

Bewonersonderzoek

Wonen in een transformatiewoning

Wat vinden bewoners daarvan?



Petra Scholtens
Astrid Scholtens
Ira Helsloot
Judith Vlagsma

Het bewonersonderzoek *Wonen in een transformatiewoning* is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Auteurs

Petra Scholtens
Astrid Scholtens
Ira Helsloot
Judith Vlagsma

Crisislab, november 2015

Crisislab is de onderzoeksgroep die het onderzoek van de leeropdracht Besturen van Veiligheid van de Radboud Universiteit Nijmegen ondersteunt. De doelstelling van Crisislab is de ontwikkeling en verspreiding van kennis op het domein van crisisbeheersing en veiligheidszorg. Voor Crisislab is een kernactiviteit het verrichten van empirisch gefundeerd onderzoek op het veiligheidsdomein, omdat momenteel feiten vaak ontbreken bij beleidsvorming en discussies op het terrein van het besturen van veiligheid.

Crisislab
Dashorsterweg 1
3927 CN Renswoude
www.crisislab.nl

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting | 05 |
| 1. Inleiding | 07 |
| 1.1 Aanleiding voor het onderzoek | 07 |
| 1.2 Het onderzoek in het kort | 08 |
| 1.3 Leeswijzer | 09 |
| 2. De verschillende transformatiewoningen | 11 |
| 2.1 Wat is een transformatiewoning? | 11 |
| 2.2 De transformatiewoningen die door ons zijn bezocht | 12 |
| 3. Kiezen voor een transformatiewoningen | 18 |
| 3.1 Bewust gekozen voor wonen in een transformatiewoning? | 18 |
| 3.2 Redenen om voor de transformatiewoning te kiezen | 19 |
| 3.3 Meest opvallend | 22 |
| 4. Waardering voor de transformatiewoning | 23 |
| 4.1 Het geven van een cijfer voor de transformatiewoning | 23 |
| 4.2 Redenen van waardering transformatiewoning | 27 |
| 4.3 Gewenste veranderingen aan de woning | 29 |
| 4.4 Belangrijkheid van elf woonaspecten | 34 |
| 4.5 Waardering van de elf woonaspecten | 36 |
| 4.6 Verbeteren van de kwaliteit van de woning door de eigenaar | 37 |
| 4.7 Bereidheid tot betalen van meer huur | 39 |
| 4.8 Belangrijkheid en waardering van negen omgevingsaspecten | 39 |
| 4.9 Meest opvallend | 42 |
| 5. Toekomstgericht wonen | 44 |
| 5.1 Verhuizen op korte termijn | 44 |
| 5.2 Weer kiezen voor een transformatiewoning | 45 |
| 5.3 Wonen op een bedrijventerrein | 46 |
| 5.4 Meest opvallend | 48 |
| 6. Bewoners als bestuurder | 49 |
| 6.1 Investeren in nieuwbouw- of transformatiewoningen | 49 |
| 6.2 Reden investeringskeuze | 51 |
| 6.3 Investeren in verschillende domeinen | 52 |
| 6.4 Meest opvallend | 53 |

Bijlagen

| | | |
|-----------|------------------------------------|----|
| Bijlage 1 | Uitvoering van het onderzoek | 54 |
| Bijlage 2 | Duur zoektocht transformatiewoning | 58 |
| Bijlage 3 | Betrokkenheid bij bouw koopwoning | 60 |

Samenvatting

Het bewonersonderzoek

In opdracht van het ministerie van BZK heeft Crisislab een bewonersonderzoek uitgevoerd naar de overwegingen van bewoners om in een transformatiewoning te gaan wonen, en hoe het wonen in een getransformeerd pand bevalt. In de eerste plaats zijn daartoe onder 200 *face-to-face* interviews gehouden, waarbij alleen bewoners zijn bevraagd en dus niet de beheerders van het pand waar de woning deel van uitmaakt. Het ging om bewoners van, studentenwoningen (N=49), sociale huurwoningen (N=44), vrije sector huurwoningen (N=50) en koopwoningen (N=57). In de tweede plaats zijn twee focusgroepen gehouden met zestien bewoners die ook *face-to-face* zijn geïnterviewd. Onder leiding van een gesprekspartner zijn zij in discussie gegaan over de resultaten van de interviews om zo meer inzicht te krijgen in de achterliggende redenen van de antwoorden die tijdens de interviews zijn gegeven.

Kiezen voor een transformatiewoning

Een grote meerderheid van de bewoners (93%) is zich ervan bewust dat ze in een transformatiewoning wonen maar eveneens een grote meerderheid van de respondenten (92%) heeft daar niet bewust voor gekozen. De bewoners die er wel bewust voor hebben gekozen (8%) deden dit vooral omdat dit hen de mogelijkheid bood om als eerste bewoner in een nieuwe woning te kunnen wonen.

De bewoners (N=200) hebben met name voor hun (transformatie)woning gekozen vanwege de locatie en snelle beschikbaarheid ervan.

Waardering voor de woning

Een grote meerderheid van de bewoners (74%) waardeert hun woning met een 8 of hoger. 23% van de respondenten waardeert de woning met een 6 of 7. Slechts 4% van de respondenten geeft een 4 of 5 voor de woning. Een kwart van de respondenten stelt dat hun waardering te maken heeft met het feit dat de woning een transformatiewoning is.

Woonaspecten die naar mening van de bewoners in hun transformatiewoning verbeterd moeten worden zijn:

- de mankementen aan het pand (32%)
- de warmteregulatie en ventilatie (18%)
- de grootte van de woning (13%)
- een werkend internet en tv (9%)
- de geluidsisolatie (7%).

De meeste bewoners vinden geluidsisolatie het meest belangrijke woonaspect (53%). Gevolgd door warmteregulatie (35%), de grootte van de woning (30%) en de hoeveelheid daglicht (27%).

60% van de bewoners vindt een goed netwerk openbaar vervoer in de nabijheid één van de twee het belangrijkste omgevingsaspecten. 42% van de respondenten vindt de nabijheid van winkels één van de twee het belangrijkste omgevingsaspecten.

Toekomstgericht wonen

Een ruime meerderheid van de bewoners (65%) is niet van plan om op korte termijn te gaan verhuizen. Een klein deel van de respondenten (17%) zou graag willen verhuizen naar een andere woning en een even groot deel (17%) van de respondenten gaat inderdaad ook verhuizen. Slechts 15% van de respondenten die wil, of inderdaad ook gaat verhuizen, geeft als reden aan ontevreden te zijn met (de kwaliteit van) de woning.

Een grote meerderheid (80%) heeft geen duidelijke voorkeur voor een transformatiewoning wanneer zij zouden gaan verhuizen, maar sluit dit ook niet uit.

Een groot gedeelte van de respondenten (41%) wil onder bepaalde voorwaarden op een bedrijventerrein wonen. 47% van de respondenten wil liever niet op een bedrijventerrein wonen.

Bewoners als bestuurders

Wanneer de respondenten zich verplaatsen in de positie van bestuurder zouden de meesten van hen (94%) investeren in transformatiewoningen in plaats van in nieuwbouwwoningen. De twee meest genoemde argumenten hiervoor zijn het oplossen van de leegstand en het voldoen aan de woningbehoefte.

Ongeveer een derde van de bewoners zou als bestuurder investeren in de zorg en in transformatiewoningen als zij moeten kiezen uit vier verschillende domeinen: subsidie transformatiewoningen, zorg, veiligheid en onderwijs.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Een groot aantal kantoorpanden staat in Nederland leeg. Eind 2012 was bijna 16% van de kantorenvoorraad niet in gebruik.¹ Een jaar eerder was dat nog 14,5 procent. Naast kantoren staat ook maatschappelijk vastgoed zoals scholen, bejaarden- en verzorgingstehuizen leeg. Met nieuwe concepten als 'het nieuwe werken' is de verwachting dat de vraag naar kantoren niet zal toenemen de komende jaren.

Aan de andere kant is er nog steeds behoefte aan woonruimte. Transformatie van leegstaande kantoren en maatschappelijk vastgoed naar woonruimte kan een oplossing zijn voor dit probleem. In 2012 is daarom het *Convenant Aanpak Leegstand Kantoren* ondertekend door het Rijk, IPO en VNG, IVBN, Vastgoedbelang, Neprom, FMN, VNB en CoreNet Global Benelux om dit mogelijk te maken.

Uit een recent onderzoek uitgevoerd door het CBS blijkt dat in de periode tussen 1 januari 2012 en 30 juni 2015 ten minste bijna 40.000 woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd door transformatie.² Volgens het CBS gaat het vooral om panden waar de oorspronkelijke hoofdfunctie kantoor- of winkelfunctie was.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het landelijk Expertteam Transformatie opgericht om gemeente te ondersteunen bij het adviseren van eigenaren van leegstaande kantoren die het initiatief willen nemen om een transformatieproject te starten. Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) ondersteunt bij de uitvoering.

Ten behoeve van deze ondersteuning is inzicht in de ervaringen en motivaties van bewoners om in een getransformeerd pand te wonen gewenst. Tot op heden is hier nog geen onderzoek naar gedaan. Het ministerie van BZK heeft Crisislab daarom gevraagd een bewonersonderzoek uit te voeren waarin deze ervaringen en motivaties inzichtelijk worden gemaakt.

Meer precies luidt de centrale doelstelling van het door het ministerie van BZK gevraagde bewonersonderzoek:

Wat zijn de overwegingen voor bewoners om juist in een transformatiewoning te gaan wonen, en hoe bevalt het wonen in een getransformeerd pand?

¹ Arcadis (2013). *Duurzame transformatie van kantoren naar woningen*.

² E. Van der Wal, H. Witvliet, A. Wolters en H. Jansen (2015). *Vooronderzoek transformatie op de woningmarkt*. CBS.

1.2 Het onderzoek in het kort

Het bewonersonderzoek bestond uit twee fasen.

In de *eerste fase* zijn aan de hand van een gestructureerde vragenlijst onder 200 bewoners van een transformatiewoning *face-to-face* interviews afgenomen. Alleen bewoners van een transformatiewoning zijn bevestigd, dus niet de beheerders van het pand waar de woning deel van uitmaakt.³

Het ging om bewoners van:

- studentenwoningen (N=49)⁴
- sociale huurwoningen (N=44)
- vrije sector huurwoningen (N=50) en
- koopwoningen (N=57).

In paragraaf 2.2 wordt uitgelegd wat precies onder deze woningen wordt verstaan.

In de *tweede fase* zijn twee focusgroepen gehouden met zestien bewoners die ook *face-to-face* zijn geïnterviewd. Onder leiding van een gesprekspartner zijn zij in discussie gegaan over de resultaten van de interviews. Hierdoor konden we (meer) inzicht krijgen in de achterliggende redenen van de antwoorden die tijdens de interviews zijn gegeven. De zestien bewoners waren woonachtig in studentenwoningen⁵, sociale huurwoningen⁶ en koopwoningen⁷; er deden dus géén bewoners van vrije sector huurwoningen aan de focusgroepen mee.

De kwalitatieve bevindingen uit de focusgroepen worden in de rapportage, indien relevant, steeds separaat gepresenteerd en zodanig dat duidelijk is dat deze afkomstig zijn uit de focusgroepen. De overige bevindingen komen daarmee altijd uit de *face-to-face* interviews.

In bijlage 1 wordt nog wat nader ingegaan op de uitvoering van het onderzoek en worden enkele demografische kenmerken van de steekproef gegeven (geslacht, leeftijd, hoogst genoten opleiding en gezinssamenstelling).

Tenzij anders vermeld wordt in de beschrijving/grafieken steeds uitgegaan van het hierboven genoemde aantal respondenten (N=200).

³ Aan de tweede fase van het onderzoek, tijdens de focusgroepen, deed wel een beheerder van een pand mee. Hij is tevens bewoner van een woning in het pand en deed in principe vanuit die hoedanigheid aan het onderzoek mee.

⁴ Het ging om 41 Nederlandse studenten en 8 internationale studenten. De internationale studenten gaven geen significant andere antwoorden dan de nationale studenten, zodat we voor het gemak spreken over 'studenten'.

⁵ Van de complexen: het voormalig ACTA-gebouw (tijdelijke woningen) en Campus Diemen-Zuid (permanente woningen), zie paragraaf 2.2.1.

⁶ Van het complex: Einsteinbaan, zie paragraaf 2.2.2.

⁷ Van het complexen: Veenwal Geinzicht, Wilhelminastaete en Studio, zie paragraaf 2.2.4.

Soms worden de resultaten van de vier categorieën woningen vergeleken. We spreken over een 'significant verschil' indien het verschil tussen de categorieën meer dan 10% is.⁸ Anders is er sprake van een (iets) hogere of lagere score.

De steekproef van 200 respondenten is groot genoeg om met een kleine onzekerheidsmarge te kunnen claimen dat de uitkomsten valide zijn in de zin dat grotere steekproeven niet tot wezenlijke veranderingen zullen leiden. De verdiepende verklaringen uit de twee focusgroepen kunnen alleen als kwalitatieve noties worden beschouwd.

Meerderheid en afronding

In de tekst wordt gebruik gemaakt van de term 'meerderheid'. Een meerderheid betekent dat het gaat om meer dan 50% van de respondenten. Onder een *ruime* meerderheid wordt een meerderheid van tussen de 60% en 70% verstaan. Een *grote* meerderheid is een meerderheid van meer dan 70%. Een percentage tussen de 30% en 50% wordt aangeduid met een 'groot gedeelte'.

Voor de leesbaarheid zijn de percentages afgerond tot hele getallen, waarbij een 0,5 steeds is afgerond naar 1.

Bestuurdersvraag

In het onderzoek zijn de respondenten tijdens het afnemen van de interviews op twee wijzen bevraagd. In de eerste plaats zijn zij bevraagd als bewoner van hun transformatiewoning. In de tweede plaats zijn zij bevraagd als bestuurder, dat wil zeggen dat hen gevraagd is zich in de positie van de wethouder te verplaatsen en dan op vragen antwoord te geven. Dit verschil is relevant omdat we uit eerder onderzoek weten dat burgers

- als zij als consument bevraagd antwoorden alleen redeneren vanuit alleen het eigenbelang
- als ze bij dezelfde vraag in de positie van bestuurder worden geplaatst heel andere antwoorden geven omdat ze nu redeneren vanuit het algemeen belang.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 introduceren we de vijftien panden waar de 200 *face-to-face* interviews zijn afgenomen.

In hoofdstuk 3 laten we zien wat de redenen van de respondenten zijn om in een transformatiewoning te wonen.

⁸ Wanneer een verschil significant is dan betekent dit dat het verschil hoogstwaarschijnlijk niet op toeval berust en dus 'bewezen' is dat er een werkelijk verschil bestaat in de percepties van de verschillende doelgroepen (binomiaal, $n=50$, $\alpha=0,1$).

In hoofdstuk 4 beschrijven we hoe bewoners hun transformatiewoning waarderen en wat hiervan de redenen zijn. We maken daarbij ook onderscheid naar elf woonaspecten en negen omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 beschrijven we of bewoners van transformatiewoningen weer zouden kiezen voor een transformatiewoning als zij zouden verhuizen. Ook wordt nader ingegaan op het antwoord op de vraag of bewoners dan ook op een bedrijventerrein zouden willen wonen.

In hoofdstuk 6 worden bewoners in de positie van een bestuurder geplaatst. De antwoorden worden gepresenteerd op de vraag of zij dan zouden investeren in nieuwbouw of transformatiewoningen of juist in heel andere domeinen.

2. De verschillende transformatiewoningen

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd wat in dit onderzoek onder een transformatiewoning wordt verstaan. Vervolgens wordt er een korte beschrijving gegeven van de vijftien verschillende panden waar de 200 face-to-face interviews zijn afgenomen.

2.1 Wat is een transformatiewoning?

Onder transformatie wordt het hergebruik van bestaande panden verstaan. Als een pand wordt gesloopt en op dezelfde plek een nieuw pand wordt geplaatst, telt dit niet mee als transformatie.

Meer technisch-precies definieert het CBS transformatie als 'het hergebruik van bestaande panden die een verblijfsobject(en) (VBO) met een niet-woonfunctie bevatten waarna deze verdwijnen of veranderen en in plaats daarvan een VBO met woonfunctie wordt toegevoegd.'⁹

Dit onderzoek is op verzoek van de opdrachtgever uitgevoerd alleen onder bewoners van woningen die voormalig kantoorgebouwen, scholen en verzorgingshuizen waren. Kazernes, kloosters, winkels en kerken vallen dus niet onder de scope van dit onderzoek.

Bij het transformeren van panden tot woningen wordt onderscheid gemaakt in *tijdelijke* woningen en *permanente* woningen. De kortere exploitatietermijn bij tijdelijke transformaties is de reden dat deze over het algemeen soberder worden uitgevoerd dan permanente transformaties waar de terugverdientijd langer is en er meer geïnvesteerd kan worden. Bij een transformatie tot een tijdelijke woning is de oorspronkelijke functie van het pand vaak nog duidelijk herkenbaar. Van de vijftien panden die we voor dit onderzoek hebben bezocht, waren alleen ACTA en Olmenhof van laag niveau (zie ook paragraaf 2.2).

De andere dertien panden bevatten allemaal permanente woningen van een gemiddeld of hoog transformatieniveau:

- een gemiddeld transformatieniveau wil zeggen dat een grondige verbouwing heeft plaatsvonden, maar wel zodanig dat de oorspronkelijke functie van het pand nog duidelijk herkenbaar is.
- een hoog transformatieniveau wil zeggen dat een verbouwing heeft plaatsvonden waarbij de oorspronkelijke functie niet of nauwelijks meer herkenbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer 'slechts' het casco wordt hergebruikt.

⁹ CBS, *Vooronderzoek Transformaties op de woningmarkt*, oktober 2015.

2.2 De transformatiewoningen die door ons zijn bezocht

In deze paragraaf worden de vijftien verschillende getransformeerde panden beschreven waar de *face to face* interviews zijn afgenomen. De panden zijn onderverdeeld in de vier categorieën die we in dit onderzoek onderscheiden: studentenwoningen, sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Drie panden huisvesten twee verschillende typen woningen, zodat deze panden door ons in twee verschillende categorieën zijn geplaatst (en in onderstaande opsomming dus twee maal genoemd worden).

Vooruitlopend op onze bevindingen, geven we aan de hand van een sterretje alvast per pand aan welk cijfer (op een schaal van 1 tot 10) de geïnterviewde bewoners gemiddeld gaven voor hun woning. Een oranje sterretje betekent dat het cijfer is gebaseerd op ten minste 10 respondenten. Een klein(er) groen sterretje betekent dat het cijfer is gebaseerd op minder dan 10 respondenten.

2.2.1 De studentenwoningen (N=49)

Een studentenwoning is een complex waar de huurovereenkomst gekoppeld is aan de inschrijving bij een onderwijsinstelling. Voor studentenwoningen op een campus noemt men dat wel een campuscontract. Wanneer de inschrijving bij een onderwijsinstelling eindigt, zal de bewoner de kamer moeten verlaten. Vaak is er een overlap van een aantal maanden tot een half jaar, zodat het voor kan komen dat net afgestudeerden nog in een studentenwoning wonen. In de vragenlijst hebben wij geen onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen, zodat dit onderscheid in de resultaten ook niet aan bod komt.¹⁰



6,9

Het **ACTA-gebouw** is een voormalig Academisch Centrum Tandheelkunde in Amsterdam. Het pand is getransformeerd tot 460 *tijdelijke* onzelfstandige woningen voor studenten met gemeenschappelijke keukens en sanitair. Er was een mogelijkheid voor de toekomstige bewoners om mee te klussen waardoor de huurprijs werd verlaagd. De huurprijs bedraagt minder dan 403 euro. Elf bewoners van dit gebouw zijn bevroegd. Volgens opgave hebben de kamers een oppervlakte tussen 10 en 20m².

¹⁰ Een onzelfstandige woning is een woning waar één of meerdere ruimten gedeeld worden, zoals een badkamer, keuken en/of woonkamer.

De **Studio** is een voormalig GAK-kantoor in Amsterdam. Het pand is getransformeerd tot 160 permanente zelfstandige woningen voor studenten. De huurprijs varieert van 403 tot 575 euro. Studenten die jonger dan 23 jaar zijn, krijgen een huurkorting tot 403 euro, zodat zij ook nog huurtoeslag kunnen aanvragen. Negen bewoners van het studentencomplex zijn bevroegd. Volgens opgave hebben de woningen een oppervlakte tussen 20 en 30m².



