

# Van kantoor tot woning

Een onderzoek naar de bewoners en hun ervaringen van het wonen in getransformeerde kantoren in de gemeente Arnhem



Masterthesis Human Geography  
Door: Gijs Wolters



Universiteit Utrecht



Begeleider: Ton van Rietbergen  
Universiteit Utrecht

Stage: Gemeente Arnhem  
Begeleider: Jeannette Bisseling

## Voorwoord

Deze masterthesis gaat over de doelgroep en de ervaringen van bewoners van getransformeerde kantoorpanden in Arnhem. Hierbij staan zowel de woningmarkt als de kantorenmarkt centraal, beide geen geheel onbekende onderwerpen in het nieuws de afgelopen jaren. Sinds het aantrekken van de economie is er sprake van een zeer krappe woningmarkt in grote delen van het land en tegelijkertijd staat er op een groot aantal plaatsen, waaronder ook in Arnhem nog steeds veel kantoorruimte leeg. Arnhem is al een aantal keren in het nieuws geweest vanwege het grote aantal transformaties dat daar plaatsvindt. Buiten de Randstad blijkt Arnhem koploper in transformatie te zijn, maar wat vinden bewoners van die transformaties daar nou van? Wat voor kwaliteit van het wonen biedt een transformatie voor hen? Op onder andere deze vragen zal dit onderzoek dieper ingaan door een negental transformaties te onderzoeken en te vergelijken.

Hierbij bedank ik mijn begeleider van de masterthesis Ton van Rietbergen voor de goede feedback op de momenten dat ik het echt nodig had. In het begin liet hij mij vrij rondzwemmen in de wereld van transformaties, maar naar mate het werkproces vorderde kwam hij met heel gedetailleerde feedback. Dit heb ik als bijzonder prettig ervaren. Daarnaast wil ik ook mijn collega's bij de gemeente Arnhem bedanken voor de fijne samenwerking en in het bijzonder Jeannette Bisseling en Mira Jansen - van Rookhuijsen voor de wekelijkse feedback momentjes.

Ten slotte wil ik ook alle bewoners van transformaties die deelgenomen hebben aan het onderzoek bedanken, zonder hun medewerking was het niet gelukt om zoveel enquêtes én interviews af te nemen.

Ik wens iedereen veel plezier met het lezen van deze scriptie.

Gijs Wolters,  
Juli, 2018.

## Samenvatting

Anno 2017 wordt de kantorenmarkt gekenmerkt door een hoge mate van leegstand. Hoewel er landelijk sprake is van een dalende lijn, zijn er nog steeds grote regionale verschillen. Zo staat in Arnhem ruim 23% van de kantooroppervlakte leeg (PBL, 2017). Betreft de woningmarkt staan de zaken er heel anders voor, er is sprake van een grote vraag naar woningen, veroorzaakt door onder andere een kleinere huishoudenssamenstelling (PBL, 2015). De regio Arnhem-Nijmegen is hierop geen uitzondering. De stijging van de vraag is het grootst naar woningen in het middensegment volgens de NVM (2017). Transformatie wordt gezien als de oplossing om de leegstand op de kantorenmarkt op te lossen en tegelijkertijd een hogere woningproductie in de stad te verkrijgen.

Hoewel er zich in Nederland al vele transformaties voltrokken hebben is er nog vrij weinig recente literatuur bekend over de ervaringen van het wonen in zulke transformaties. Wonen bewoners tijdelijk in zo'n transformatie of zien zij het meer als permanente woning? Van der Voordt (2006) noemt een aantal zaken waarop transformaties tekort zouden kunnen schieten: buitenruimte, verdiepingshoogte, geluidsisolatie, warmteregulering en een matige lichtinval. Er blijven echter nog veel vragen onbeantwoord, hoe ervaren bewoners dit in de praktijk? En biedt een transformatie wellicht ook kansen in de ogen van bewoners? Geraedts & Van der Voordt (2007) hebben een uitgebreid framework opgesteld met daarin een behoorlijk aantal aspecten die van invloed zijn op de kwaliteit van het wonen. Het framework wordt in twee categorieën ingedeeld: fysieke aspecten en omgevingsaspecten.