8,8

8,1



Campus Diemen Zuid zijn vijf voormalig oude kantoorpanden in Diemen. De panden zijn getransformeerd tot permanente zelfstandige woningen voor studenten. Campus Diemen Zuid is de enige Nederlandse studentencampus naar Amerikaans model. Bij de ontwikkeling is speciaal gedacht aan de wensen van de moderne student met alle faciliteiten in de buurt (denk hierbij aan fitnessruimtes, winkels, openbaar vervoer). De huurprijs varieert van 575 tot 710 euro. 29 bewoners van deze campus zijn bevroegd. Volgens opgave hebben de woningen een oppervlakte die varieert van 20-30m² tot 30-40m².

2.2.2 De sociale huurwoningen (N=44)

Sociale woningbouw is de (gesubsidieerde) bouw van woningen die bedoeld zijn om zonder winstoogmerk te verhuren aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te kopen of te huren, bijvoorbeeld mensen die te weinig geld verdienen om markthuren te betalen of om een hypotheek af te sluiten voor een koopwoning. Veelal zijn sociale huurwoningen eigendom van woningbouwcorporaties.

6,3



Brinkwal is een voormalig pand voor een tandartsenopleiding in Nieuwegein. Het pand is getransformeerd tot 25 permanente loftwoningen voor jongeren tussen de 20 en 30 jaar. De woning bestaat uit twee verdiepingen en men heeft een klein voortuintje. De huurprijs varieert van 575 tot 710 euro. Twaalf bewoners van dit pand zijn bevroegd. Volgens opgave hebben de woningen een oppervlakte die varieert van 50-60m² tot 60-80m².

Einsteinbaan is een voormalig kantoorpand in Nieuwegein. Het pand is getransformeerd tot 50 permanente appartementen voor jongeren tussen de 20-30 jaar. De huurprijs varieert van 575 tot 710 euro. Elf bewoners van dit pand zijn bevraagd. Volgens opgave hebben de woningen een oppervlakte die ligt tussen 60 en 80m².



7,5



7,2

Olmenhof is een voormalig verzorgingshuis in Amstelveen. Het pand is getransformeerd tot 87 *tijdelijke* zelfstandige appartementen voor jongeren tussen de 20 en 30 jaar. Het complex heeft ook een buurtfunctie. Het beschikt onder andere over een inpandig restaurant. De huurprijs ligt tussen 575 en 710 euro. Vijf bewoners van dit complex zijn bevraagd. Volgens opgave hebben de woningen een oppervlakte die varieert van 20-30m² tot 30-40m².

Balen van Andelplein is een voormalig kantoorpand van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in Voorburg. Het pand is getransformeerd tot 49 sociale zelfstandige woningen voor senioren van 55 jaar en ouder. De huurprijs varieert van 575 tot 710 euro. Elf bewoners die in dit pand in een sociale huurwoning wonen, zijn bevraagd. Volgens opgave hebben de woningen een oppervlakte die ligt tussen 60 en 80m².



8,3

7,2



Janspoort is een voormalig kantoorpand in de binnenstad van Arnhem. Het pand is getransformeerd tot enerzijds winkels (onderste laag) en anderzijds 31 permanente appartementen. Het pand is gelegen in een winkelstraat. Deze appartementen zijn bedoeld voor jongeren tussen de 20 en 30 jaar. De huurprijs varieert van 575 tot 710 euro. Vijf bewoners van dit pand zijn bevraagd. Volgens opgave hebben de woningen en oppervlakte die ligt tussen 60 en 80m².

2.2.3 De vrije sector huurwoningen (N=50)

Een vrije sector huurwoning is een woning die verhuurd wordt door verhuurders met een winstoogmerk.

Geliberaliseerde huurwoningen

In principe los van de indeling in sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen is de indeling in al dan niet geliberaliseerde huurwoningen, dat wil zeggen huurwoningen die al dan niet boven de zogenaamde huurgrens zitten. Beneden de huurgrens die momenteel 710 euro per maand

bedraagt is er huurbescherming in de zin dat de maximale huurverhoging bepaald wordt door de overheid. Beneden de huurgrens is er ook een mogelijkheid voor huurtoeslag voor huishoudens met een bescheiden inkomen.

Granida is een voormalig kantoorpand in het centrum van Eindhoven. Het pand is getransformeerd tot 30 vrije sector huurwoningen met verschillende oppervlakten variërend tussen 80 en 200 m². In eerste instantie richtte men zich op de seniorendoelgroep, maar inmiddels zijn alle doelgroepen welkom. De huurprijs ligt tussen 1.100 en 1.300 euro. Zeven bewoners van de vrije sector huurwoningen zijn bevraagd.



8,4

8,0



Molenwerf is een voormalig kantoorpand in Amsterdam. Het pand is getransformeerd tot 187 vrije sector huurwoningen waarvan de meeste appartementen een oppervlakte hebben tussen 60 en 80m². Ook is een beperkt aantal appartementen aanwezig met een oppervlakte tussen 100 - 120 m². De huurprijs ligt tussen de 1.000 en 1.300 euro. 27 bewoners in het pand zijn bevraagd.

Bomansplaats is een voormalig kantoorpand in Eindhoven. Het pand is getransformeerd tot 91 appartementen met een zevental verschillende woningen. Elk met een eigen kwaliteit, die samenhangt met de indeling en de oppervlakte, alsmede de mate van zelfstandigheid.¹¹ Elf bewoners in dit pand zijn bevraagd. Volgens opgave hebben de appartementen oppervlakten in de categorieën 10-15m², 20-30m², 40-50m² en 60-80m².



6,9

8,4



Balen van Andelplein is, zoals al aangegeven, een voormalig kantoorpand van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in Voorburg. Op het moment dat een sociale huurwoning (zie paragraaf 2.2.2) in het pand vrijkomt, kan deze ook in de vrije sector verhuurd worden. De huurprijs bedraagt dan ten minste 710 euro. Vijf bewoners die in dit pand in een vrije sector huurwoning wonen, zijn bevraagd.

¹¹ Deze transformatie door een commerciële projectontwikkelaar was gericht op studenten 'in het hogere segment'. Bomansplaats past echter niet binnen onze definitie van 'studentenwoningen', omdat de huurovereenkomst *niet* gekoppeld is aan de inschrijving van een opleiding zo bleek bij navraag bij de beheerder. In de praktijk bleek bij het afnemen van de interviews dan ook dat vijf van de elf respondenten uit dit complex geen student te zijn en dit ook niet recentelijk te zijn geweest. De commerciële projectontwikkelaar verhuurt de woningen via een makelaar zonder restricties zodat wij de Bomansplaats onder 'vrije sector huurwoning' hebben geplaatst.

2.2.4 Koopwoningen (N=57)

Een koopwoning is een woning die eigendom is van een particulier (meestal de bewoner van de woning). De meeste koopwoningen worden gefinancierd met een lening van een bank.

De **Studio** is, zoals al aangegeven, een voormalig GAK-kantoor in Amsterdam. Het pand is niet alleen getransformeerd tot studentenwoningen (zie paragraaf 2.2.1), maar in het complex zijn ook 170 koopwoningen gebouwd. De meeste woningen hebben volgens opgave een oppervlakte tussen 20 en 30 m² en kennen een vraagprijs van 100.000 euro. Een aantal woningen is groter, deze hebben een oppervlakte die ligt tussen 40 en 50m², de vraagprijs varieert tussen 130.000 en 150.000 euro. Veertien bewoners van koopwoningen zijn bevraagd.



8,1

Veenwal Geinzicht is een voormalig kantoorpand in Nieuwegein. Het pand is getransformeerd tot 34 permanente appartementen met een oppervlakte die varieert tussen 40 en 80m². De appartementen zijn bedoeld voor jongeren tussen de 20 en 30 jaar. De vraagprijs bedraagt maximaal 200.000 euro. Elf bewoners in dit pand zijn bevraagd.



8,2

8,5



Arcade is een voormalig kantoorpand van het ministerie van VROM in Leidschendam. Het pand is getransformeerd tot 145 appartementen met oppervlakten die variëren tussen de 100 en 160 m². De woningen zijn bedoeld voor 40+ers. De vraagprijs bedraagt maximaal 350.000 euro. 22 bewoners in dit pand zijn bevraagd.

Wilhelminastaete is een voormalig kantoor van de Rabobank in Diemen. Het pand is getransformeerd tot 43 appartementen met verschillende oppervlakten, variërend tussen 100 en 120m². De appartementen zijn niet voor één bepaalde doelgroep bedoeld. De vraagprijs ligt tussen de 200.000 en 350.000 euro. Zeven bewoners in dit pand zijn bevraagd.



8,3

8,0



Neherpark is een voormalig laboratorium in Leidschendam. Het pand is getransformeerd tot 89 appartementen met verschillende oppervlakten vanaf 70m². Alle woningen hebben een woonlaag. De woningen worden vanuit het atrium¹² en de daarop uitkomende buitenruimtes met elkaar verbonden. De vraagprijs ligt tussen de 240.000 en 460.000 euro. Eén bewoner in dit complex is bevroegd. De mening van deze ene bewoner is vanzelfsprekend niet representatief voor de mening van bewoners in het complex.

Granida is een voormalig kantoorpand in het centrum van Eindhoven. Het pand is zoals aangegeven getransformeerd tot 30 vrije sector huurwoningen. Momenteel kan na het vrijkomen van een woning, de woning gekocht worden. De oppervlakte van deze woningen varieert volgens opgave van 80-100m² tot 140-160m². De vraagprijs ligt tussen de 200.000 en 500.000 euro. Zeven bewoners die in dit pand een woning hebben gekocht, zijn bevroegd.

9,0



¹² Atrium, een binnenplaats die geheel door woningen is omsloten.

3. Kiezen voor een transformatiewoning

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de reden van de respondenten om in een transformatiewoning te wonen.

3.1 Bewust gekozen voor wonen in een transformatiewoning?

Aan de bewoners is gevraagd of zij op de hoogte zijn dat zij in een transformatiewoning wonen. Een grote meerderheid van de respondenten (93%) heeft hier bevestigend op geantwoord, hoewel zij niet altijd bekend bleken met de term 'transformatiewoning'. Zij beseffen dat ze in een voormalig kantoorpand, school of verzorgingshuis wonen. Slechts 7% van de respondenten is zich daar niet van bewust en zij wisten überhaupt niet wat met de term 'transformatiewoning' werd bedoeld. Aan alle respondenten is dit na deze vraag nader uitgelegd.

Citaten uit interviews van bewoners die zich ervan bewust zijn dat zij in een transformatiewoning wonen (maar er niet bewust voor hebben gekozen)

'Als kind kwam ik vroeger bij het voormalige GGD kantoor samen met mijn moeder om mij te laten inenten. Ik had destijds niet gedacht dat er van zo'n saai kantoorpand zulke mooie woningen gemaakt kunnen worden.'

'Ik woon nu in het voormalige GAK-kantoor waar ik zelf jaren met plezier heb gewerkt. Het is wel een raar idee dat ik op mijn werk woon.'

'Vrienden van mij hebben bij de bank gewerkt en komen nu op bezoek op hun voormalige werkplek.'

Aan de bewoners is gevraagd of zij bewust gekozen hebben voor een transformatiewoning. Slechts zeventien respondenten (8%) gaven aan dat dit het geval is. Een grote meerderheid van de respondenten heeft dus niet bewust gekozen voor een transformatiewoning.

Aan de zeventien bewoners is gevraagd waarom ze bewust voor een transformatiewoning hebben gekozen. Men kon meerdere antwoorden geven, zie ook de onderstaande citaten. Tien bewoners benoemden als reden de mogelijkheid om als eerste bewoner in een nieuwe woning te kunnen wonen. Drie bewoners gaven als reden de ruime en/of aparte indelingen van de kamers en/of woningen. Twee bewoners vonden de prijs doorslaggevend; de bewoner van ACTA (student) moest daarvoor wel mee klussen aan de woning waardoor hij minder huur hoefde te betalen. Twee bewoners stelden, aanvullend aan andere redenen, dat zij ook uit ideologische overwegingen voor een transformatiewoning hebben gekozen: zo hebben zij iets kunnen doen aan de leegstand van kantoorgebouwen en maatschappelijk vastgoed.

Citaten uit interviews van bewoners die bewust kozen voor een transformatiewoning

'Ik studeer bouwkunde met specialisatie transformatie. Ik vind het interessant om dan zelf in een transformatieproject te wonen.'

'Als antikraker woonde ik al in het pand. Ik heb het hele proces meegemaakt dat er sociale huurwoningen van gemaakt werden. De kwaliteit van het sanitair is verbeterd. Aan de entree van de hal kun je nog zien dat het een verzorgingshuis is geweest. Dit geeft een bepaalde positieve sfeer aan het complex.'

'De woningen hebben aparte indelingen en vormen. Vanuit ideologie heb ik een woning gekozen om leegstand te voorkomen. Een prettige bijkomstigheid is dat ik de eerste bewoner ben en dat de woning nieuw is.'

'Mijn vorige woning in Den Haag was ook een transformatiewoning. Dit is mij goed bevallen en ik wilde daarom weer in een transformatiewoning wonen.'

'Het is fijn om in een woning te wonen die voorheen een andere bestemming heeft gehad. De woning is ruimer en anders opgezet dan nieuwbouwwoningen. Je hebt geen standaard straten zoals vele nieuwbouwwijken.'

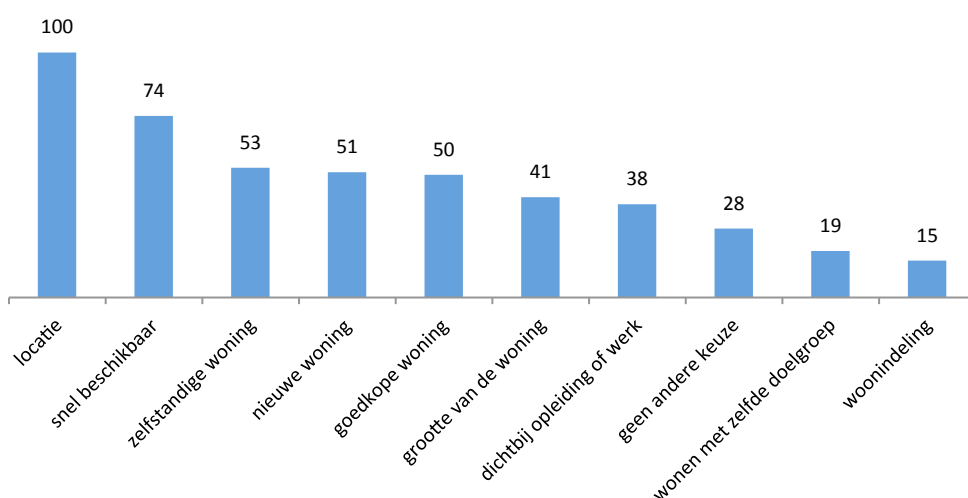
3.2 Redenen om voor de transformatiewoning te kiezen

Aan de bewoners is gevraagd wat de reden was om voor hun huidige (transformatie)woning te kiezen. Zoals in voorgaande paragraaf is beschreven, kiezen de meeste respondenten (92%) niet bewust voor een woning omdat het een transformatiewoning betreft, maar om andere redenen. Veelgenoemde redenen voor de keuze zijn de locatie van de woning en de snelle beschikbaarheid. Maar ook de zelfstandigheid van de woning (studenten), het feit dat het om een 'nieuwe' woning gaat en de prijs van de woning worden als belangrijke redenen gezien.

In onderstaande staafdiagram zijn de belangrijkste redenen weergegeven. Op de vraag die als open vraag is gesteld, kon men meerdere antwoorden geven. De antwoorden zijn door ons in tien categorieën onderverdeeld.¹³

¹³ Waarbij locatie slaat op de plaats van de transformatiewoning ten opzichte van bijvoorbeeld het stadscentrum, een drukke weg, of een bos. De categorie 'dichtbij werk of opleiding' valt daarmee niet onder locatie.

**Wat was de reden om voor uw huidige transformatiewoning te kiezen?
(In absolute aantallen, 469 antwoorden gegeven)**



Wanneer wordt ingezoomd op de afzonderlijke vier wooncategorieën (studentenwoning, sociale huurwoning, vrije sector woning en koopwoning) dan zijn er nog wel verschillen te onderscheiden (zie ook de volgende staafdiagram).

De bewoners van *studentenwoningen* vinden het (ook in vergelijking met de andere bewoners) vooral belangrijk om dichtbij hun opleiding te wonen, een zelfstandige woonruimte te hebben¹⁴ en de ‘snelle’ beschikbaarheid van de transformatiewoning. Wanneer we inzoomen op het studentencomplex ACTA met gemeenschappelijke woonruimtes dan blijkt (geen tabel van opgenomen) dat studenten aangeven dat vooral de relatief lage huurprijs, locatie en ‘snelle’ beschikbaarheid reden geweest om hun keuze te maken.

Bewoners van de *sociale huurwoningen* hebben de keuze voor hun huidige woning voornamelijk gebaseerd op snelle beschikbaarheid van hun woning en de locatie.

Wij hebben in de interviews doorgevraagd op wat ‘snelle beschikbaarheid’ voor hen betekende. De huurders geven aan dat zij minder keuzevrijheid hebben omdat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen vrij lang zijn.¹⁵ De huurders die deelnamen aan het onderzoek, stonden minimaal vijf tot zes jaar ingeschreven bij de gemeente. Wanneer een huurder drie maal een aanbod voor een woning afwijst, vervallen de inschrijvingsjaren en komt de huurder onder aan de wachtlijst te staan. Ondanks de lange wachtlijsten moet opgemerkt worden dat de *actieve* zoektocht naar een woning voor de meerderheid van de bewoners van een

¹⁴ Deze laatste reden wordt natuurlijk alleen gegeven door de studenten gegeven die in de complexen met zelfstandige woningen Campus Diemen Zuid en het voormalige GAK-gebouw wonen.

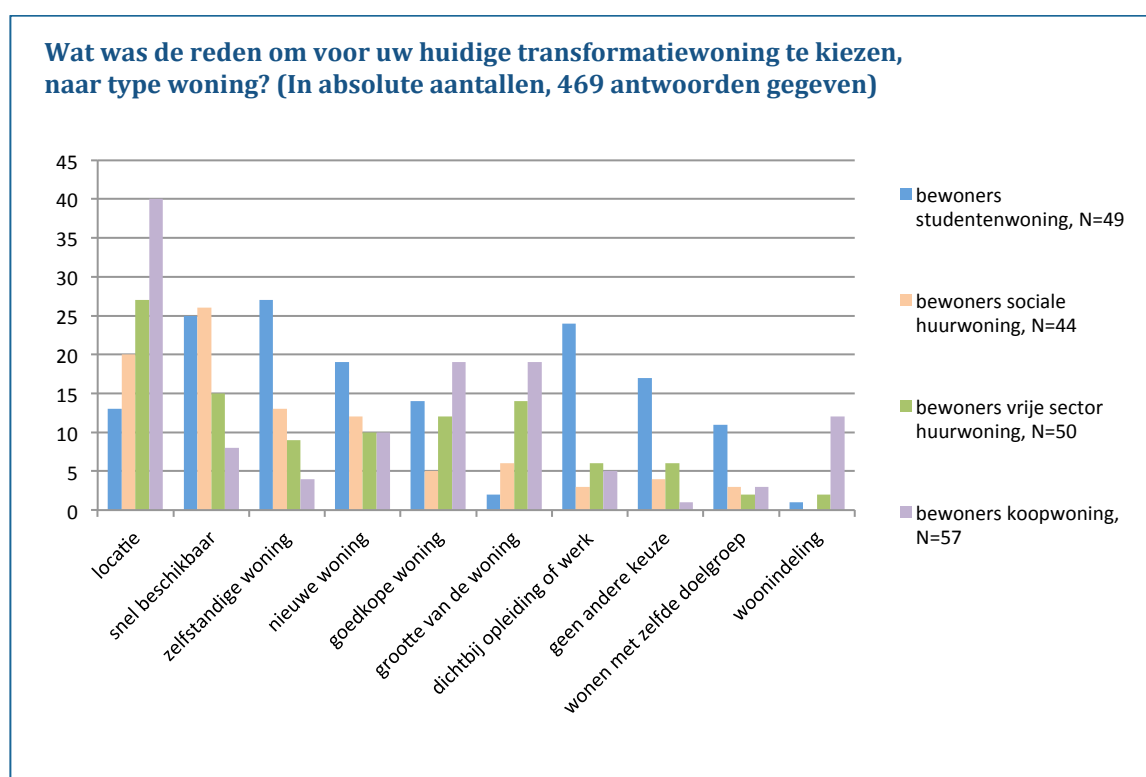
¹⁵ Woningen worden toegewezen aan personen met de langste inschrijvingstijd. Bewoners die voor zeer lange tijd (bijvoorbeeld 9 jaar) ingeschreven staan, krijgen meer keuzevrijheid, omdat zij een grotere kans hebben om de woning van hun keuze te krijgen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor een aantal geïnterviewde bewoners van een sociale huurwoning in Nieuwegein.

sociale huurwoning (59%) niet langer is geweest dan een half jaar (zie bijlage 2 voor een overzicht van de duur van de zoektocht naar een woning).