### Het onderzoek

De hoofdvraag in dit onderzoek is: *hoe bevalt het wonen in getransformeerde panden en wat voor implicaties heeft dit voor toekomstige transformaties?* Met behulp van eerst een theoretisch deel en vervolgens een empirisch deel wordt deze onderzoeksvraag beantwoord. Het theoretische deel legt uit hoe de vastgoedmarkt in elkaar steekt, welke ontwikkelingen er plaatsvinden en biedt daarnaast een framework voor het meten van kwaliteit van het wonen. Het empirische deel onderzoekt de bewoners en hun ervaring van de kwaliteit van het wonen. Een negental transformaties, in eigendom van particuliere verhuurders, is onderzocht. Bewoners hebben deelgenomen aan een enquête om een exploratief beeld te verkrijgen over de kwaliteit van het wonen in de transformaties. Vervolgens zijn diepte-interviews afgenomen om de verklaringen die daaraan ten grondslag liggen boven water te krijgen. Waarom scoort de transformatie op een bepaald punt heel goed, of juist behoorlijk slecht? Naast het feit dat de ervaren kwaliteit van het wonen onderzocht is, is ook een groot deel van de kenmerken van de bewoners in kaart gebracht, wat voor doelgroep woont er nu in zulke transformaties?

### Resultaten

Van de onderzochte transformaties bevinden zich er zeven in het centrum van Arnhem, twee transformaties bevinden zich in Presikhaaf-Oost. In totaal bevinden zich 583 zelfstandige woningen in deze negen transformaties. Het blijkt dat het grootste gedeelte van de transformaties in handen is van wat grotere bedrijven of investeringsmaatschappijen, die meerdere panden in hun bezit hebben. Een aantal gebruiken in andere steden in Nederland ongeveer hetzelfde concept voor transformatie. Het huursegment waarin de getransformeerde woningen aangeboden worden, blijkt nogal uiteen te lopen met kale huurprijzen vanaf 380 euro tot aan 2300 euro. Van de onderzochte woningen bevindt zich ongeveer 35% in de vrije sector en 65% in de sociale sector.

In de getransformeerde kantoorpanden zijn vooral hoogopgeleide relatief jongere mensen woonachtig. Ongeveer twee derde van de huishoudens bestaat uit 1 persoon, ongeveer een derde uit 2 personen. Bewoners kiezen overwegend voor de transformatiewoning vanwege de locatie, daarnaast speelt de relatief ruime beschikbaarheid een rol in de keuze voor een transformatiewoning. Ongeveer 80% van de bewoners in het onderzoek geeft aan maximaal vier jaar in de woning te wonen, geteld vanaf het moment dat zij daar zijn komen wonen. Als reden om te verhuizen geven bewoners aan dat veranderende behoeften een rol spelen, alsmede de betaalbaarheid van de woningen. Een woonduur van maximaal vier jaar in een transformatiewoning lijkt kort, gezien een mens gemiddeld genomen zeven keer in een heel leven verhuist. Maar op jongere leeftijd verhuizen mensen relatief veel vaker door snel veranderende behoeften. Dit sluit aan bij het feit dat veel bewoners aangaven te willen verhuizen door veranderingen in hun leven.

De algemene woonervaring in de onderzochte transformaties wordt beoordeeld met gemiddeld een 7,6. De gemeente Arnhem heeft een onderzoek gedaan waarbij alle inwoners een rapportcijfer konden geven voor hun woonervaring. Het blijkt dat het gemiddelde in het centrum ligt op een 7,4 en in Presikhaaf-Oost met een 7,5. Transformaties scoren dus ongeveer een gelijkwaardig cijfer. De kracht van de onderzochte transformaties zit voornamelijk in de locatie. Ze scoren uitstekend op locatie, voorzieningen in de buurt en bereikbaarheid met zowel OV als auto. In de toekomst wordt het wel steeds lastiger om transformaties te realiseren op de beste locaties, gezien een groot deel van deze locaties al ontwikkeld zijn en een ander deel weer aantrekkelijk wordt voor het behouden van een kantoorfunctie. Buitenruimte, ventilatie, huurprijs en extra kosten scoren wat matiger. Betreft buitenruimte blijken bewoners de meeste waarde te hechten aan een privé balkon, gevolgd door een dakterras en vervolgens een ander soort terras of binnentuin. De ventilatie bestaat uit twee componenten, afzuiging van geuren en het component warmteregulatie. Het tweede vormt een doorn in het oog bij de meeste bewoners, zij geven aan dat het behoorlijk warm kan worden in hun woning. De betaalbaarheid wordt als matig ervaren door bewoners, mede door het feit dat zij na verloop van tijd geen recht meer hebben op huurtoeslag of door het feit dat zij het idee hebben dat een huis kopen voordeliger is. Wanneer de werkelijke huurprijzen per vierkante meter geanalyseerd worden blijkt de hoogte van de kosten echter mee te vallen ten opzichte van de landelijk gemiddelde huurprijs van een appartement. Dit duidt op een verschil tussen de zogenaamde stated preferences en de revealed preferences.

### **Conclusie en aanbevelingen**

Al met al zijn de transformaties een groot succes. De transformaties spelen voor veel starters een tijdelijke, maar belangrijke rol in hun huisvesting op de huidige woningmarkt. De doelgroep bestaat uit zowel studenten en net afgestudeerden die voor het eerst een zelfstandige woning nemen als uit starters in het middeldure segment, die op dit moment nog niet in staat zijn om een huis te kopen. Deze groepen hebben een grote behoefte aan een woning op een in hun ogen goede locatie, de transformaties bieden hen dat. Er zijn ook een aantal punten die tekort schieten: een behoorlijk deel van de transformaties scoort matig op de buitenruimte, in de woningen wordt het erg warm en zijn er beperkte ventilatiemogelijkheden. Ten slotte komt vooral voor de bewoners die geen huurtoeslag ontvangen de betaalbaarheid in het geding en vinden bewoners de huurprijzen in de vrije sector in het algemeen te hoog.

#### Aanbevelingen voor vervolgonderzoek:

- Hetzelfde onderzoek uitvoeren, maar dan met het woningwaarderingstelsel in plaats van het framework van Geraedts & Van der Voordt (2007).
- Een soortgelijk onderzoek uitvoeren onder transformaties in eigendom van de corporatiesector of transformaties met onzelfstandige wooneenheden.
- Onderzoeken wat er gebeurt met de transformaties als de omstandigheden in de woningmarkt dusdanig veranderd zijn dat er veel meer aanbod is van betaalbare woningen voor starters.
- Onderzoeken welke mogelijke oplossingen er zijn om overlast, veroorzaakt door bewoners te voorkomen. Het blijkt dat het gevoel van veiligheid voor medebewoners in het geding kan komen door overlast gevende bewoners.
- Onderzoek de verhuisgeneigdheid: verhuizen de bewoners die aangeven te willen verhuizen ook daadwerkelijk? En zit er een verschil tussen de verhuisgeneigdheid van transformatiebewoners en bewoners van reguliere studio's en appartementen?

#### Aanbevelingen voor het verbeteren van de kwaliteit van het wonen:

- *Actor gemeente:* zorg ervoor dat projectontwikkelaars een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte gaan realiseren. Het liefst in de vorm van een privé balkon. Dit kan opgenomen worden in het transformatiebeleid van de gemeente.
- *Actor Rijksoverheid:* de subsidie op wonen zou aangepast kunnen worden. Een hogere inkomensgrens voor het in aanmerking komen van huurtoeslag en/of de mogelijkheid tot subsidie in de middeldure huur zou de betaalbaarheid positief beïnvloeden. Een eigendomsneutrale woontoeslag zou ook bij kunnen dragen aan de betaalbaarheid.
- *Actor projectontwikkelaar/beheerder:* beperk de warmte in de woningen. Dit zou bereikt kunnen worden door meer ventilatiemogelijkheden, een klimaatsysteem of het aanbrengen van zonwering aan de buitenkant van de woningen. Er is echter meer onderzoek nodig wat de aantrekkelijkste opties zijn. Daarnaast zouden projectontwikkelaars een (privé) buitenruimte moeten realiseren, dit zal zeker bijdragen aan de kwaliteit van het wonen en moeten beheerders er zorg voor dragen dat er een goede sfeer heerst op de gezamenlijke dakterrassen.