Inzoomend op het Balen van Andelplein, waarvan de geïnterviewde bewoners allen ouder dan 67 jaar zijn, geldt dat voor hen de gelijkvloerse woning en de aanwezigheid van liften in het complex een belangrijke reden was.

De bewoners van *koopwoningen* hebben vooral de locatie, de prijs en de grootte van de woning als meest belangrijke redenen genoemd om voor de woning te kiezen.

Bewoners van een *vrije sector huurwoning* vinden ook het meest de locatie genoemd als belangrijk, maar ook het snel beschikbaar zijn van de woning.



Focusgroepen

Tijdens de focusgroepen is met de deelnemers nader ingegaan op de redenen van de keuze voor een transformatiewoning. De studenten van het ACTA complex gaven daarbij aan dat zij wel geantwoord hadden dat de relatief lage huurprijs doorslaggevend was geweest, maar dat zij eigenlijk ook geen keus hadden omdat de woningmarkt voor studenten op slot zit: het aanbod van ACTA was hun eerste en enige aanbod.

Citaten uit focusgroepen

'Er zijn geen goedkope woningen beschikbaar in en rondom Amsterdam. In de binnenstad is de kwaliteit van de woningen nog slechter of deze zijn erg duur.'

'Ik kon mee klussen met de woning en hierdoor krijg ik 10% korting op mijn huur. Dat is een mooie deal voor mij als student.'

De studenten van Campus Diemen Zuid gaven tijdens de focusgroepen ook aan dat het lastig is om een woning te vinden en dat zij juist een hoge prijs betalen voor hun studio. Zij vinden hun woning echter wel van hoge kwaliteit. Dit hebben zij aangegeven als een belangrijke factor voor hun keuze van de woning maar ook voor hen gold dat ze bijna allen geen ander aanbod hebben gekregen/overwogen dan hun appartement op de Campus. (Een van de deelnemers had wel de keuze voor een woning in het centrum van Amsterdam, maar koos uiteindelijk op grond van de kwaliteit van de transformatiewoningen voor de Campus Diemen Zuid.)

Wat opvalt in beide focusgroepen is dat de inwoners van Amsterdam en omgeving 'status' ontleen aan de locatie. Wonen binnen de 'ring' heeft de hoogste status, net buiten de 'ring' maar in Amsterdam wonen heeft een minder hoge status en wonen in Diemen heeft de laagste status. De bewoners in Diemen zouden vanwege deze 'status' bereid zijn om wat woonkwaliteit in te leveren om te verhuizen naar net buiten de ring en nog meer om binnen de ring te mogen wonen.

Citaten uit focusgroepen

'Ik wil naar de binnenstad verhuizen, zodat ik later tegen mijn kinderen kan zeggen dat ik in Amsterdam heb gewoond.'

*'Een vriend van mij woont in een achterbuurt in de Bijlmer, maar **hij** krijgt zijn post dan wel op een adres in Amsterdam.'*

De focusgroep suggereert daarmee dat voor studenten de reden voor hun keuze uiteindelijk toch vooral (snelle) beschikbaarheid was.

3.3 Meest opvallend

Een ruime meerderheid van de respondenten weet dat ze in een transformatiewoning wonen maar eveneens een ruime meerderheid van de respondenten heeft daar niet bewust voor gekozen.

De respondenten hebben met name gekozen voor hun (transformatie)woning vanwege de locatie en de snelle beschikbaarheid.

4. Waardering voor de transformatiewoning

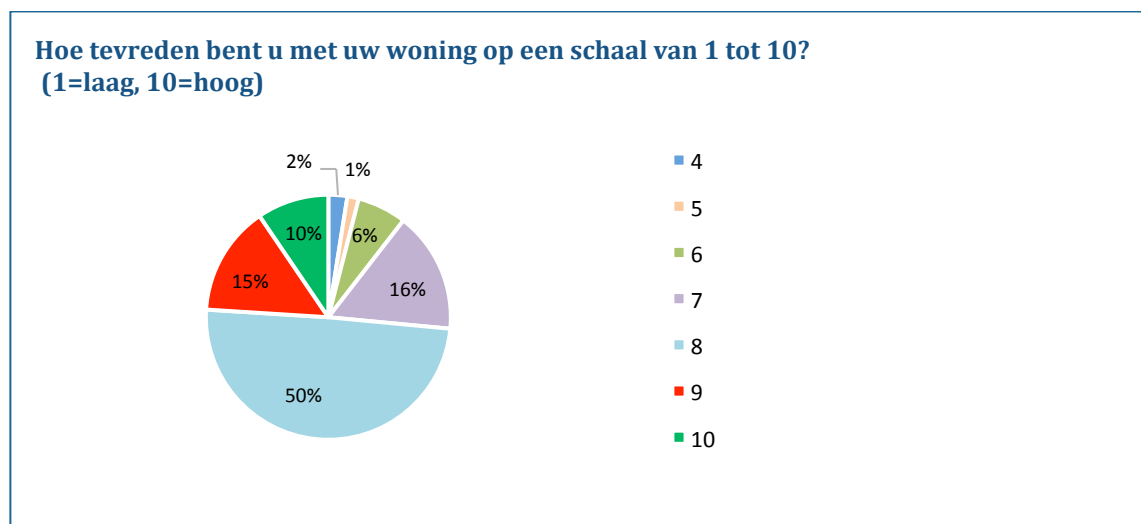
In dit hoofdstuk wordt gekeken hoe bewoners hun transformatiewoning waarderen en wat hiervan de redenen zijn.

4.1 Het geven van een cijfer voor de transformatiewoning

Aan de respondenten is als gevraagd om op een schaal van 1 t/m 10 aan te geven hoe tevreden zij zijn met hun transformatiewoning. We brengen in herinnering dat we in paragraaf 2.2 al het gemiddelde cijfer per pand hebben weergegeven.

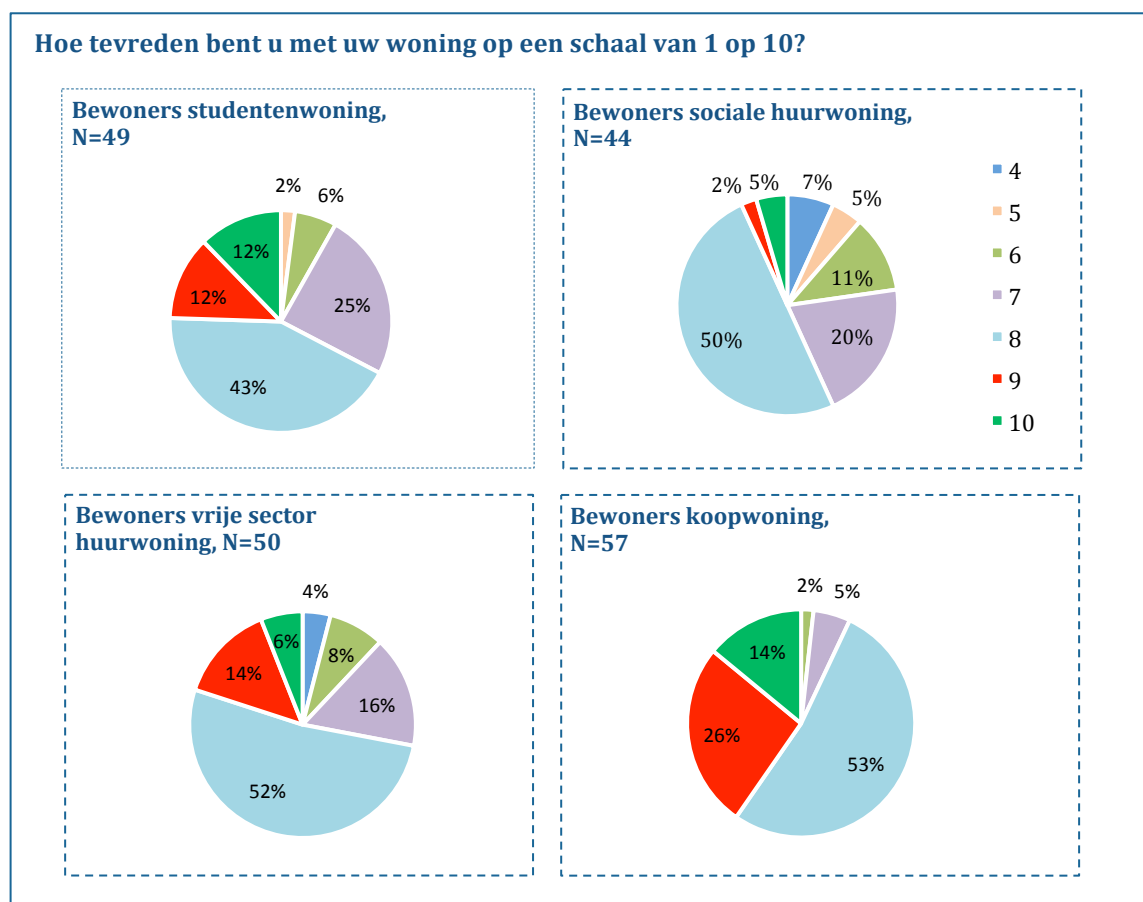
Tijdens het afnemen van de interviews bleek dat de meeste respondenten het lastig vonden om alleen een waardering van de woning te geven, omdat deze, zo vonden zij, ook samenhangt met omgevingsfactoren zoals de sfeer in het complex en de locatie. Maar ook de huur- en/of vraagprijs spelen een belangrijke rol. De tevredenheid over de woning, zo blijkt, gaat vaak over dit 'totaalbeeld' (zie ook paragraaf 4.2). We hebben ook twee separate vragen gesteld over enerzijds de woonaspecten (paragraaf 4.4 en 4.5) en anderzijds de omgevingsaspecten (paragraaf 4.8), zodat men gedwongen werd om hier afzonderlijk over na te denken.

Een grote meerderheid van de respondenten (74%) waardeert hun woning met een 8 of hoger. 23% van de respondenten waardeert de woning met een 6 of 7. Slechts 4% van de respondenten geeft een 4 of 5 voor de woning.¹⁶



¹⁶ We merken hier even apart op dat het genoemde percentage (4%) niet overeenkomt met de opgetelde percentages in de cirkelgrafiek (3%). Dit komt door de afronding om tot de cirkeldiagram te komen.

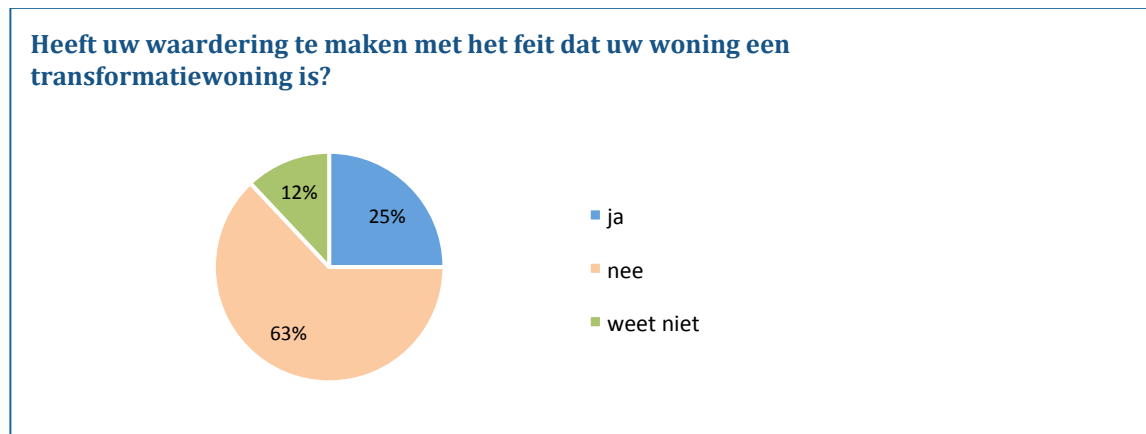
Uitgesplitst naar de vier categorieën woningen zien we enkele verschillen. Het minst tevreden zijn de bewoners van een *sociale huurwoning*: 12% van deze bewoners waardeert de woning met een 4 of 5 (in de andere categorieën is dit lager). Dit komt vooral op het conto van de bewoners die in de Brinkwal in Nieuwegein wonen. Verschillende bewoners gaven tijdens de interviews aan dat dit pand één van de eerste transformatieprojecten in Nieuwegein was. Hierdoor, zo stelden ze, is er sprake van een aantal ‘gebreken’ die nog niet zijn of kunnen worden opgelost. De bewoners van de *koopwoningen* zijn het meest tevreden over hun woning: 93% van de kopers waardeert de woning met een 8 of hoger.



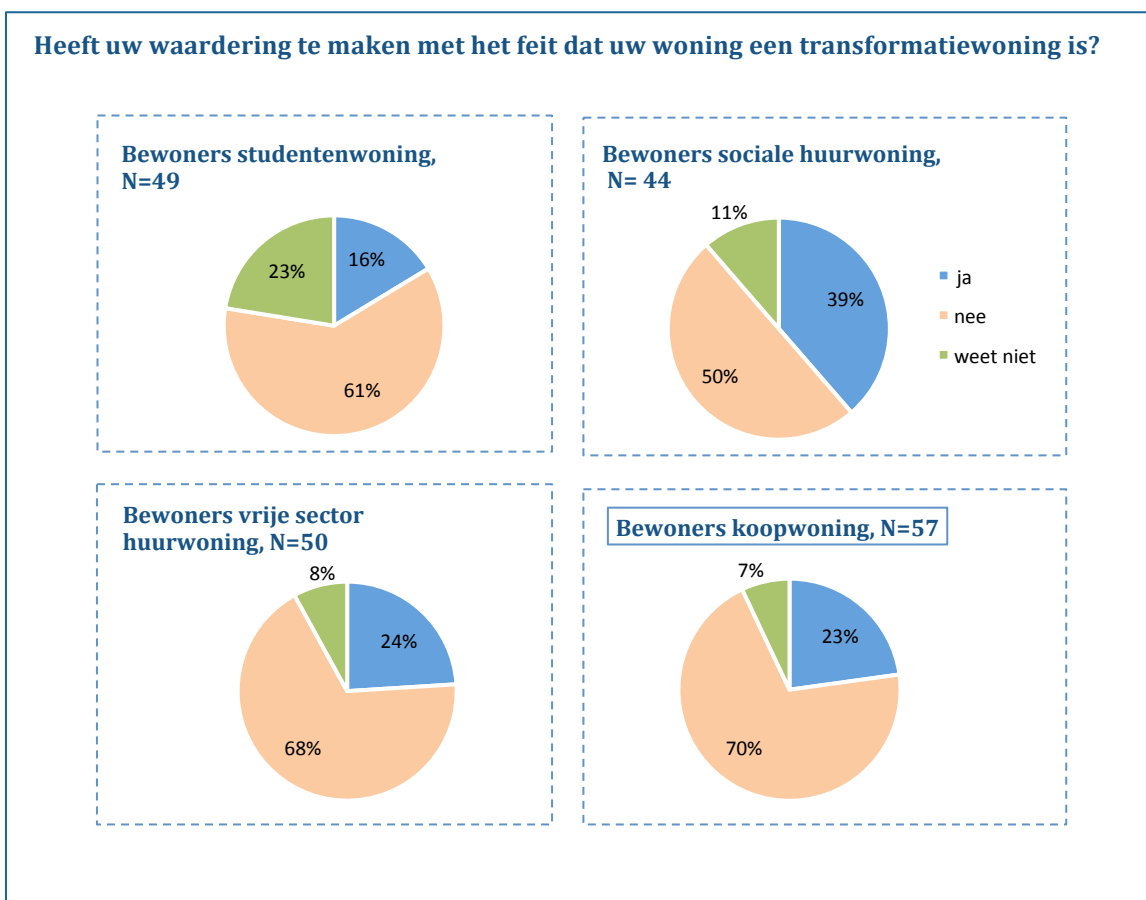
Citaat uit interview

Twee bewoners in het ACTA-complex tijdens de focusgroep: *‘Wij willen het ACTA-logo op onze arm tatoeëren, omdat wij hier zo’n fijne tijd hebben gehad.’*

Aan de bewoners is gevraagd of de waardering voor de woning te maken heeft met het feit dat het om een transformatiewoning gaat. 25% van de bewoners heeft deze vraag met 'ja' beantwoord, 63% met 'nee' en 12% weet het niet.



Wanneer we de antwoorden uitsplitsen naar de vier categorieën woningen dan blijkt dat bewoners van een koopwoning het vaakst hebben aangegeven dat de waardering niets te maken heeft met het feit dat hun woning een transformatiewoning is.



Citaat uit interview

Een respondent die stelde dat zijn waardering samenhangt met het feit dat zijn woning een transformatiewoning was: *'Ik vergelijk de woning met een oude kast die je op een rommelmarkt koopt. De laatjes gaan wel stroef open en dicht en de kast valt wellicht half uit elkaar, maar het ademt wel meer sfeer uit dan een goed werkende nieuwe moderne kast.'*

De respondenten die vinden dat de waardering voor de woning te maken heeft met het feit dat hun woning een transformatiewoning is, hebben daar zowel positieve als negatieve argumenten voor.

Citaten uit interviews

De positieve argumenten worden hoofdzakelijk gegeven door bewoners van het voormalige GAK-kantoor (koopwoningen en studentenwoningen) en Campus Diemen Zuid (studentenwoningen):

- *'Ik heb zo de mogelijkheid om nieuw te huren.'*
- *'Het is een unieke locatie en een goede prijs/kwaliteit verhouding.'*
- *'Dit pand is veel origineler van opzet dan gewone nieuwbouwwoningen. Architecten hebben op een creatieve manier iets van de ruimtes moeten maken. Het is daardoor speelser dan een nieuwbouwwoning.'*
- *'Door de hoge plafonds creëer je meer ruimte.'*

Negatieve argumenten worden hoofdzakelijk gegeven door bewoners van ACTA (studentenwoningen), de Brinkwal en Einsteinbaan (sociale huurwoningen) en de Molenwerf (vrije sector woningen):

- *'Te snel is de woning in elkaar gezet.'*
- *'Slechte afwerking. Het is goedkoop met gipsplaten in elkaar gezet.'*
- *'Dit voormalig kantoorpand ligt langs een doorgaande weg. In verband met de geluidsnorm kunnen de ramen daardoor maar beperkt open.'*
- *'Ramen in dit voormalige kantoorpand kunnen niet goed open. In verband met de hoge kosten zijn deze niet vernieuwd.'*
- *'Het ventilatiesysteem is een constructie voor een kantoor, maar werkt niet voor de vele woningen.'*
- *'De woning bevat loze hoekjes waar je niets aan hebt. De gang is vrij lang. Ik had liever meer woonruimte gehad.'*

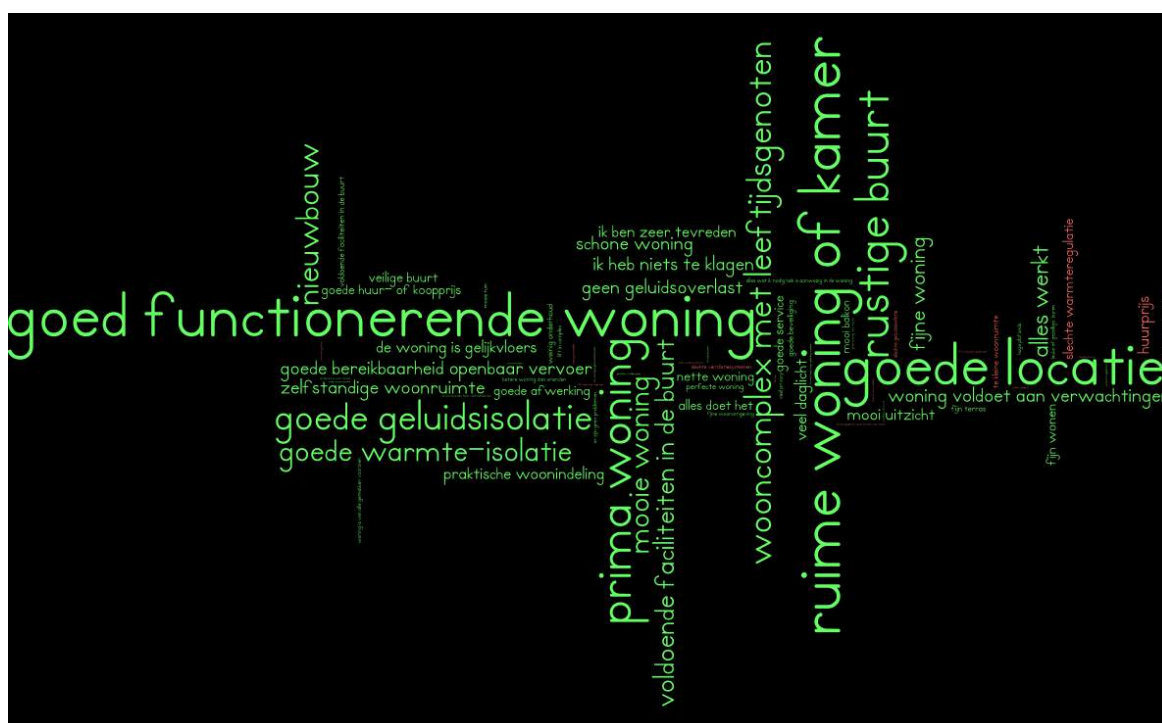
Focusgroepen

Tijdens de focusgroepen gaven de twee aanwezige bewoners van een koopwoning aan dat hun waardering ook te maken heeft met een specifieke eigenschap van transformatiewoningen: vernieuwbouw in een bestaande stedelijke omgeving. Enerzijds hebben zij de voordelen gehad van een nieuwbouwwoning waardoor zij geen achterstallig onderhoud hebben, lage onderhoudskosten, en ze hebben een eigen keuze kunnen maken voor een keuken en sanitair. Anderzijds hebben ze niet de nadelen van de ontwikkeling van een woonomgeving, waardoor er al meteen meer sfeer in de buurt is.