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	2
Samenvatting.....	3
Figuren- en tabellenlijst.....	8
1. Inleiding .....	9
1.1. Aanleiding.....	9
1.2. Onderzoekdoelen .....	9
1.3. Vraagstelling.....	10
1.4. Conceptueel model .....	12
1.5. Relevantie.....	12
1.6. Aanpak van het onderzoek.....	13
1.7. Leeswijzer .....	14
2. Vastgoedmarkt & transformatie .....	16
2.1. 4Q-model.....	16
2.2. Ontwikkelingen op de kantorenmarkt .....	17
2.3. Ontwikkelingen op de woningmarkt .....	19
2.4. Transformaties .....	21
3. Kwaliteit van het wonen.....	25
3.1. Conceptualisering.....	25
3.2. Kwaliteit bij transformaties .....	28
3.3. Beleid kwaliteit van het wonen in Arnhem .....	29
4. Methoden.....	32
4.1. Mixed methods .....	32
4.2. Kwantitatief inventarisatieonderzoek.....	32
4.3. Kwalitatief onderzoek .....	33
4.4. Verwerking van de resultaten .....	34
4.5. Betrouwbaarheid en validiteit .....	35
4.5.1. Betrouwbaarheid .....	35
4.5.2. Interne validiteit .....	35
4.5.3. Constructvaliditeit .....	35
4.5.4. Externe validiteit .....	36
4.6. Tijdsduur van het onderzoek.....	36
5. De cases: transformaties, eigendom van particuliere verhuurders.....	37
5.1. De Resident (Utrechtsestraat 46).....	39
5.2. De Graaf (Singravenlaan 6 t/m 248).....	39

5.3. De Gravin (Ijssellaan 240).....	40
5.4. Marketside (Broerenstraat 39).....	40
5.5. Stationside (Utrechtsestraat 38) .....	41
5.6. Muis Parc (Velperbuitensingel 9).....	41
5.7. Rozet Parc (Kortestraat 6) .....	42
5.8 See You Apartments (Gele Rijdersplein 15) .....	42
5.9. Camelot Campus 026 (Eusebiusplein/Rodenburgstraat).....	43
6. Transformaties in Arnhem: bewoners, behoeften en woonduur .....	44
6.1. Bewoners en woningkeuze .....	44
6.2. Behoeften .....	47
6.3. Woonduur .....	48
7. Kwaliteit van het wonen in transformaties in Arnhem.....	50
7.1. Ervaren kwaliteit van het wonen: een algemeen beeld .....	50
7.1.1. Locatie .....	52
7.1.2. Afwerkingsniveau .....	53
7.1.3. Woninggrootte .....	53
7.1.4. Veiligheid.....	54
7.1.5. Buitenruimte .....	55
7.1.6. Ventilatie .....	57
7.1.7. Geluidsisolatie .....	58
7.2. Betaalbaarheid .....	58
7.2.1. Huurprijzen en perceptie van de betaalbaarheid .....	58
7.2.2. Scheefhuur .....	62
7.3. Transformaties langs de meetlat: de Arnhemse woonprincipes .....	64
7.4. Samenvatting: een SWOT-analyse .....	65
8. Conclusie .....	66
9. Discussie .....	68
10. Aanbevelingen.....	70
10.1. Verbeteren kwaliteit van het wonen .....	70
10.2. Suggesties voor toekomstig onderzoek .....	71
10. Referenties .....	73

Voor de bijlagen wil ik u verwijzen naar een apart document gezien de omvang van de kwalitatieve data.