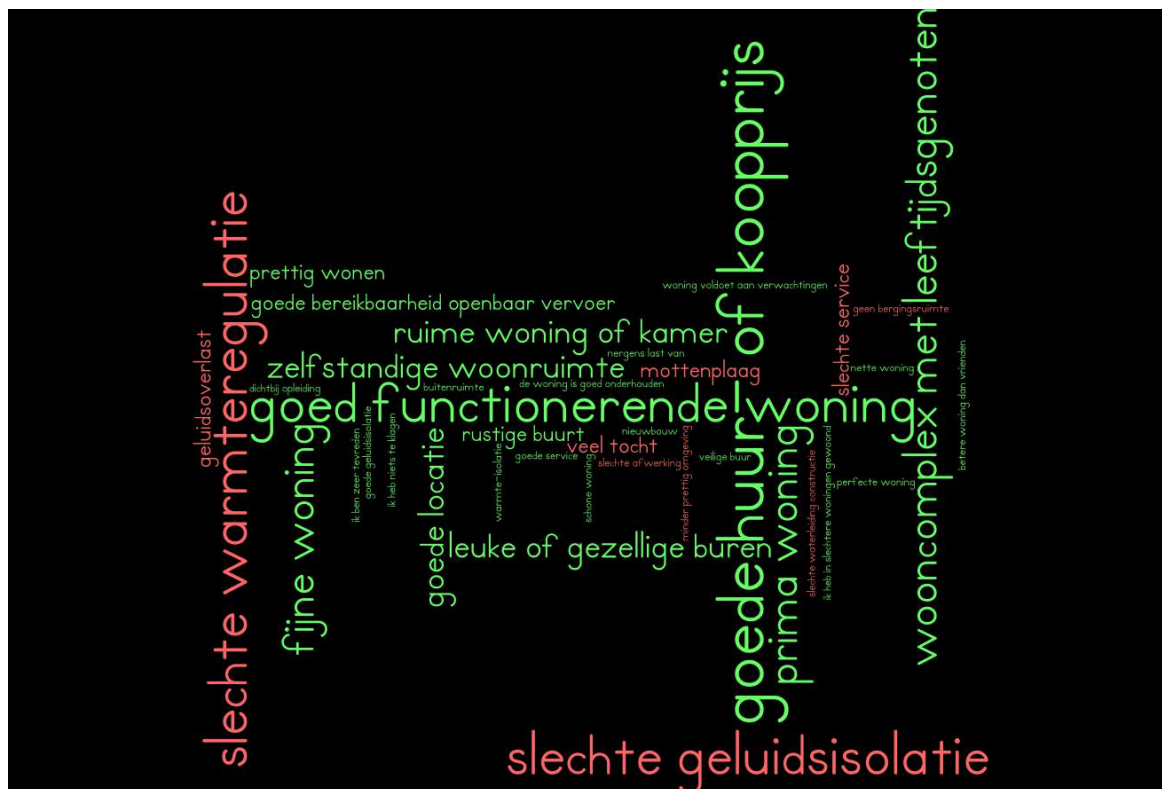
4.2 Redenen van waardering transformatiewoning

Aan de respondenten is gevraagd om het cijfer dat ze voor hun woning hebben gegeven nader toe te lichten.

De antwoorden geven we weer in een wordcloud. Er worden drie wordclouds gegeven voor drie categorieën van waardering: de categorie 8 en hoger, de categorie 6 - 7 en de categorie 4 - 5. Hoe groter de woorden in de wordclouds, hoe vaker het betreffende antwoord werd gegeven. De groene woorden geven de positieve antwoorden weer, de rode woorden de negatieve antwoorden.



Wordcloud van de antwoorden van bewoners die hun woning een 8 of hoger gaven op de vraag om hun waardering nader toe te lichten (N=147, wat overeenkomt met 74%).



Wordcloud van de antwoorden van bewoners die hun woning een 6 of 7 gaven op de vraag om hun waardering nader toe te lichten (N=45, wat overeenkomt met 23%).



Wordcloud van de antwoorden van bewoners die hun woning een 4 of 5 gaven op de vraag om hun waardering nader toe te lichten (N=8, wat overeenkomt met 4%).

Focusgroepen

In de focusgroepen (maar ook tijdens de interviews) lichtten de bewoners in het voormalig GAK-kantoor (studenten) nader toe dat zij het meest tevreden zijn met het feit dat zij de eerste bewoners van het pand zijn en de kamers dus nieuw zijn. De hoge plafonds geven de kleine studio's zowel een ruimtelijk gevoel als de mogelijkheid tot een praktische inrichting: een hoogslaper waaronder je een bank en bureau kan zetten.

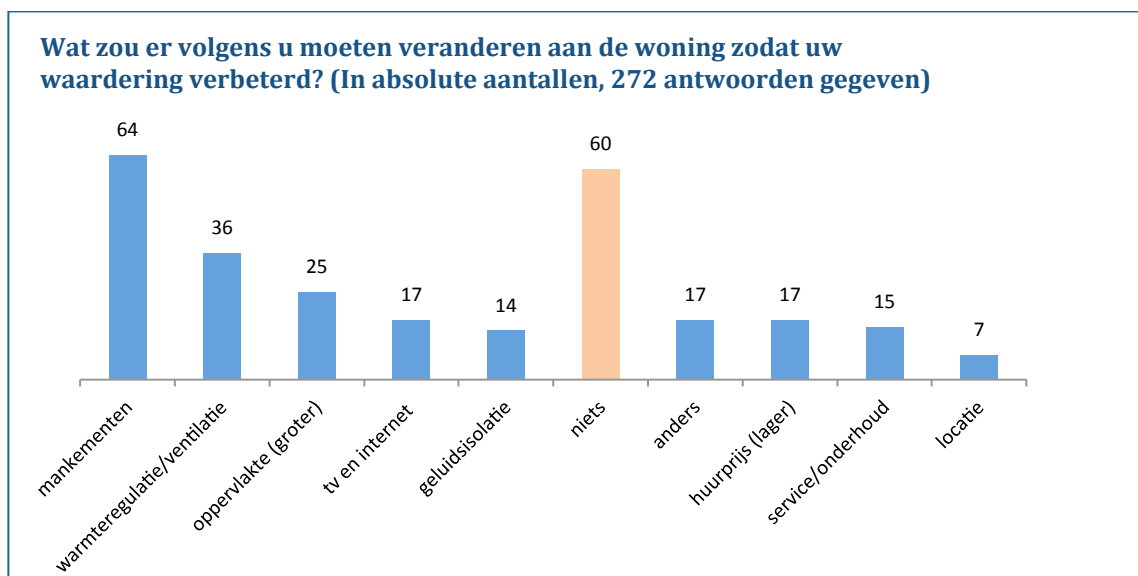
De in de focusgroepen aanwezige bewoners van het ACTA-complex gaven aan weliswaar minder tevreden te zijn over de kwaliteit van hun woning, maar vinden het wel prettig om te wonen met leeftijdsgenoten met gemeenschappelijke woonruimtes. *'Het is een mooie eerste stap naar zelfstandigheid, terwijl je toch niet helemaal op jezelf bent aangewezen.'* Studenten stellen, zo dachten de aanwezigen, minder hoge eisen aan hun woning.

De drie aanwezige bewoners uit Campus Diemen Zuid gaven tijdens de focusgroepen aan dat de service van het pand ook een belangrijke rol speelt in hun positieve waardering van de woningen.

4.3 Gewenste veranderingen aan de woning

Aan de respondenten is gevraagd wat er eventueel aan de woning veranderd zou moeten worden om tot een hogere waardering van de transformatiewoning te komen. Het ging om een open vraag, waarbij de respondenten meerdere antwoorden konden geven. In totaal werden 272 antwoorden gegeven.

De antwoorden zijn door ons onderverdeeld in tien categorieën, zie de onderstaande staafdiagram. Uit de antwoorden blijkt dat verbeteringen aan de woning om tot een hogere waardering te komen niet alleen samenhangen met de woning zelf. Ook nu gaf men antwoorden zoals 'de huurprijs moet omlaag' of 'een andere locatie'. We hebben er voor gekozen om deze 'niet woning gerelateerde' antwoorden wel weer te geven en hebben deze daarom ook gecategoriseerd. In onderstaande staafdiagram maken we onderscheid naar 'woning gerelateerde verbeteringen (links)' en 'niet woning gerelateerde verbeteringen (rechts)'. Voor de overzichtelijkheid zijn in de categorie 'anders' zowel 'woning gerelateerde' als 'niet woning gerelateerde' verbeteringen opgenomen.



4.3.1 Categorie 'niets'

In de staafdiagram is te lezen dat 30% van alle bewoners (60 van N=200) vindt dat er *niets* aan de woning veranderd hoeft te worden. Bijna al deze respondenten waarden hun woning ook met een zeven of hoger, twee bewoners gaven een 6. Bewoners van *koopwoningen* vinden het vaakst dat er niets veranderd hoeft te worden: 30 kopers gaven het antwoord 'niets' (zie de staafdiagram verderop). Dit is niet verrassend omdat al eerder bleek dat deze categorie bewoners ook het meest tevreden is over de woning (zie paragraaf 4.1).

Apart benoemen we nog dat zeven bewoners van Arcade die wij hebben ingedeeld bij 'niets' wel hebben aangegeven dat een verbeterpunt is het weghalen van een nabijgelegen cementfabriek. Alle zeven bewoners verklaarden dat toen men daar een aantal jaren geleden kwam wonen de toezegging is gedaan dat deze binnen korte tijd zou verdwijnen. Tot op heden is dat niet gebeurd wat tot de nodige overlast leidt. Dit ruimtelijke ordeningsprobleem dat verder niets met de transformatiewoning sec heeft te maken, werd als enige verbeterpunt genoemd, zodat we deze zeven bewoners bij 'niets' hebben ingedeeld.

4.3.2 Categorie 'mankementen'

32% van de respondenten (64 van N=200) vindt dat er veranderingen aan de woning moeten plaatsvinden omdat men de nodige *mankementen* aan de woning of het complex ervaart, zoals bijvoorbeeld:¹⁷

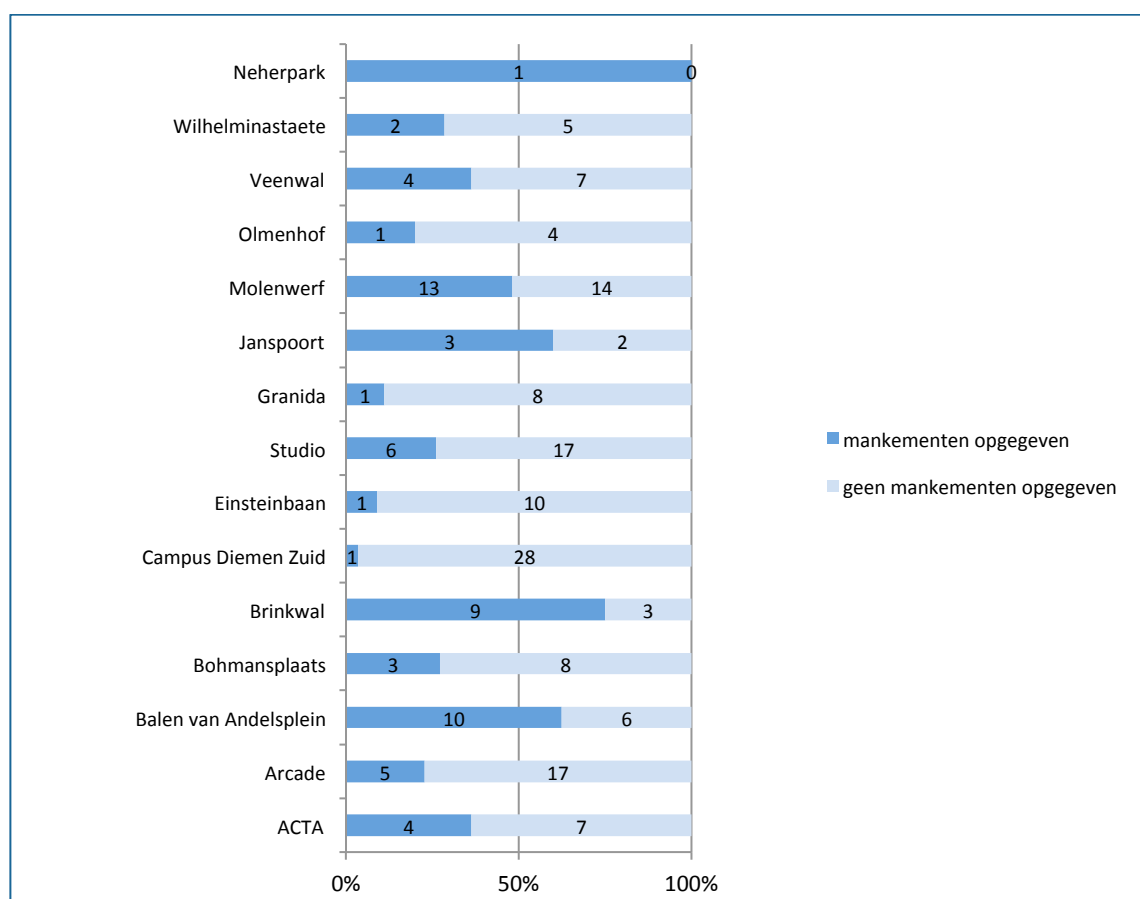
- Aanwezigheid van scheuren in de muren en het plafond.
- Door een slechte afwerking of het gebruik van een bepaald type bouw materiaal zijn grote open ruimten in het complex ontstaan, waardoor men last heeft van motten en muizen en

¹⁷ Deze categorie is feitelijk een restcategorie omdat de andere categorieën zoals 'geluidsisolatie' of 'warmteregulatie' strikt genomen ook als mankement aan de woning beschouwd kunnen worden die verbeterd moeten worden.

van tocht (N.B. Daarbij moet bedacht worden dat bij het ACTA-complex de studenten zelf soms de muren hebben geplaatst om minder huur te hoeven betalen).

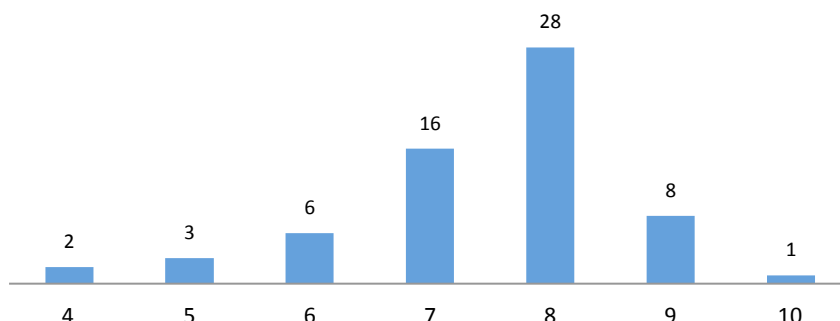
- Lekkages onder andere door slechte verlijming van betonblokken.
- De binnenmuren zijn van dunne gipsplaten gemaakt, waardoor er geen schilderijen of andere voorwerpen aan de wand worden opgehangen. (Door de dunne gipsplaten is ook de geluidsisolatie ook minder goed, maar deze tellen we onder de categorie 'geluidsisolatie').
- Slecht werkende intercom of lift.

In de onderstaande staafdiagram is te zien dat de respondenten die tijdens de interviews bovengenoemde mankementen benoemden, verdeeld zijn over alle 15 panden. Uitschieters daargelaten zijn de meeste bewoners afkomstig van de Brinkwal, Molenwerf en Balen van Andelsplein.



Kennelijk wegen de mankementen niet zo zwaar dat dit van invloed is geweest op de toch hoge cijfers die de bewoners gaven voor hun transformatiewoning. Bovenstaande antwoorden werden namelijk niet alleen door bewoners gegeven die hun woning slecht waardeerden. Uit onderstaande staafdiagram blijkt dat ook bewoners die een hoog cijfer voor hun woning gaven, vinden dat sommige mankementen opgelost zouden kunnen of moeten worden.

Waardering voor de woning van de 64 respondenten die vinden dat de mankementen aan de woning moeten worden opgelost



Focusgroepen

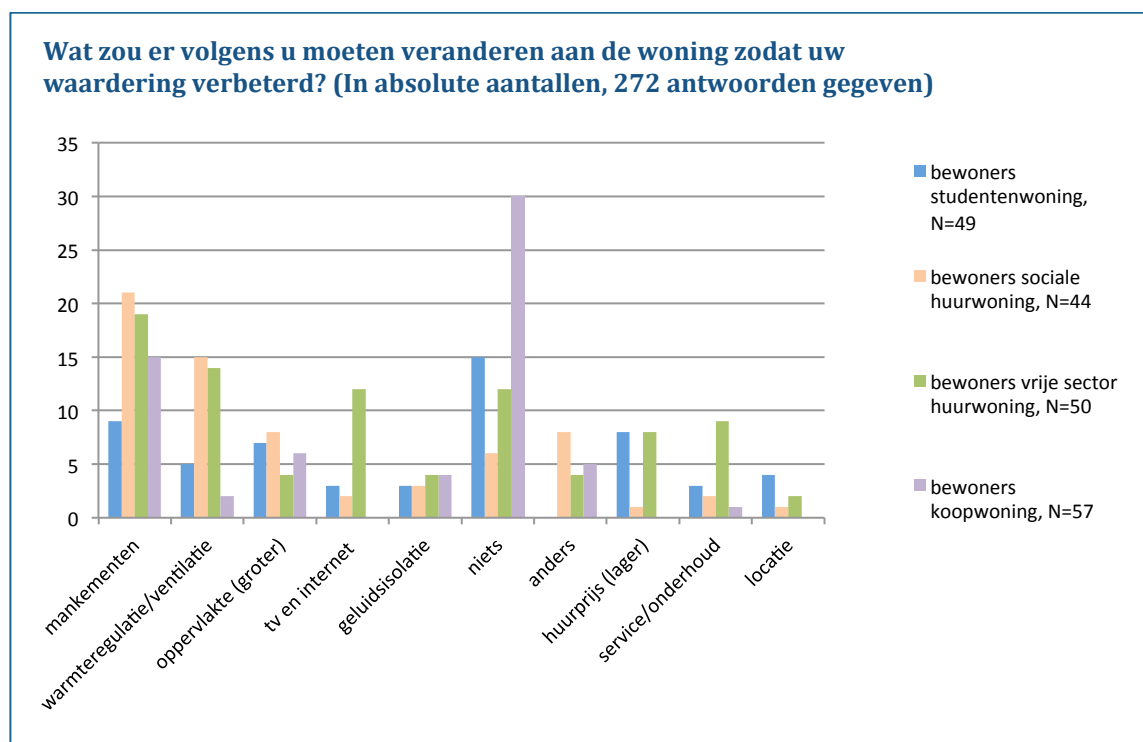
In de focusgroepen is dit punt nadrukkelijk aan de orde gesteld. Gevraagd is hoe het te verklaren is dat er een grote tevredenheid onder bewoners van transformatiewoningen is, terwijl de kwaliteit volgens diezelfde bewoners niet altijd even optimaal is? Een deelnemer merkt op dat de grote tevredenheid voor de woning te maken zou kunnen hebben met het feit dat men zich op een gegeven moment aanpast aan de woonomstandigheden en alle mankementen op de koop toeneemt of zich er al in berust heeft. Ook anderen vinden dit een reële verklaring. De aanwezige studenten van het ACTA-complex van het tijdelijk wonen project lichten dit toe: ze zagen het wonen in het ACTA-complex in eerste instantie als een tussenoplossing, maar uiteindelijk zijn zij de gehele studieperiode blijven 'hangen' omdat 'het toch wel erg gezellig is met medestudenten'. Er heerst een soort mini-maatschappij in het complex. Een andere besproken verklaring is dat de hoogte van de huur wordt gekoppeld aan de verwachtingen: hoe minder huur er voor een woning wordt gevraagd, des te minder kwaliteit er wordt verwacht, wat vervolgens toch doorwerkt in een (hoge) waardering.

4.3.3 Warmteregulatie en/of ventilatie

18% van de bewoners (36 van N=200) vindt dat de *warmteregulatie en/of ventilatie* in de woning verbeterd zou kunnen worden omdat deze onvoldoende functioneert. Het niet kunnen koelen van de woning, waardoor het in de zomer zeer heet kan worden in de woonruimte wordt als een groter probleem ervaren dan het niet goed kunnen opwarmen van de woning in de winter. De bewoners van de verschillende complexen gaven verschillende redenen aan voor het niet goed functioneren van de warmteregulatie en/of ventilatie:

- De stralingswarmte van de vloerverwarming is niet sterk genoeg om de kamers met hoge plafonds te verwarmen.
- Het verwarmingssysteem in het complex functioneert niet goed.
- Ramen kunnen niet goed open vanwege keuze raaminzet. Dit heeft soms te maken met geluidseisen, monumentaal pand of veiligheidseisen.

Uitgesplitst naar de vier categorieën woningen laat het volgende beeld zien:



Enkele citaten uit de interviews die door meerdere respondenten (d.w.z. met een vergelijkbare strekking) werden gegeven

‘De keuken is geplaatst in een donker hoekje. De architecten, veelal mannen, houden er geen rekening mee dat het prettig is om in het daglicht te koken’.

‘Door verschillende doelgroepen in het pand te huisvesten, studenten, migranten en bewoners koopwoningen krijg je verloedering van de gezamenlijke ruimtes binnen het complex. Denk hierbij aan de hal, de lift en/of het washok, waardoor de vraagprijs vermindert van onze koopwoning. Als eigenaar ga je toch zuiniger met de woning en omgeving om dan huurders.’

‘Door het gebruik van natuurlijk materiaal wordt met een houten galerij een sfeervol en karakteristiek aangezicht gecreëerd, alleen geeft het wel veel geluidsoverlast’

‘Het originele casco van het pand is stevig, maar de aanbouw is kwetsbaar. Hierdoor zijn er verzakkingen van het balkon en is er lekkage aan de lift’.

‘Deuren naar het fietsenhok zijn zwaar. Ik heb moeite om de deur te openen. Daarnaast loopt het pad naar de entreehal redelijk steil omhoog. Het huisafval wordt op zo’n 500 meter verderop opgehaald’.

‘De waterleiding voor warm water gaat door de originele betonnen wand van het voormalige kantoorpand. Loodgieters hebben een lekkage opgespoord maar kunnen slecht bij de waterleiding in het

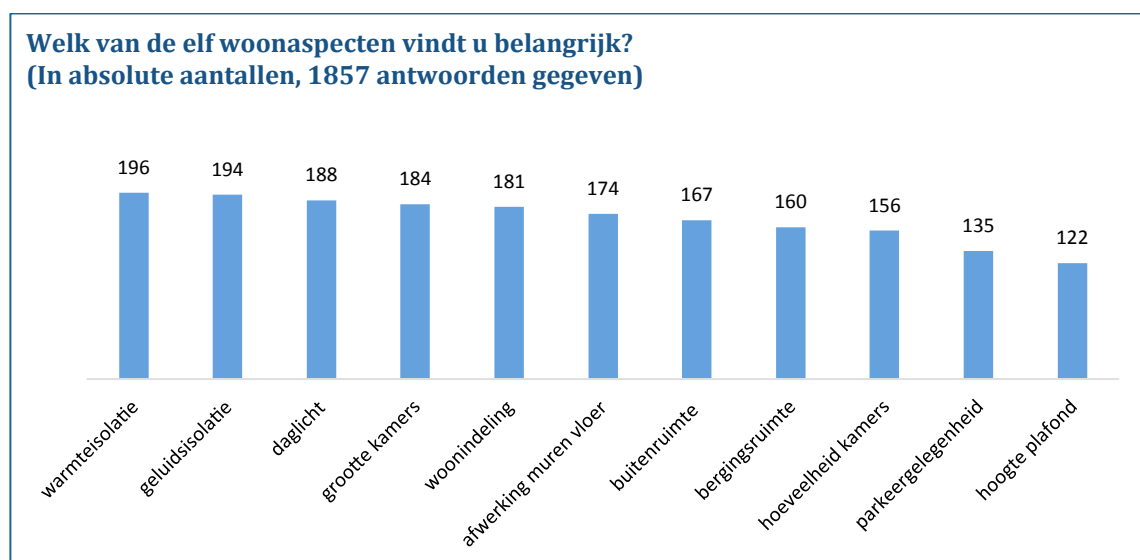
harde beton. Zij hebben een noodoplossing bedacht. Een lelijke zichtbare constructie pijpen door gang en badkamer, waarbij de muur slecht is afgewerkt’.

‘Een keramische kookplaat werkt niet prettig. Ik kook liever op gas’.

4.4 Belangrijkheid van elf woonaspecten

In de vragen die in de voorgaande paragrafen aan bod kwamen, moesten bewoners ‘spontaan’ (dus zonder het aangereikt krijgen van voorbeelden) het cijfer dat ze voor de woning gaven, toelichten.

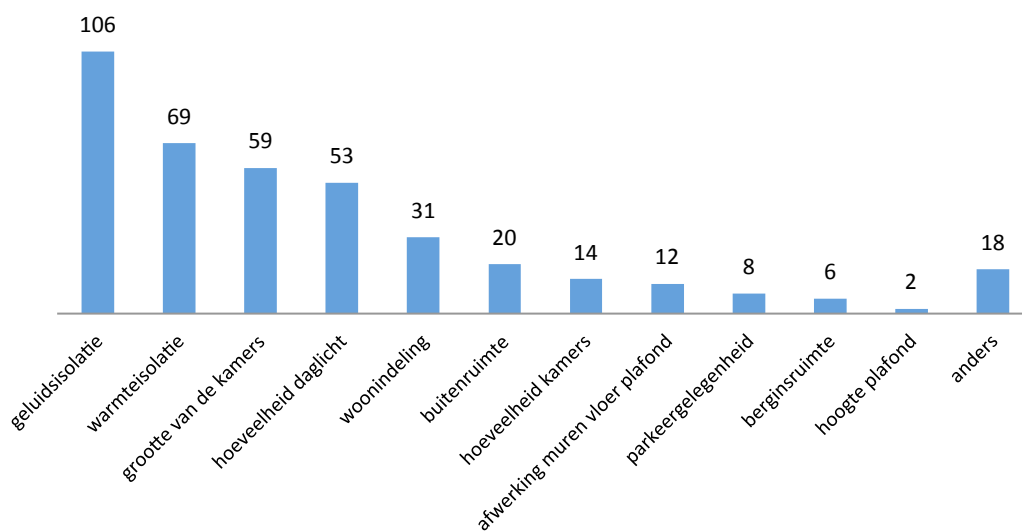
Aan de respondenten is ook gevraagd om uit een lijst van elf woonaspecten aan te geven welk woonaspect zij belangrijk vinden. In de onderstaande staafdiagram is te zien dat de bewoners alle elf woonaspecten belangrijk vinden.



Aan de respondenten is vervolgens gevraagd om van de elf woonaspecten aan te geven welke twee zij het meest belangrijk vinden.

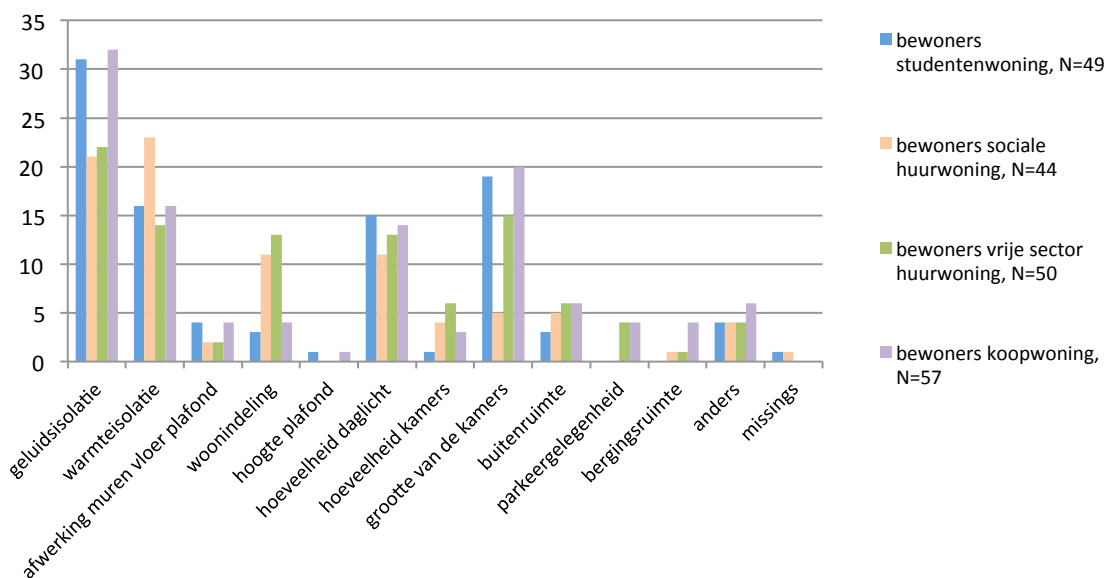
Het woonaspect geluidsisolatie wordt door een meerderheid van de respondenten (109 mensen, wat overeenkomt met 53%) als een van de twee belangrijkste woonaspecten gezien, gevolgd door een (goede) warmte-isolatie (35%), de grootte van de kamers (30%) en hoeveelheid daglicht (27%). 18 bewoners noemden ook andere woonaspecten die niet in de lijst voorkomen maar zij wel als meest belangrijk vinden, bijvoorbeeld een goede internetverbinding en aan- of afwezigheid van een trap of lift.

**Welke twee woonaspecten vindt u het belangrijkste?
(In absolute aantallen, 398 antwoorden gegeven)**



Uitgesplitst naar de vier categorieën woningen laat dan het volgende beeld zien:

**Welke twee woonaspecten vindt u het belangrijkste?
(In absolute aantallen, 398 antwoorden gegeven)**



4.5 Waardering van de elf woonaspecten

Aan de respondenten is gevraagd hoe zij de elf woonaspecten uit de hen voorgelegde lijst in hun woning waarderen. De waardering (goed, voldoende, slecht, weet niet) is in onderstaande tabel weergegeven.

| Woonaspect | Waardering (zeer) goed | | Waardering voldoende | | Waardering (zeer) slecht | | Weet niet | |
|---------------------------------|------------------------|-----------|----------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | Aantal | Procenten | Aantal | Procenten | Aantal | Procenten | Aantal | Procenten |
| Hoogte plafond | 177 | 89% | 16 | 8% | 2 | 1% | 5 | 3% |
| Hoeveelheid daglicht | 160 | 80% | 35 | 18% | 4 | 2% | 1 | 0% |
| Woonindeling | 159 | 80% | 36 | 18% | 0 | 0% | 5 | 3% |
| Grootte van de kamers | 148 | 74% | 47 | 24% | 4 | 2% | 1 | 0% |
| Parkeergelegenheid | 134 | 67% | 23 | 12% | 22 | 11% | 21 | 11% |
| Geluidsisolatie | 133 | 67% | 45 | 23% | 21 | 11% | 1 | 0% |
| Afwerking vloer muur en plafond | 128 | 64% | 47 | 24% | 25 | 13% | 0 | 0% |
| Warmte-isolatie | 122 | 61% | 43 | 22% | 31 | 16% | 4 | 2% |
| Hoeveelheid kamers | 118 | 59% | 68 | 34% | 13 | 7% | 1 | 0% |
| Bergingsruimte | 104 | 52% | 39 | 20% | 50 | 25% | 7 | 4% |
| Buitenruimte | 98 | 49% | 45 | 23% | 55 | 28% | 2 | 1% |

Focusgroepen

Tijdens de focusgroepen is nader ingegaan op het woonaspect geluidsoverlast dat immers als één van de maximaal twee meest belangrijke woonaspecten wordt gezien. De studenten uit het ACTA-complex lichten dat toe: een slechte geluidsisolatie tast hun privacy aan. De deelnemers vinden dan ook dat er meer geïnvesteerd mag worden in dikkere muren. De overige gebreken die ze ervaren vinden ze door het tijdelijk karakter van minder groot belang (alhoewel, het regelmatig vast blijven zitten in de oude lift ook niet als prettig werd ervaren).

Verder is gediscussieerd hoe de volgende feiten over geluidsoverlast moeten worden geïnterpreteerd. De feiten zijn:

- 11% van de bewoners vindt de geluidsisolatie slecht (zie de bovenstaande tabel).
- 8% van de bewoners geeft aan dat de geluidsisolatie moet worden verbeterd (zie paragraaf 4.3).
- 55% van de respondenten vindt de geluidsisolatie één van de maximaal twee meest belangrijke woonaspecten.
- Bewoners van verschillende complexen geven in de interviews aan dat door de dunne binnenmuren het in de wooncomplexen gehorig is.
- Bewoners van verschillende complexen overlast ervaren van buitengeluiden, zelfs met de ramen dicht.

Als verklaring voor de schijnbare discrepantie in de feiten (veel belang aan geluidsisolatie, ook veel opmerkingen erover en toch weinig verbeterwens) kwam in de discussie als beeld naar voren dat:

- deelnemers die in de stad Amsterdam wonen stellen geluidsoverlast te accepteren, omdat dit de consequenties zijn van het wonen in de stad
- de deelnemers die buiten Amsterdam wonen doen dit niet en geven aan de geluidsoverlast als vervelend te ervaren.

De gepercipieerde kwaliteitsgebreken lijken verreweg het grootst in de tijdelijke transformatiewoningen. Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 is de kortere exploitatietermijn bij tijdelijke transformaties er de reden van dat deze over het algemeen soberder worden uitgevoerd dan permanente transformaties waar de terugverdientijd langer is en er meer geïnvesteerd kan worden.¹⁸ Tijdens beide focusgroepen ontstond daarom de discussie of die kwaliteitseisen voor tijdelijke bouw niet omhoog zouden moeten. Zeker nu per oktober 2014 de toegestane duur van tijdelijkheid van woningen is verhoogd van vijf naar vijftien jaar. In de discussies stelden de bewoners van de tijdelijke transformatiewoningen dat zij gezien de lage huur en de beschikbaarheid van tijdelijke studentenwoningen het lagere kwaliteitsniveau acceptabel vinden. Deelnemers die wonen in niet tijdelijke woningen hebben hun twijfels of dit goede redenen zijn om als samenleving lagere kwaliteitseisen toe te staan.

4.6 Verbeteren van de kwaliteit van de woning door de eigenaar

Aan de respondenten die een voldoende of slecht gaven voor ten minste één woonaspect uit de lijst van elf (zie paragraaf 4.4) is gevraagd of de eigenaar de kwaliteit ervan moet verbeteren. Deze vraag is uitsluitend aan bewoners van *huurwoningen* gesteld, dat wil zeggen dat bewoners van koopwoningen deze vraag niet hebben beantwoord. Deze vraag is (dus) door N=134 respondenten beantwoord.

74% van de bewoners vindt dat de eigenaar verplicht is om de woning aan te passen op de elf woonaspecten. De twee belangrijkste verklaring die ze tijdens de interviews daarvoor geven zijn:

- De huurder mag de woning niet aanpassen en dus moet de eigenaar dat wel doen.
- Men betaalt voldoende huur voor de woning en dus is de eigenaar verantwoordelijk voor het verbeteren ervan.

Citaten uit interviews

'Ik zou graag wat meer daglicht in de keuken willen hebben, maar ik kan dat niet zelf veranderen.'

¹⁸ Bij een verbouwing ten behoeve van een transformatie geldt overigens in veruit de meeste situaties niet de verplichting om te verbouwen tot het niveau nieuwbouw uit het Bouwbesluit, maar mag volstaan worden om na transformatie op het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau' uit te komen. Dit houdt in dat de kwaliteit van een gebouw er door de transformatie niet op achteruit mag gaan.

'Ramen kunnen aangepast worden, zodat ze ook echt open kunnen.'

Zo'n vijftien respondenten gaven aan, hoewel het strikt genomen geen antwoord op de vraag was, dat het onderhoud van de woning altijd voor rekening van de eigenaar is: dat wat stuk gaat in de woning moet hij repareren.

16% van de respondenten vindt weliswaar ook dat de eigenaar verplicht is om de woning aan te passen, maar beseft dat dit eigenlijk niet goed mogelijk (meer) is. Dit had meteen bij de bouw moeten gebeuren, want dit zou nu een (te) grote verbouwing betekenen wat als te veel overlast wordt gezien. Ze accepteren daarom de 'gebreken'. Bewoners in een tijdelijke woning vinden een investering in het complex überhaupt geldverspilling.

Citaten uit interviews

'Om een verbetering te krijgen van de geluidsisolatie zou je het hele pand moeten verbouwen. Op dit moment kies ik voor een goedkopere woning met wat ongemakken'. [ja maar]

'Er hoeven geen grote ingrepen plaats te vinden. Het gaat om een tijdelijke woning dus het is vanzelfsprekend dat de eigenaar deze niet aanpast. Ik vind het wel belangrijk om een goede en snelle internet verbinding te hebben. De eigenaar is hier verantwoordelijk voor'. [ja maar]

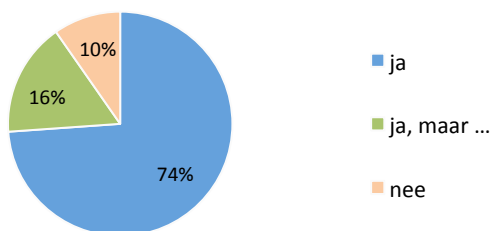
'Het zou prettig zijn als de geluidsisolatie verbeterd zou worden, maar dit probleem is niet makkelijk op te lossen. De eigenaar kan de gebreken aan de verwarming in mijn beleving wel oplossen'.

'De onpraktische indeling van de woning kan nu niet meer worden aangepast. Ik heb mij erbij neergelegd'

'Kleine ongemakken die ik zelf kan repareren, herstel ik zelf'.

10% van de respondenten vindt dat de eigenaar geen verplichting heeft om de woning aan te passen. Deze bewoners vinden dat de eigenaar er momenteel alles aan doet of heeft gedaan om de gebreken die er zijn op te lossen.

Vindt u dat de eigenaar de woning moet aanpassen waardoor de kwaliteit verbeterd wordt? (N=134)



4.7 Bereidheid tot betalen van meer huur

Aansluitend op bovenstaande vraag is aan de respondenten gevraagd of zij bereid zijn om 100 euro per maand extra huur te betalen zodat de kwaliteit van de woning verbeterd kan worden op de punten die als voldoende of slecht worden ervaren (zie paragraaf 4.4). Deze vraag is wederom alleen aan bewoners van huurwoningen met een verbeterwens gesteld, zodat het weer gaat om totaal N=134 bewoners.