## Figuren- en tabellenlijst

Figuur 1: conceptueel model.....	12
Figuur 2: 4Q-model van DiPasquale & Wheaton.....	16
Figuur 3: leegstand en totale voorraad kantoren landelijk.....	17
Figuur 4: ontwikkeling leegstand kantoren Arnhem.....	17
Figuur 5: leegstand in Arnhem.....	18
Figuur 6: perceptie woningaanbod.....	20
Figuur 7: verhuisgeneigdheid en verhuisdynamiek naar leeftijd, 2008.....	21
Figuur 8: toevoegingen en onttrekkingen kantorenmarkt.....	22
Figuur 9: transformatiepotentie Arnhem.....	24
Figuur 10: objectieve en subjectieve sociaal-ruimtelijke kwaliteit.....	25
Figuur 11: conceptualisering leefbaarheid, sociale cohesie, fysieke woonomgeving en veiligheid.....	26
Figuur 12: framework voor het meten van ervaren kwaliteit van het wonen.....	27
Figuur 13: de Arnhemse woonprincipes.....	30
Figuur 14: de onderzochte transformaties.....	37
Figuur 15: De Resident, centrum.....	39
Figuur 16: De Graaf, Presikhaaf.....	40
Figuur 17: De Gravin, Presikhaaf.....	40
Figuur 18: Marketside, centrum.....	41
Figuur 19: Stationside, centrum.....	41
Figuur 20: Muis Parc, centrum.....	42
Figuur 21: Rozet Parc, centrum.....	42
Figuur 22: See You Apartments, centrum.....	43
Figuur 23: Camelot Campus 026.....	43
Figuur 24: verhuisbewegingen, voormalige woonplaats.....	45
Figuur 25: reden van de keuze voor de huidige woonruimte.....	46
Figuur 26: behoeften wat betreft de kwaliteit van het wonen.....	47
Figuur 27: prijssegment van de woningen.....	59
Figuur 28: inkomensgroep 1 (tot 34.678 euro): 17,8% dure scheefhuur.....	62
Figuur 29: inkomensgroep 2 (34.678 tot 52.200): 47,6% goedkope scheefhuur.....	63
Figuur 30: inkomensgroep 3 (vanaf 52.200): 18,2% goedkope scheefhuur.....	63
Figuur 31: SWOT-analyse.....	65
Tabel 1: ontwikkeling totale voorraad kantooroppervlakte.....	22
Tabel 2: woningkenmerken die van invloed zijn op de kwaliteit volgens woningwaarderingstelsel.....	26
Tabel 3: Onderzoeksbronnen.....	32
Tabel 4: Uitvoering methoden.....	36
Tabel 5: kenmerken van de transformaties.....	38
Tabel 6: respons van het kwantitatieve deel van het onderzoek.....	39
Tabel 7: verdeling mannen en vrouwen respondenten.....	44
Tabel 8: huishoudensgrootte.....	44
Tabel 9: opleidingsniveau.....	44
Tabel 10: inkomensverdeling.....	45
Tabel 11: totaal verwachte woontijd (huidige woontijd + nog verwachte woontijd).....	48
Tabel 12: scores kwaliteit van het wonen.....	51
Tabel 13: Rapportcijfers per transformatie.....	52
Tabel 14: scores buitenruimte.....	56
Tabel 15: beoordeling huurprijs en extra kosten per transformatie.....	59
Tabel 16: huurprijzen transformaties.....	61



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

In 2017 stond gemiddeld 15,9% van de kantoorruimte leeg in Nederland, hoewel er landelijk sprake is van een dalende lijn is dit nog steeds een behoorlijk aandeel van het totaal (PBL, 2017). Er blijken grote regionale verschillen te zijn wat betreft de leegstand in kantoren. In Arnhem staat ruim 23% van de kantooroppervlakte leeg in 2017 (PBL, 2017). De kantorenmarkt blijkt een zeer ontspannen markt te zijn, veroorzaakt door een aantal factoren. Een zeer ontspannen markt betekent dat het aanbod veel groter is in verhouding tot de vraag. Wat betreft de woningenmarkt staan de zaken er heel anders voor. Er is er op langere termijn een groei te verwachten in de vraag, de stadsregio Arnhem-Nijmegen is hierbij geen uitzondering (PBL, 2015). Vooral wat betreft de huurwoningen in het middensegment is de stijging van de vraag groot, het resultaat: een dreigend tekort aan dit soort woningen (NVM, 2017).