Een grote meerderheid van de respondenten (81%) is hiertoe *niet* bereid. De hoofdreden is de hoge huur die in de beleving van de bewoners nu al betaald wordt. Ook vinden zij dat de eigenaar van de woning zorg moet dragen voor een eventuele aanpassing aan de woning.

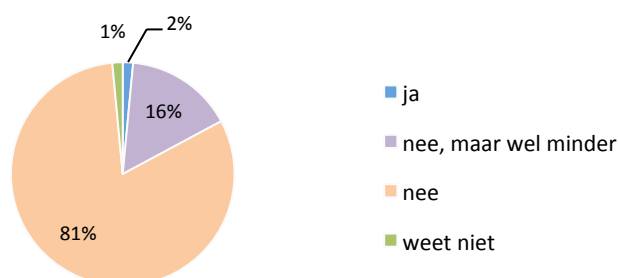
Citaten uit interviews

'Ik heb een huurovereenkomst ondertekend. De eigenaar moeten eerst het minimaal beloofde nakomen, voordat ik voor kwaliteitsverbetering extra ga betalen.'

'Ik stoor mij niet aan de gebreken. Ik heb de woning juist uitgekozen op goedkope huurprijs.'

Op de vraag aan respondenten die aangaven 100 euro te veel te vinden, is gevraagd welk bedrag zij dan wel extra zouden willen betalen voor de betreffende kwaliteitsverbetering. 21 respondenten (16%) gaven aan dat zij tussen de 10 en 50 euro extra huur zouden willen betalen.

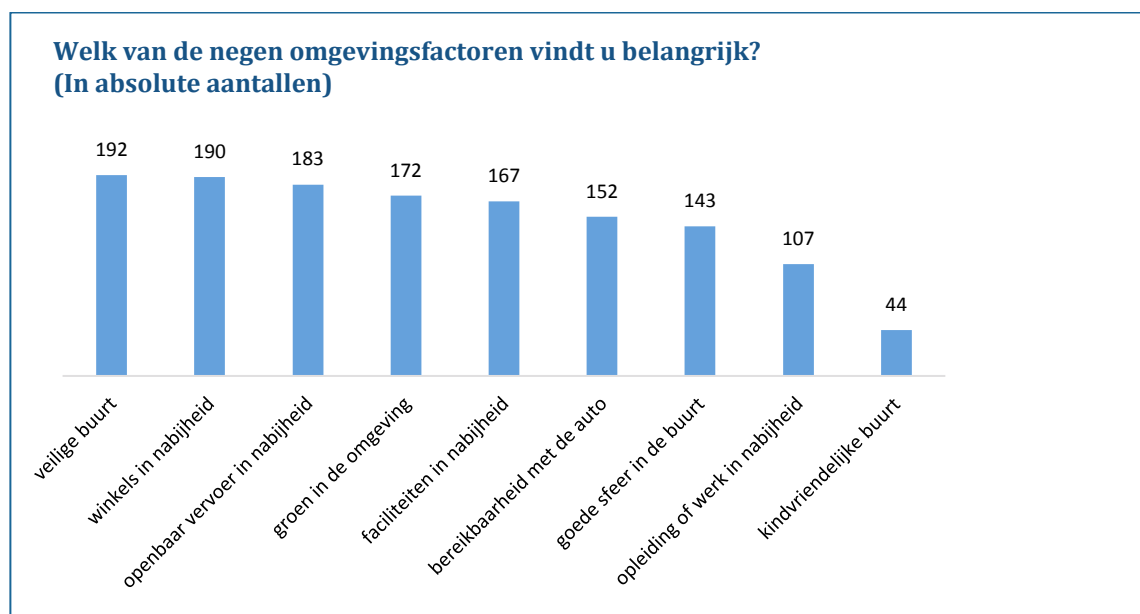
Bent u bereid om 100 euro in de maand extra te betalen voor kwaliteitsverbetering? (N=134)



4.8 Belangrijkheid en waardering van negen omgevingsfactoren

Aan de respondenten is gevraagd om uit een lijst van negen omgevingsfactoren aan te geven welke omgevingsfactoren zij belangrijk vinden. In de onderstaande staafdiagram is te zien dat de bewoners met name een veilige buurt en winkels in de nabijheid belangrijk vinden. Een kindvriendelijke buurt wordt slechts door een klein deel van de respondenten belangrijk

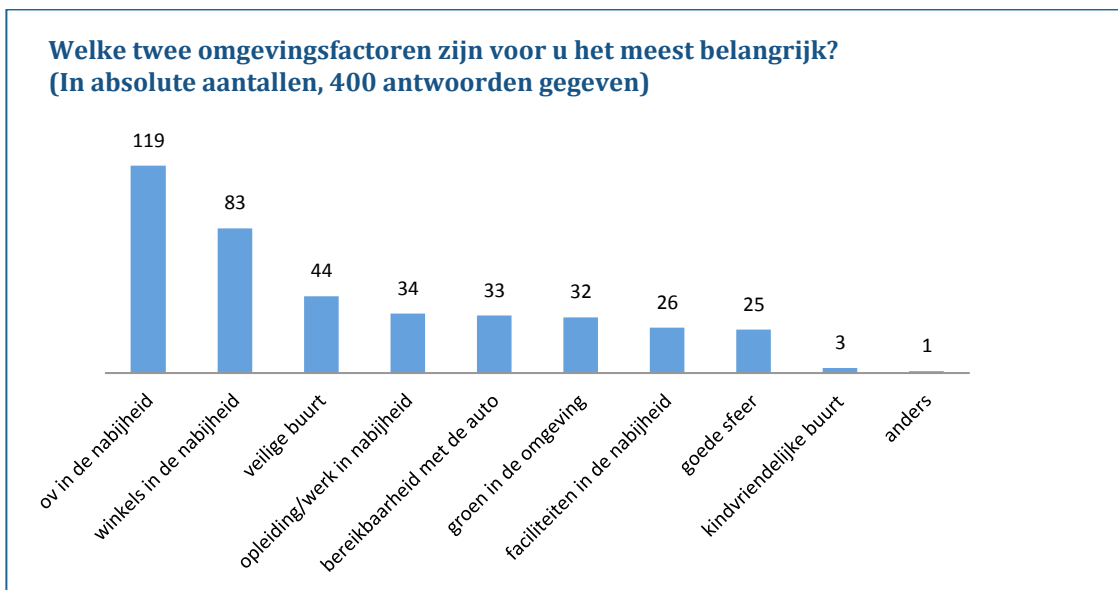
gevonden. Dit laatste is niet verrassend omdat uit de gezinssamenstelling van de respondenten blijkt dat slechts 6% van de bewoners thuiswonende kinderen heeft (zie bijlage 1).



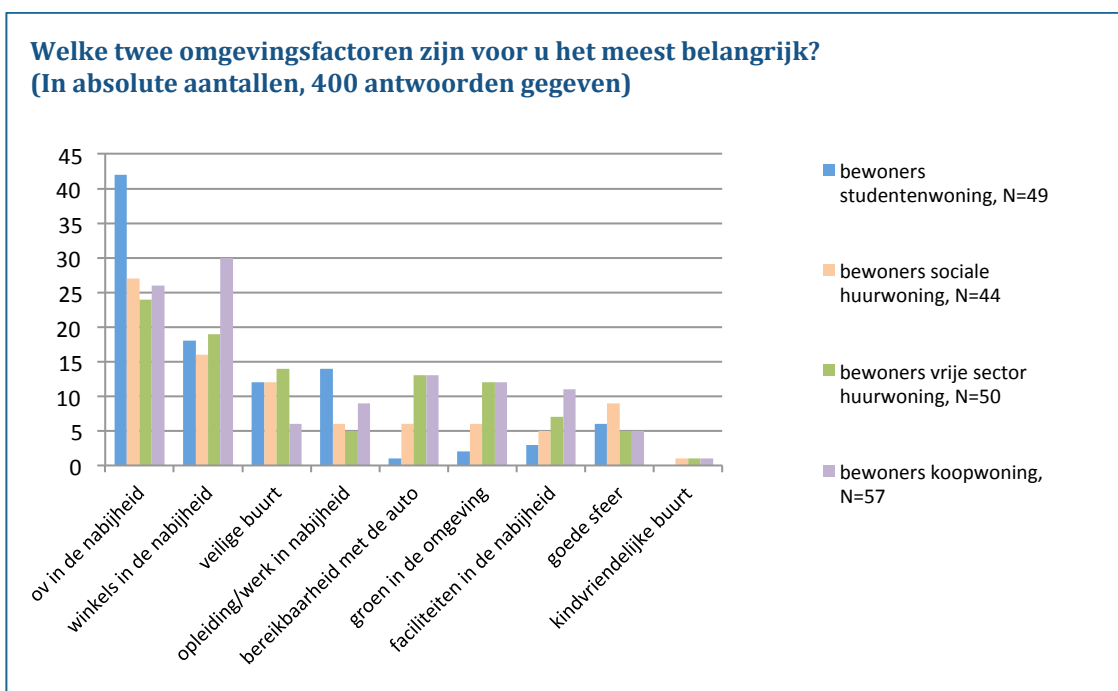
Vervolgens is aan de respondenten gevraagd welke maximaal twee omgevingsfactoren zij het belangrijkste vinden.

De omgevingsfactor ‘openbaar vervoer in de nabijheid’ wordt als de meest belangrijke omgevingsfactor uit de lijst benoemd door 60% van de respondenten. 42% van de respondenten geeft aan de omgevingsfactor ‘in de buurt van winkels te wonen’ als een van de twee belangrijkste te zien. Een ‘veilige buurt’ wordt door 22% van de respondenten benoemd als één van de twee belangrijkste omgevingsfactoren.¹⁹

¹⁹ Tijdens het afnemen van de interviews is niet uitgelegd wat onder een ‘veilige buurt’ wordt verstaan. De respondenten hebben daar dus een eigen interpretatie aan gegeven.



Wanneer we inzoomen op de verschillende categorieën bewoners, is er een significant verschil zichtbaar tussen de studenten, die duidelijk het meest hechten aan openbaar vervoer in de nabijheid van de woning, en de andere drie bewonersgroepen. Daarnaast is er een significant verschil zichtbaar tussen kopers die het meeste hechten aan een veilige buurt en de overige categorieën die in mindere mate daaraan hechten.



Aan de respondenten is gevraagd hoe zij de negen omgevingsaspecten waarden. De waardering (goed, voldoende, slecht, weet niet) is in onderstaande tabel weergegeven.

| Woonaspect | Waardering (zeer) goed | | Waardering voldoende | | Waardering (zeer) slecht | | Weet niet | |
|--------------------------------|------------------------|-----------|----------------------|-----------|--------------------------|-----------|------------------|-----------|
| | Aantal | Procenten | Aantal | Procenten | Aantal | Procenten | Aantal | Procenten |
| OV in de nabijheid | 177 | 89% | 14 | 7% | 1 | 0% | 8 | 4% |
| Bereikbaarheid met de auto | 177 | 89% | 11 | 6% | 2 | 1% | 10 | 5% |
| Winkels in de nabijheid | 156 | 78% | 38 | 19% | 6 | 3% | 0 | 0% |
| Faciliteiten in de nabijheid | 152 | 76% | 33 | 17% | 6 | 3% | 9 | 5% |
| Groen in de omgeving | 145 | 73% | 41 | 21% | 6 | 3% | 7 | 4% |
| Veilige buurt | 122 | 61% | 57 | 29% | 16 | 8% | 5 | 3% |
| Goede sfeer in de buurt | 98 | 49% | 59 | 30% | 17 | 9% | 26 | 13% |
| Opleiding/werk in de nabijheid | 97 | 49% | 40 | 20% | 23 | 12% | 40 ²⁰ | 20% |
| Kindvriendelijke buurt | 44 | 22% | 17 | 9% | 27 | 14% | 112 | 56% |

Focusgroepen

In de focusgroep kwam het beeld naar voren dat in de ogen van de deelnemers transformatiewoningen niet erg geschikt zijn voor gezinnen. De complexen liggen vaak langs drukke wegen en teveel afgelegen van scholen en speeltuinen. Een deelneemster, die zelf gaat verhuizen vanwege gezinsuitbreiding, gaf aan dat de kleinere woonruimte ook doorslaggevend is. *'Het zijn prima starterswoningen, maar bij gezinsuitbreiding wordt de woonruimte iets te klein, De voorkeur gaat ook meer uit naar een eengezinswoning dan een appartement.'*

4.9 Meest opvallend

Een grote meerderheid van de respondenten (74%) waardeert de woning met een 8 of hoger. Het minst tevreden zijn de bewoners van de sociale huurwoningen over hun appartement. Dit heeft met name te maken met het project Brinkwal, één van de eerste transformatieprojecten in Nieuwegein.

Een kwart van de respondenten stelt dat hun waardering te maken heeft met het feit dat de huidige woning een transformatiewoning betreft.

Woonaspecten die naar mening van de respondenten in hun transformatiewoning verbeterd moeten worden zijn:

- de mankementen aan het pand (32%)

²⁰ Onder deze 40 respondenten vallen ook 31 respondenten die aangaven dat deze vraag niet van toepassing was voor hen, omdat zij op dat moment geen werk of opleiding hadden. Voor de leesbaarheid hebben we deze respondenten onder 'weet niet' geplaatst.

- de warmteregulatie en ventilatie (18%)
- de grootte van de woning (13%)
- een werkend internet en tv (9%)
- de geluidsisolatie (7%).

De meeste respondenten vinden geluidsisolatie het meest belangrijke woonaspect (53%). Gevolgd door warmteregulatie (35%), de grootte van de woning (30%) en de hoeveelheid daglicht (27%).

60% van de respondenten vindt een goed netwerk openbaar vervoer in de nabijheid één van de twee het belangrijkste omgevingsaspecten. 42% van de respondenten vindt de nabijheid van winkels één van de twee het belangrijkste omgevingsaspecten.

5. Toekomstgericht wonen

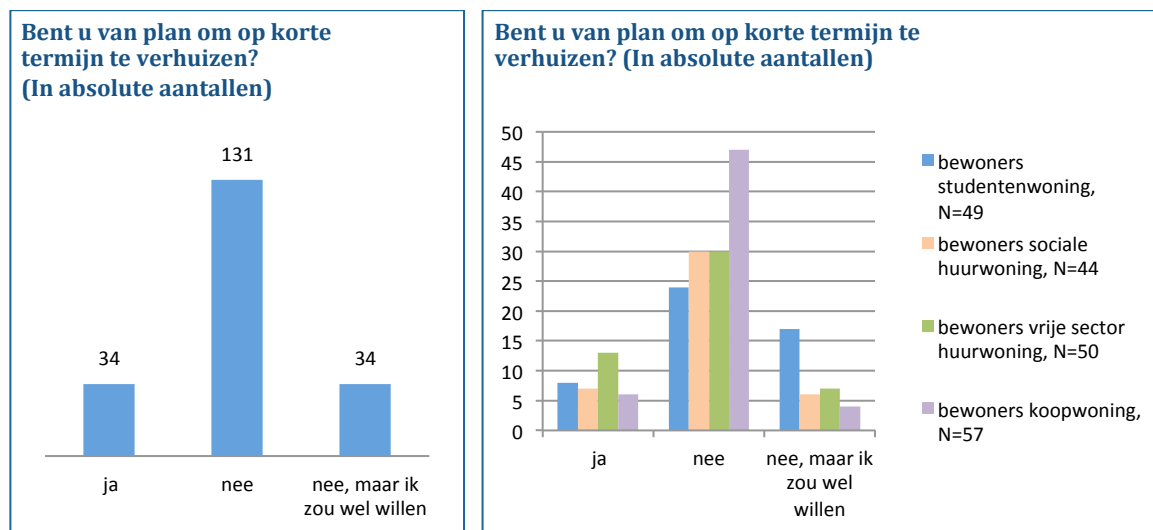
In dit hoofdstuk wordt gekeken in hoeverre bewoners van transformatiewoningen wederom zouden kiezen voor een transformatiewoning wanneer zij gaan verhuizen. Er wordt ook onderzocht of een bedrijventerrein²¹ tot een toekomstig woongebied getransformeerd zou kunnen worden. Als eerste wordt bekeken of bewoners van transformatiewoningen op korte termijn willen verhuizen

5.1 Verhuizen op korte termijn

Aan de respondenten is gevraagd of zij van plan zijn om op korte termijn te verhuizen. Meer dan de helft van de respondenten (65%) is dit niet van plan. Dit komt redelijk overeen met hetgeen eerder in het onderzoek bleek, namelijk dat 74% van de bewoners hun woning waardeert met een 8 of hoger. De bewoners van koopwoningen geven het minst aan te willen verhuizen op korte termijn.

Een klein deel van de respondenten (34 respondenten, 17%) zou graag willen verhuizen naar een andere woning, maar gaf aan hier niet de financiële middelen voor te hebben of dat er geen passende woonruimten beschikbaar zijn. Een even grote groep (17%) is van plan om binnenkort te verhuizen naar een andere woning.

Wanneer wordt ingezoomd op de antwoorden van de vier categorieën woningen, valt op dat bewoners van koopwoningen het minst van plan zijn om te verhuizen. Daarnaast gaven studenten vergeleken met de andere categorieën vaker aan dat zij niet van plan zijn om te verhuizen, maar dat ze dit wel zouden willen.



²¹ We hebben dit begrip tijdens het afnemen van de interviews niet nader toegelicht.

Aan de 68 respondenten die aangaven te willen verhuizen of van plan zijn om binnenkort te verhuizen, is gevraagd of dit komt door ontevredenheid met de woning (kwaliteit). Slechts 15% van deze 68 respondenten bevestigde dit. De overige 85% die wil of gaat verhuizen, heeft andere uiteenlopende redenen. Uit de interviews kwam het volgende kwalitatieve beeld naar voren:

Redenen van bewoners van *studentenwoningen* om te willen of te gaan verhuizen:

- Een zelfstandig woonruimte huren (en voor de mensen die willen: maar de financiële middelen laten dit niet toe, ACTA).
- Een grotere woning huren met meerdere kamers (en voor de mensen die willen: maar er zijn geen beschikbare huizen in de sociale sector. De vrije sector is onbetaalbaar).
- Dichtbij het stadscentrum wonen (en voor de mensen die willen: maar er zijn geen passende woningen beschikbaar).

Redenen van bewoners van *sociale huurwoningen* om te willen of te gaan verhuizen:

- Gezinsuitbreiding en of samenwonen en de huidige woonruimte is te klein voor deze uitbreiding.
- Een woning met een tuin willen huren.

Redenen van bewoners van *vrije sector huurwoningen* om te willen of te gaan verhuizen:

- Het is momenteel aantrekkelijk om een huis te kopen. De huizenmarkt is gunstig, de hypotheekrente laag en de huur van de huidige woning hoog.
- De huurprijs is vrij hoog. Er zijn alleen geen woningen in een lagere prijsklasse beschikbaar met dezelfde kwaliteit als mijn huidige woning.
- Een nieuwe werkplek in een andere regio.

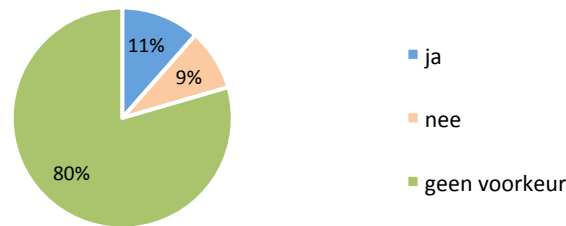
Redenen van bewoners van *koopwoningen* om te willen of te gaan verhuizen:

- Gezinsuitbreiding en groter willen wonen.
- Ander werk in een andere provincie.

5.2 Weer kiezen voor een transformatiewoning?

Aan de respondenten is gevraagd of zij wederom voor een transformatiewoning zouden kiezen als zij zouden gaan verhuizen. Een grote meerderheid, 80% van de respondenten, heeft als zij zouden verhuizen geen duidelijke voorkeur voor een transformatiewoning. 9% zegt niet wederom naar een transformatiewoning te willen verhuizen en 11% geeft aan wel weer voor een transformatiewoning te kiezen.

Als u zou gaan verhuizen, zou u dan wederom voor een transformatiewoning kiezen?