Sinds het jaar 2000 is de vraag achtergebleven bij het aanbod op de kantorenmarkt, voornamelijk doordat het beleggen in vastgoed populair bleef, terwijl de vraag naar kantoren daalde (Buitelaar, 2017). Naast deze mismatch op de vastgoedmarkt, werd het bouwen van kantoren ook gestimuleerd door gemeenten, zij zagen daar wel brood in vanwege de grondinkomsten; en daarnaast zou het bouwen van kantoren werkgelegenheid brengen (Janssen-Jansen, 2010). Naast het feit dat het aanbod te groot is ten opzichte van de vraag, is ook een groot deel van de leegstaande kantoren verouderd en niet meer geschikt als kantoor (NVM, 2017). De kwaliteitseisen voor kantoren zijn de afgelopen jaren steeds hoger geworden, energie-labels en de bereikbaarheid spelen hier een belangrijke rol bij. Al deze factoren hebben er toe geleid dat er sprake is van leegstand op de kantorenmarkt.

Transformaties naar wonen worden vaak gezien als oplossing voor het probleem leegstand. Maar in hoeverre is leegstand echt een probleem? Volgens Buitelaar van het PBL (2017) zijn de negatieve externe effecten die vaak verondersteld worden nooit bewezen. Wel is er uiteraard sprake van gemiste inkomsten voor de eigenaar wanneer een gebouw leeg staat. Transformatie heeft twee belangrijke doelen: het reduceren van kansarme kantoren en het stimuleren van woningproductie in de stad. Woningproductie in de stad kan daarnaast weer andere positieve effecten hebben, zoals het bruisend maken van de stad. In een digitaal panel is gevraagd aan inwoners van Arnhem wat zij niet mooi vinden aan de stad, leegstand werd het meest genoemd (Klouwen & Nieuwenhuis, 2015). Hieruit blijkt dus dat leegstand wel degelijk van belang is voor de inwoners en dat transformatie er aan bij zou kunnen dragen de stad mooier te maken.

## 1.2. Onderzoeksdoelen

Uit de aanleiding mag duidelijk zijn dat er een aantal zaken spelen die verder onderzoek behoeven. Daarom zijn er een aantal onderzoekdoelen opgesteld.

Ten eerste is het theoretische doel het uiteenzetten hoe de vastgoedmarkt van wonen en van kantoren reageren wanneer transformatie plaatsvindt. Vervolgens wordt in kaart gebracht waar, door wie en waarom transformaties plaatsvinden in de regio Arnhem. Wordt dat vooral gedaan vanwege de leegstand van kantoren, en gemeentelijk beleid om deze leegstand op te lossen met een

andere invulling? Of vinden transformaties voornamelijk plaats omdat beleggers brood zien in uitbreiding van de woningmarkt? Er wordt eerst een algemeen beeld geschetst over transformaties in het algemeen, vervolgens wordt er dieper ingegaan op de demografische ontwikkelingen en marktontwikkelingen in Arnhem. Daarnaast wordt in kaart gebracht wat kwaliteit van het wonen precies is en welke factoren daarop van invloed zijn. Dit deel van het onderzoek vormt de theorie, oftewel de basis voor het kunnen begrijpen van het empirische deel.

Vervolgens zijn er empirische doelen, deze staan in verband met de theorie. Wonen er vooral jongeren, met als doel om daar tijdelijk te wonen als opstap naar een koophuis of zien bewoners het als een woning die een dusdanige kwaliteit biedt waardoor mensen niet gauw geneigd zijn te verhuizen? Om vragen als deze te kunnen beantwoorden zal een typering van de eigenschappen en gedachten van de bewoners nodig zijn, alsmede een onderzoek naar de ervaren kwaliteit van het wonen. Er wordt ook onderzocht waar bewoners het meest behoefte aan hebben wat betreft de kwaliteit van het wonen. Transformaties worden met elkaar vergeleken om een inzicht te krijgen in de verschillen; alsmede te kunnen verklaren waarom zaken op deze manier hebben plaatsgevonden.

Ten slotte is er ook een praktisch doel: suggesties voor verbeteringen identificeren. Op welke vlakken valt nog het meeste in te halen wat betreft kwaliteit? Waar is meer sturing nodig? En op welke manier zou dit bereikt kunnen worden?

### 1.3. Vraagstelling

Uit de introductie is duidelijk geworden dat dit onderzoek inzichten biedt wat betreft de doelgroep van de transformaties in Arnhem en inzichten biedt in de woonkwaliteit van de transformaties. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de beleidsinstrumenten die een invloed kunnen uitoefenen op de woonkwaliteit.

Voor het begrijpen van de hoofdvraag en de deelvragen is het van belang dat een aantal gebruikte definities duidelijk wordt afgebakend. Dit zijn de volgende definities:

1. Transformatie: onder een transformatie wordt in dit onderzoek verstaan "Het ombouwen van een gebouw met een andere functie dan wonen, naar de functie wonen." Het gaat hierbij niet om gebiedstransformatie, maar alleen om transformatie van individuele panden.
2. Kwaliteit van het wonen: "De door bewoners ervaren kwaliteit van het wonen , veroorzaakt door kenmerken van de woning zelf en de omgeving, afgeleid van het Engelse begrip "residential satisfaction" (Aragonés et al., 2005)".
3. Implicaties voor toekomstige transformaties: uitdagingen, beperkingen en aanbevelingen voor transformaties die nog zullen gaan plaatsvinden.

Naast deze twee definities gaat het bij transformaties in dit onderzoek alleen om de panden die in handen zijn van particuliere partijen; woningbouwcorporaties en stichtingen voor studentenhuisvesting worden buiten beschouwing gelaten. Hiervoor is gekozen omdat het voor de gemeente het minst duidelijk is wat specifiek particuliere partijen toevoegen aan de woningvoorraad; daarnaast is er op dit vlak op dit moment weinig beleid. Met corporaties en stichtingen voor studentenhuisvesting worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt waarin de kwaliteit en kwantiteit van het wonen duidelijk beschreven staat. Vooral in de prioriteitsgebieden krijgen particuliere investeerders en verhuurders alle ruimte voor ontwikkeling, zonder dat er

prestatieafspraken gemaakt worden of regels opgesteld worden. Het is wel mogelijk dat transformaties in het bezit van particuliere verhuurders toch in het sociale segment vallen en gerekend worden tot sociale huur. Bij het bepalen of een woning sociale huur is of niet wordt alleen gekeken naar huurprijs. Wanneer de huurprijs lager is dan 710,68 dan valt een woning in het sociale segment, bewoners kunnen in dit geval (mits hun inkomen niet te hoog is) huurtoeslag aanvragen.

Ten eerste is er een hoofdvraag opgesteld die de centrale lijn in dit onderzoek aangeeft: *Hoe bevalt het wonen in getransformeerde panden en wat voor implicaties heeft dit voor toekomstige transformaties?*

Om deze hoofdvraag te beantwoorden zijn er een aantal deelvragen opgesteld:

1. *Wat speelt er op de (Arnhemse) vastgoedmarkt?*
2. *Wat zijn transformaties en waarom vinden ze plaats?*
3. *Wat is de doelgroep van transformaties in Arnhem?*
4. *Hoe wordt kwaliteit van het wonen gemeten?*
5. *Hoe scoren transformaties in Arnhem op de kwaliteit van het wonen?*

De eerste deelvraag zal vooral beantwoord worden met theorie betreft de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Het gaat bijvoorbeeld om de beschrijving van de vastgoedmarkt in Arnhem, maar ook bieden landelijke ontwikkelingen een referentiekader.

De tweede deelvraag begint met een introductie van het topic transformaties, wat houdt een transformatie precies in? Vervolgens probeert het te beschrijven wat het huidige beleid is van de gemeente wat betreft transformaties. Het geeft ook de transformatiepotentie van de verschillende gebieden in Arnhem weer en gaat dieper in op de gestelde eisen rondom energie labels.

De derde deelvraag doelt voornamelijk op de economische status van de bewoner, oftewel het prijssegment waarin de bewoner kan huren. Is ook het middensegment van de huursector vertegenwoordigd in de transformaties, of gaat het vooral om studentenwoningen? Daarnaast wordt in kaart gebracht of de bewoners van transformaties de woning gebruiken als tijdelijke oplossing, bijvoorbeeld in de opstap naar een koophuis, of dat transformaties een duurzame oplossing bieden voor het vergroten van de particuliere huursector.