Uit de interviews blijkt dat veel bewoners bij een keuze voor een nieuwe woning ook weer een transformatiewoning zouden (kunnen) overwegen, omdat zij, zoals eerder aangegeven tevreden zijn over hun huidige woning; 74% van de bewoners geeft immers een 8 of hoger. Bewoners die minder tevreden zijn over hun huidige woning staan niet per definitie negatief tegenover transformatiewoningen. Deze bewoners zijn bekend met transformatieprojecten die beter geslaagd zijn. Zij zijn van mening dat het wel of niet slagen van een transformatieproject mede afhangt van de aannemer die de bouw uitvoert.

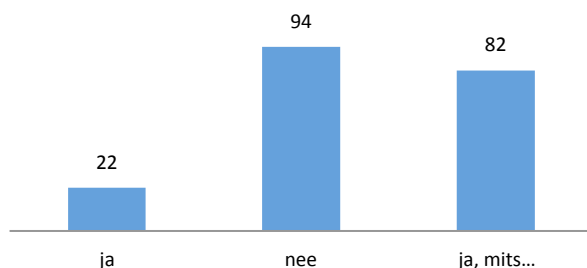
Als belangrijkste factor bij hun keuze voor een nieuwe woning noemen de respondenten (N=200) onder andere de huurprijs (of vraagprijs bij bewoners van koopwoningen), de kwaliteit van de woning, de locatie en de beschikbaarheid (en dus niet het argument om wel of niet voor een transformatiewoning te kiezen).

Respondenten die aangeven zeker opnieuw te kiezen voor een transformatiewoning (11%), geven aan vooral de ruime opzet van de woning, de prijs/kwaliteitsverhouding en de karakteristieke vormen aansprekend te vinden. Deze respondenten weten dan ook waar ze zouden willen wonen: het voormalige ING gebouw in Amsterdam, de fabriek in Geldrop of Strijp S. in Eindhoven.

5.3 Wonen op een bedrijventerrein

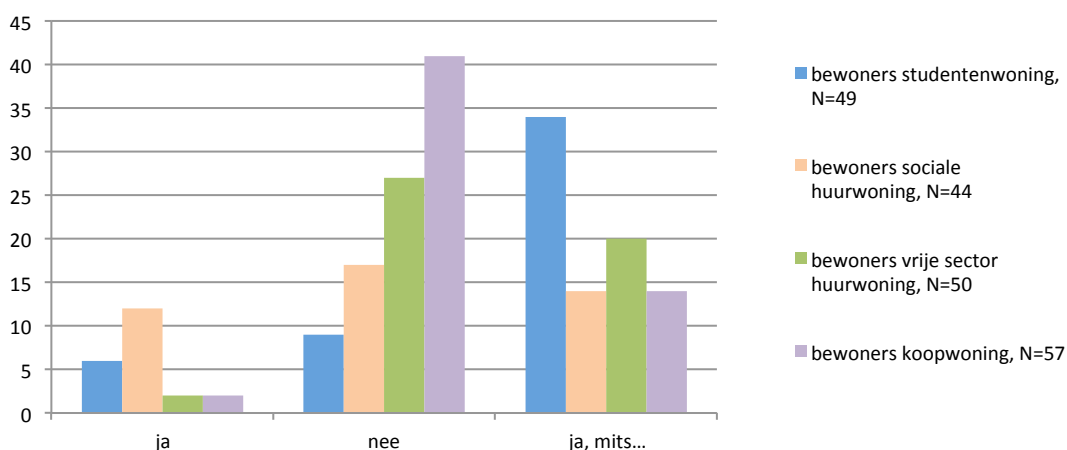
Vervolgens is er aan de respondenten gevraagd of zij een woning op een voormalig bedrijventerrein zouden accepteren. Een groot gedeelte van de respondenten (41%) wil onder bepaalde voorwaarden op een bedrijventerrein wonen. 47% van de respondenten wil dit liever niet. Slechts een kleine groep van de respondenten (12%) wil zonder voorwaarden op een bedrijventerrein wonen.

**Zou u een woning op een voormalig bedrijventerrein accepteren?
(In absolute aantallen)**



Uitgesplitst naar de vier woningcategorieën is het duidelijk dat de meerderheid van de bewoners van koopwoningen niet een woning op een voormalig bedrijventerrein zou accepteren. De bewoners van de studentenwoningen staan het meest positief tegenover wonen op een voormalig bedrijventerrein, zij geven het vaakst aan dat zij de woning onder voorwaarden zouden accepteren.

Zou u een woning op een voormalig bedrijventerrein accepteren?



Uit zowel de interviews als de focusgroepen komt het volgende kwalitatieve beeld naar voren van de redenen en voorwaarden om al dan niet te willen wonen op een bedrijventerrein.

Reden om te willen wonen op een bedrijventerrein:

- De woningbehoefte is groot en dan is iedere woning welkom.
- Hoe karakteristieker de panden zijn, hoe aantrekkelijker het is om op een bedrijventerrein te wonen. Strijp S. in Eindhoven wordt als goed voorbeeld genoemd.

Voorwaarden om te willen wonen op een bedrijventerrein:

- Een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

- Meerdere gebouwen op een voormalig bedrijventerrein transformeren waardoor er meerdere bewoners op het terrein wonen en het hierdoor leefbaarder wordt. Zo is er meteen 'massa' en is er 'leven' op het bedrijventerrein.
- Goede geluidsisolatie in verband met bedrijvigheid op terrein.
- Alleen kantoorgebouwen waar administratieve taken worden uitgevoerd om de transformatiewoningen heen, zoals bankgebouwen, overheidsgebouwen, architectenbureaus of advocatenkantoren. Autobedrijven of bedrijven die afvalwater lozen met milieugevaarlijke stoffen liever niet in de buurt van woningen.
- Een lagere (huur)prijs van de woning, vanwege de mindere locatie.
- MKB-ers stimuleren om te investeren, zodat er faciliteiten, winkels voor de eerste levensbehoeften en in iets mindere mate horecagelegenheden komen.
- Veiligheid, waarbij niet alleen het terrein veilig moet zijn, maar ook de weg er naartoe.

Citaat uit de focusgroep

'Momenteel heb ik ook niet zoveel met mijn directe omgeving. Als ik uit wil gaan of echt wil shoppen ga ik naar het centrum van de stad. Ik zou het prima vinden om in de buurt van bijvoorbeeld de Van de Madeweg te wonen. Binnen 10 minuten ben ik in het centrum.'

Redenen om *niet* te willen wonen op een bedrijventerrein zijn:

- Het is niet aantrekkelijk.
- Het is niet goed bereikbaar met openbaar vervoer.
- Er is teveel geluidsoverlast.
- Men wil in de stad wonen, omdat het stadsleven belangrijk is.

5.4 Meest opvallend

Een ruime meerderheid van de respondenten (65%) is niet van plan om op korte termijn te gaan verhuizen. Een klein deel van de respondenten (17%) zou graag willen verhuizen naar een andere woning en een even groot deel (17%) van de respondenten gaat inderdaad ook verhuizen. Slechts 15% van de respondenten die wil, of inderdaad ook gaat verhuizen, geeft als reden aan ontevreden te zijn met (de kwaliteit van) de woning.

Een grote meerderheid, 80% van de respondenten, heeft geen duidelijke voorkeur voor een transformatiewoning wanneer zij zouden gaan verhuizen, maar sluit dit ook niet uit.

Een groot gedeelte van de respondenten (47%) wil liever niet op een bedrijventerrein wonen. 41% van de respondenten zou dit wel willen, maar wel onder bepaalde voorwaarden.

6. Bewoners als bestuurder

Als laatste is aan de respondenten gevraagd of zij zich in een bestuurder (wethouder) zouden willen verplaatsen. Gevraagd is of zij als bestuurder zouden investeren in nieuwbouw of transformatiewoningen of juist in heel andere domeinen.

6.1. Investeren in nieuwbouw- of transformatiewoningen

Tijdens het interview werd aan de respondenten de volgende informatie gegeven.

Informatieblok

Momenteel staat er nog ruim 10 miljoen vierkante meter aan panden leeg. Deze oppervlakte zal alleen maar toenemen omdat steeds meer werknemers thuis gaan werken en men steeds meer gaat flexwerken. Tegelijkertijd neemt de woningnood toe, omdat de bevolking nog steeds groeit. Tot 2040 zijn in Nederland daarom nog 1 miljoen extra woningen nodig. Transformeren van woningen is doorgaans goedkoper²² en duurzamer²³ dan nieuwbouwwoningen.

Na dit informatieblok is aan de respondenten de vraag gesteld of zij als wethouder zouden investeren in meer goedkope transformatiewoningen of in minder duurdere traditionele nieuwbouwwoningen. Een grote meerderheid van 94% antwoordt dat zij zouden kiezen voor meer goedkope transformatiewoningen.

Stel u bent wethouder van een gemeente waar dringende behoefte aan woningen is. U wilt gaan investeren in woningbouw en u heeft een bepaald budget tot uw beschikking. Waar zou u voor kiezen?



²² Kosten zijn de marktkosten voor projectontwikkelaars dus inclusief sloop- en beschikbaarheidskosten als een bestaand gebouw vervangen moet worden door nieuwbouw.

²³ Hiermee wordt het hergebruik van een pand bedoeld en niet zozeer duurzaamheid in termen van energiebesparing. Tijdens de interviews is dit niet nader uitgelegd, maar tijdens de focusgroepen bleek dat alle deelnemers dit zo begrepen hadden.

Citaten uit interviews van bewoners over de keuze voor transformatiewoningen

'Er zit al veel geld in kantoorpanden. Het zou kapitaalvernietiging zijn als je de gebouwen zou gaan slopen. Daarnaast staan kantoren vaak op een toplocatie.' Bewoner Arcade.

'Als je met transformatiewoningen jongeren kan binden aan Nieuwegein, omdat deze woningen wellicht betaalbaarder zijn voor starters, zou ik als bestuurder hier zeker op sturen, om de vergrijzing tegen te gaan.' Bewoner Brinkwal.

'Als kleine jongen vroeg ik mij al af waarom de lege kantoorpanden niet gebruikt worden om woningen te realiseren. Toen ze in Nieuwegein startten met de eerste transformatieprojecten dacht ik, dat heb ik als kleine jongen destijds goed gezien.' Bewoner Einsteinbaan.

'In Amsterdam zijn de woning erg duur. Door meer woningen te creëren kunnen de woningen wellicht goedkoper worden en beter beschikbaar voor starters en studenten.' Bewoner ACTA.

'Het voormalige CBS is een ideaal pand om te transformeren. Het pand staat op een goede locatie en is ideaal om te wonen voor jong gezinnen en sociale huurder.' Bewoner Balen van Andelplein.

'Rondom het centrum van Amsterdam staan leuke gebouwen. Alleenstaande vriendinnen, zijn niet in de mogelijkheid om een woning te kopen omdat zij geen hypotheek kunnen verkrijgen, zij komen niet in aanmerking voor sociale huurwoningen en de vrije sector is te duur. Het zou prettig zijn om meer betaalbare woningen te bouwen voor starters.' Bewoner Molenwerf.

'Het gebouw van Total is een voorbeeld van een pand dat getransformeerd kan worden. Met een kleine investering zou je dit kunnen realiseren, de omgeving wordt dan ook aantrekkelijker.' Bewoner Arcade.

Citaten uit interviews van bewoners over de keuze voor nieuwbouwwoningen

'De nieuwste technieken worden gebruikt bij nieuwbouw, waardoor het op de lange run duurzamer is.' Bewoner Bohmansplaats.

'Je kunt betere indelingen van de kamers maken, je hebt geen loze hoekjes.' Bewoner Granida.

'Je kunt de woningen beter verhuren.' Bewoner Janspoort.

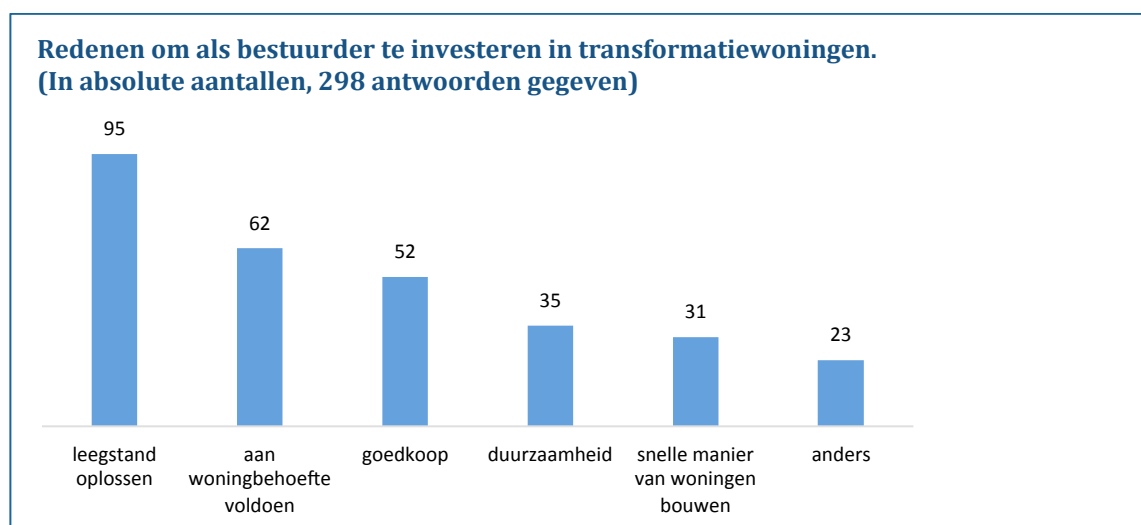
Wat opviel tijdens de interviews is dat de bewoners van Arcade als ervaringsdeskundigen²⁴ vinden dat het ook een belangrijke taak van de bestuurders is om toekomstige kopers goed te informeren over de consequenties van het kopen van een transformatiewoning als eerste koper. Tijdens de bouwfase is er immers geen nationale hypotheekgarantie mogelijk. Wanneer bij faillissement van een bouwer de bouw afgemaakt moet worden door een andere bouwer, ben je als koper een deel van je investering kwijt. Als bestuurder zouden zij er zorg voor willen dragen dat er een soort garantiefonds komt.

²⁴ De verbouwer van het Arcade complex ging failliet waardoor de kopers uiteindelijk €10.000,- extra moesten betalen en moesten instemmen met een versoberd bestek.

6.2 Reden investeringskeuze

De respondenten hebben hun keuze voor het investeren in transformatie-woningen of nieuwbouwwoningen toegelicht. De redenen zijn als open vraag genoteerd, en vervolgens in categorieën ingedeeld. De respondenten konden meerdere antwoorden geven (298).

De redenen om als bestuurder in transformatiewoningen te investeren lopen nogal uiteen. Het meest genoemde argument is het oplossen van de leegstand (genoemd door 48% van de respondenten) gevolgd door het oplossen van de woningbehoefte (genoemd door 29% van de respondenten).



Focusgroepen

In de focusgroep is nader ingegaan op de redenen om als bestuurder voor transformatiewoningen te kiezen. Doorvragend op reden dat de deelnemers als bestuurder het belangrijk vinden om kantoorpanden niet te lang in de leegstand te houden, kwam telkens als achterliggende reden naar voren dat leegstand niet goed is voor het aanzicht van de stad.

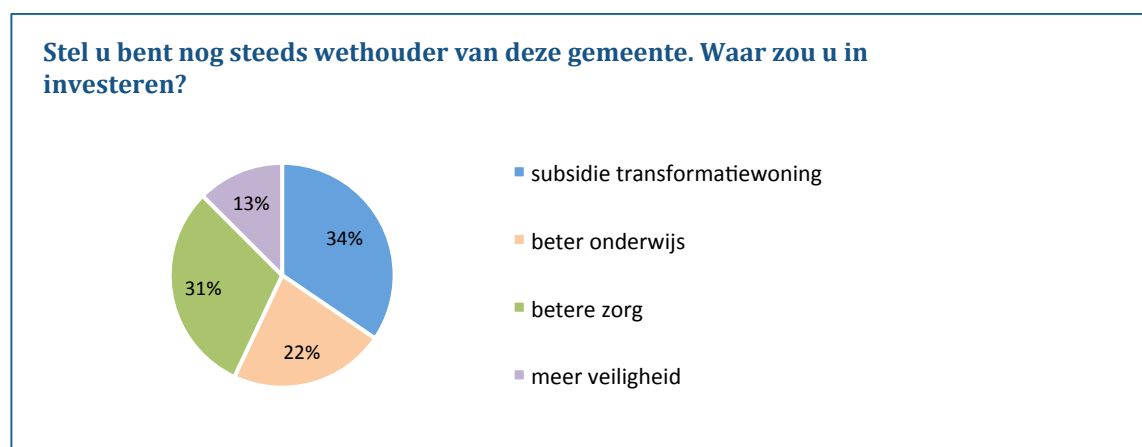
Een deelnemer geeft aan dat er een breder draagvlak zal zijn van omwonenden als je leegstaande panden een andere bestemming geeft dan wanneer je kavels beschikbaar gaat stellen voor nieuwbouw.

Doorvragend op de reden 'woningbehoefte oplossen' gaven de deelnemers aan dat wanneer zij als bestuurder de woningbehoefte willen oplossen in een stad, maar hiervoor geen nieuwe bouwgrond willen gebruiken, zij wel verplicht zijn om over te gaan tot slopen of transformeren van leegstaande panden. Omdat het slopen van panden om er vervolgens nieuwe woningen te bouwen duurder is dan het transformeren van panden, zouden de 'bestuurders' uit de focusgroepen de woningbehoefte oplossen met transformatiewoningen. Met name als het karakteristieke gebouwen betreft. In de huid van bestuurder zullen zij wel toezien op de aantrekkelijkheid van de gevelaanzichten.

De ‘bestuurders’ in de focusgroep vinden het overigens belangrijk dat de kwaliteit van de transformatiewoningen gewaarborgd blijft. De deelnemers in de focusgroep geven aan dat zij als bestuurder voornamelijk zouden investeren in permanente woningen met dus een hogere kwaliteit van de woningen ten opzichte van de tijdelijke woningen. Ook de studenten die zelf tevreden waren met hun tijdelijke woning stelden zich op dit standpunt. Met de kwalitatief betere woningen kun je immers, volgens de deelnemers, studenten en jongeren voor *langere* tijd aan de stad binden zodat je de vergrijzing kan tegengaan die de komende jaren toe zal nemen.

6.3 Investeren in verschillende domeinen

Tot slot is gevraagd in welk domein de respondenten als wethouder zouden investeren: onderwijs, transformatiewoningen, zorg of meer veiligheid. Ongeveer een derde van de respondenten kiest voor betere zorg en ongeveer een derde kiest voor subsidie voor transformatiewoningen.



Focusgroepen

Op de verdiepende vraag of de deelnemers van de focusgroepen als bestuurder zouden gaan sturen op het samenwonen van studenten en ouderen, zorgbehoevenden en ex-gedetineerden wordt door het grootste deel van de deelnemers van de focusgroep geantwoord dat zij als bestuurder vinden ‘voor wat hoort wat’. Hiermee wordt dan bedoeld dat bijvoorbeeld studenten de mogelijkheid krijgen om in een complex te wonen en dat in ruil de studenten de maatschappij zorg en veiligheid terug kunnen geven.

Een kleiner deel van de deelnemers vindt dat het samenwonen met ouderen of zorgbehoevenden niet verplicht kan worden en dat er altijd een vrije keus moet zijn. Niet iedere bewoner heeft de tijd of is geschikt om ouderen te ondersteunen. Deze groep deelnemers zouden als bestuurder twee verschillende type appartementencomplexen bouwen. Bij het eerste type complex krijgen studenten en bewoners in een sociale huurwoning een korting op de

huur als zij de bijvoorbeeld de 'oudere' medemens ondersteunen met bijvoorbeeld boodschappen doen, internetten en lastige telefoongesprekken. Bij het tweede type complex betaalt de student en de bewoner van een sociale huurwoning een hogere huur maar hebben dan geen verplichting om de oudere mens te ondersteunen.

6.4 Meest opvallend

Wanneer de respondenten zich verplaatsen in de positie van bestuurder zouden de meesten van hen (94%) investeren in transformatiewoningen in plaats van in nieuwbouwwoningen. De twee meest genoemde argumenten hiervoor zijn het oplossen van de leegstand en aan de woningbehoefte voldoen.

Een derde van de respondenten zou als bestuurder investeren in de zorg en in transformatiewoningen als zij moeten kiezen uit de vier verschillende domeinen: subsidie transformatiewoningen, zorg, veiligheid en onderwijs.

Bijlage 1 Uitvoering van het onderzoek

B1.1 Fase 1: Individuele interviews met bewoners

In de eerste fase van het onderzoek zijn tussen 1 oktober en 26 oktober 2015 en aan de hand van een gestructureerde vragenlijst 200 *face-to-face* interviews gehouden onder bewoners van de panden zoals beschreven in paragraaf 2.2. In de onderstaande tabel is meer precies te zien hoe de respondenten waren verdeeld over de verschillende panden.

| Pand | Type woning | Aantal respondenten |
|----------------------|----------------------------------|---------------------|
| ACTA | student | 11 |
| Studio | student / koop | 9 / 14 = 23 |
| Campus Diemen Zuid | student | 29 |
| Brinkwal | sociale huur | 12 |
| Einsteinbaan | sociale huur | 11 |
| Janspoort | sociale huur | 5 |
| Olmenhof | sociale huur | 5 |
| Balen van Andelplein | sociale huur / vrije sector huur | 11 / 5 = 16 |
| Molenwerf | vrije sector sector huur | 27 |
| Bohmansplaats | vrije sector sector huur | 11 |
| Granida | vrije sector huur / koop | 2 / 7 = 9 |
| Veenwal Geinzicht | koop | 11 |
| Arcade | koop | 22 |
| Wilhelminastaete | koop | 7 |
| Neherpark | koop | 1 |
| TOTAAL | | 200 |

Sinds de jaren zestig heeft internationaal onderzoek laten zien dat de formulering en wijze waarop onderzoeksvragen in publieksonderzoek worden gesteld van groot belang zijn. Zo lijden respondenten onder de zogenaamde instemmingsvertekening (*acquaintance bias*); dit houdt in dat respondenten geneigd zijn om 'ja' te antwoorden op vragen die een positieve actie suggereren zonder dat die vragen de negatieve consequenties benoemen.

In dit onderzoek wordt daarom bewust onderscheid gemaakt tussen de vraagstelling waarbij de respondent 'vrijblijvend' zijn mening kan geven en de vraagstelling waarbij de geïnterviewde burgers in de positie van het openbaar bestuur wordt gebracht om zodoende een bredere verantwoordelijkheid voor de gevolgen van keuzes te ervaren. Een consequentie is dat het noodzakelijk is om direct contact te hebben met de geïnterviewde bewoners van transformatiewoningen. Alle vragenlijsten zijn daarom *face-to-face* afgenomen.

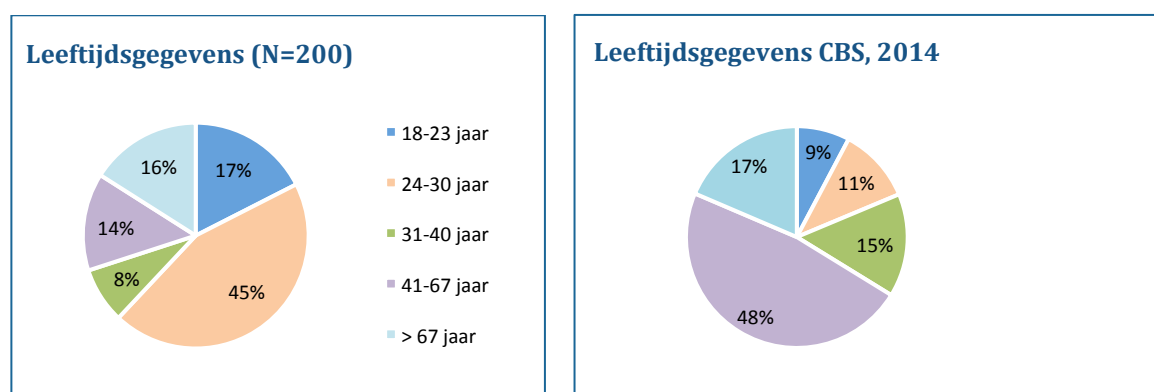
Enkele demografische kenmerken van de respondenten

Geslacht

De populatie van de mensen waarbij een interview is afgenomen (N=200) bestond voor 51% uit vrouwen en voor 49% uit mannen. De populatie is dus qua geslacht een weerspiegeling van de samenleving.

Leeftijd

Ongeveer de helft van de respondenten (45%) valt binnen de leeftijdscategorie 23-30 jaar. In vergelijking met de leeftijdsgegevens van de Nederlandse samenleving is dit een duidelijke oververtegenwoordiging.²⁵ Ook de categorie jongeren (18-23) is in dit bewonersonderzoek oververtegenwoordigd. Daarentegen zijn de bewoners in de categorie 31-40 jaar en 41-67 jaar erg ondervertegenwoordigd in dit onderzoek. Overigens dient nog opgemerkt te worden dat de meeste respondenten in de categorie 41-67 feitelijk 55 jaar en ouder zijn.



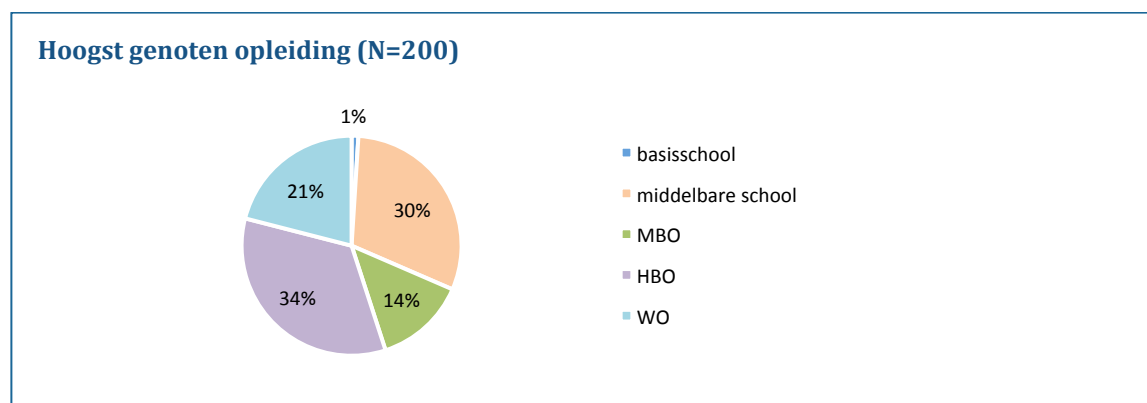
Hieronder is te lezen hoe de leeftijd van de bewoners zich verdeelt over de vier categorieën woningen.

| Bewoners van een: | Leeftijd bewoners | | | | | Totaal |
|---------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 18-23 | 23-30 | 30-40 | 40-67 | >67 | |
| studentenwoning | 26 | 23 | 0 | 0 | 0 | 49 |
| sociale huurwoning | 1 | 29 | 1 | 2 | 11 | 44 |
| vrije sector woning | 2 | 25 | 5 | 7 | 11 | 50 |
| koopwoning | 6 | 12 | 10 | 19 | 10 | 57 |
| Totaal | 35 | 89 | 16 | 28 | 32 | 200 |

²⁵ We hebben hiervoor de gegevens van CBS Statline over 2014 gebruikt.

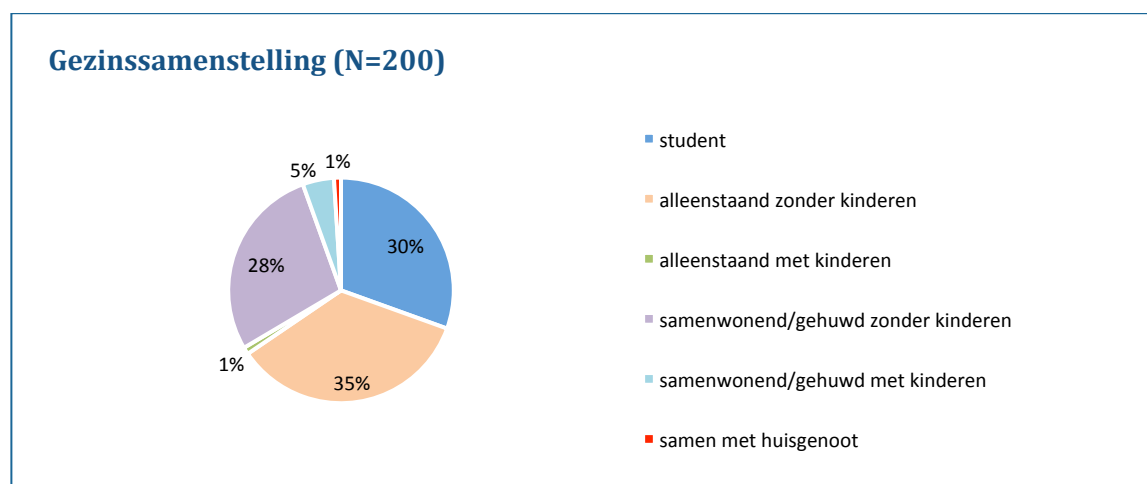
Hoogst genoten opleiding

Ruim de helft (55%) van de respondenten heeft een HBO of universiteit als hoogst afgeronde opleiding genoten. Ter vergelijking: Volgens de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek is ongeveer 20% van de Nederlands bevolking maximaal geschoold in het hoger beroepsonderwijs en 10% universitair.²⁶ Ongeveer 40% van de Nederlandse bevolking is maximaal geschoold in het middelbaar beroepsonderwijs.



Gezinssamenstelling

Onderstaande cirkeldiagram laat zien dat er vrijwel geen bewoners met kinderen in onze populatie zaten (ongeveer 6%).



²⁶ Gegevens zijn afkomstig van CBS Statline over 2012. In deze gegevens is gebruik gemaakt van de groep 15-65 jarigen met een afgeronde opleiding.

B1.2 Fase 2: verdiepende gesprekken met bewoners (focusgroepen)

In de tweede fase van het onderzoek heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden.

Tijdens de *face-to-face* interviews is aan de bewoners gevraagd of zij wilden deelnemen aan een focusgroep. Zestien bewoner hebben hier positief op geantwoord. Verdeeld over twee focusgroepen zijn deze bewoners onder leiding van een gespreksleider van Crisislab onderling in discussie gegaan over de antwoorden die tijdens de interviews zijn gegeven. Doel van deze focusgroepen was om inzicht te krijgen in de achterliggende redenen van de antwoorden die tijdens de interviews zijn gegeven.

De focusgroepen zijn gehouden op 10 en 12 november 2015. De zestien bewoners waren afkomstig van:

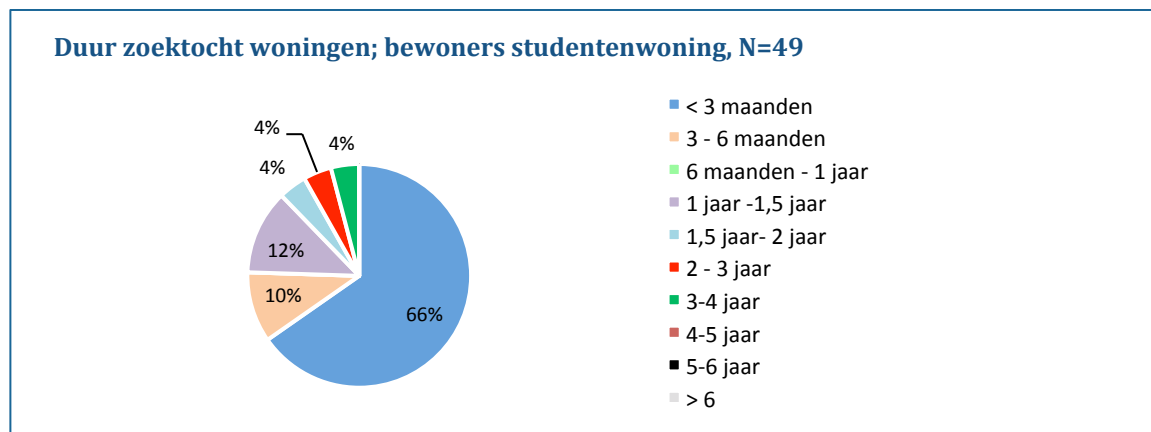
- het ACTA-gebouw en Campus Diemen Zuid (studentenwoningen)
- Einsteinbaan (sociale huurwoningen) en
- Veenwal Geinzicht, Wilhelminastaete en Studio (koopwoningen).

Er deden dus géén bewoners van vrije sector huurwoningen aan de focusgroepen mee.

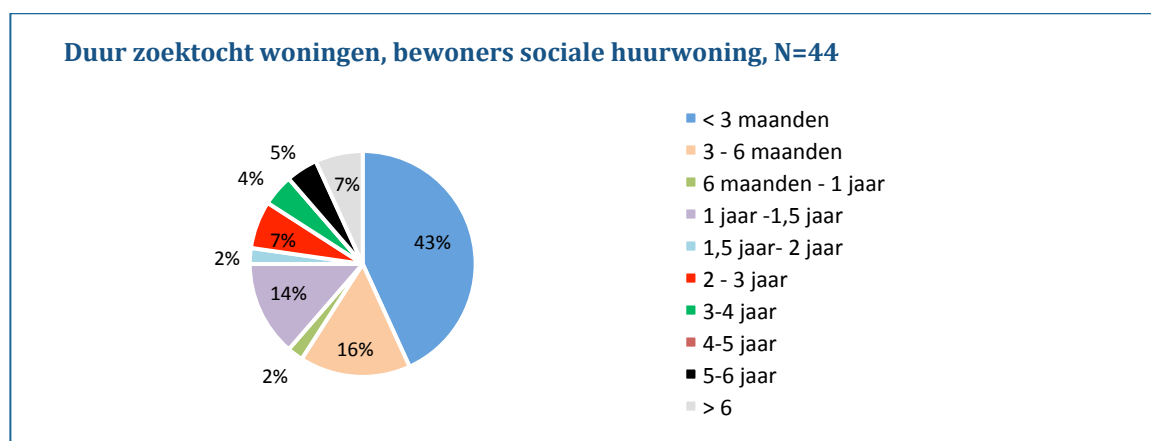
Bijlage 2 Duur zoektocht transformatiewoningen

Aan alle respondenten is gevraagd hoe lang zij bij benadering naar de huidige woning gezocht hebben. De resultaten van deze vraag zijn hier per categorie woningen weergegeven.

Iets meer dan driekwart van de geënquêteerde bewoners van *studentenwoningen* heeft binnen een half jaar een appartement gevonden. 12% van deze doelgroep was een half jaar tot anderhalf jaar op zoek naar een woning. De andere 12% had meer moeite nodig om huisvesting te vinden, zij waren meer dan anderhalf jaar bezig om passende woonruimte te vinden.

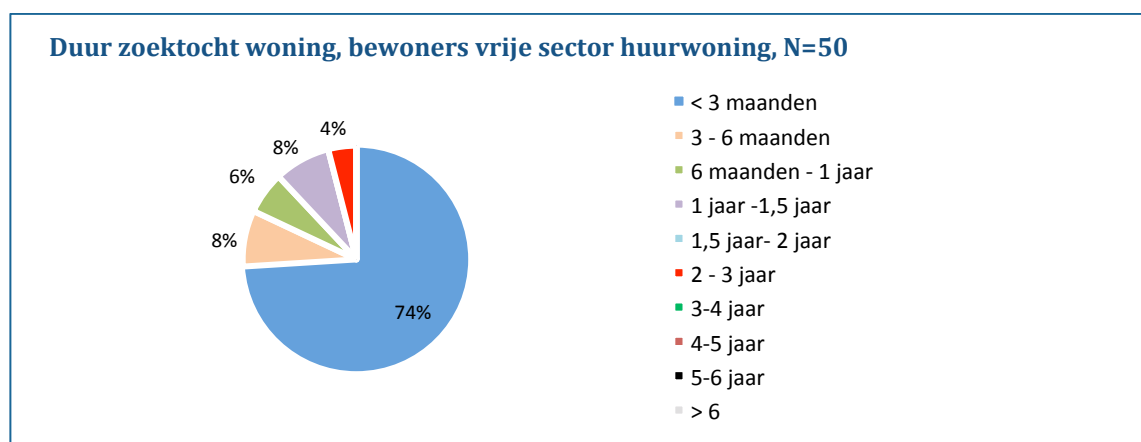


De huurders van *sociale huurwoningen* gaven aan meer tijd nodig te hebben gehad dan de bewoners van studentenwoningen om een passende woning te vinden. Ook hier heeft echter de meerderheid (59%) binnen een half jaar zijn woning gevonden. Iets minder dan een kwart van de bewoners van sociale huurwoningen was langer dan 2 jaar op zoek naar een woning.

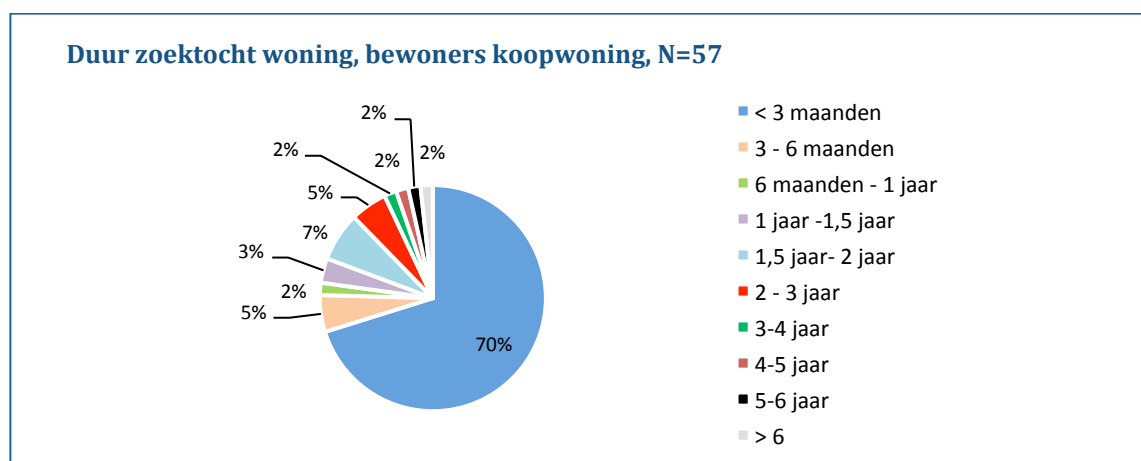


Meer dan een kwart van de bewoners van de vrije sector huurwoningen heeft binnen een half jaar een woning gevonden en 14% binnen een half jaar tot ander half jaar. Slechts 4%

van de huurders vrije sector heeft meer moeite gehad met het vinden van een appartement (2-3 jaar).



Een grote meerderheid van de bewoners van een koopwoning (75%) gaf aan dat zij binnen een half jaar een woning hadden gevonden. 5% van de kopers vond binnen een half jaar tot anderhalf jaar hun huidige woning. Bijna een kwart van de bewoners van koopwoning (20%) was langer dan ander half jaar op zoek naar een geschikte woning.



Focusgroep

De verklaring die de deelnemers uit de focusgroep geven voor bovenstaande resultaten uit het onderzoek waar het merendeel van de bewoners binnen een half jaar een woning blijkt te hebben gevonden, terwijl men aangeeft dat er woningbehoefte is, is dat zij veelal geluk hebben gehad met het vinden van huisvesting. Vrienden, medestudenten, collega's en familieleden wonen vaak nog jaren in het ouderlijk huis omdat zij de financiële middelen niet hebben om zelfstandig te gaan wonen. Deze groep mensen is niet geïnterviewd.

Bijlage 3 Betrokkenheid bij bouw koopwoning

Aan de bewoners van een koopwoning (N=56²⁷) is gevraagd of zij betrokken zijn geweest bij de bouw van hun huidige transformatiewoning.

Iets minder dan de helft van de kopers (41%) heeft aangegeven betrokken te zijn geweest bij de bouw.



Vervolgens is er aan de kopers gevraagd of zij het ook belangrijk vinden om betrokken te worden bij de bouw. Iets meer dan de helft (55%) heeft hier positief op geantwoord.



De volgende redenen werden hiervoor gegeven:

- Woonwensen zijn beter te realiseren.
- Meer inspraak in gebruik materiaal is mogelijk.
- De gipsplaten die standaard gebruikt worden zijn te dun, daarop kan nu gestuurd worden.
- Bewoners hebben soms praktischer ideeën dan de architect.

²⁷ Een bewoner in een koopwoning zit in onderhuur en heeft deze vraag daarom niet beantwoord.

- Er is keuzevrijheid in het plaatsen van de keuken, badkamer en wc, maar ook de kleur van bijvoorbeeld de buitendeur.
- Er is inspraak mogelijk om de grootte van de kamers te bepalen.