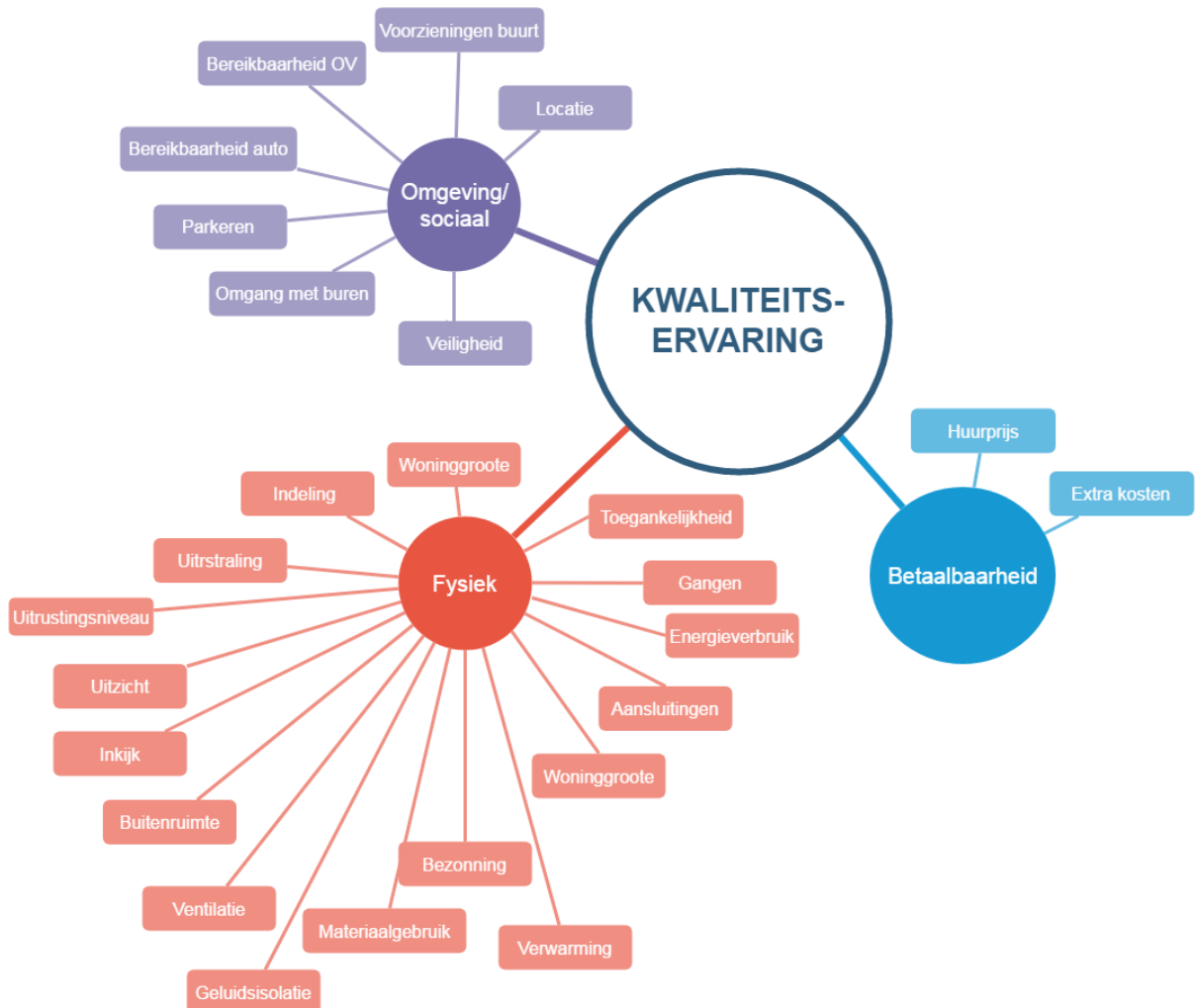
De vierde deelvraag beschrijft wat kwaliteit van het wonen precies is, en welke factoren mogelijk van invloed zijn op de deze kwaliteit. Deze deelvraag wordt getracht te beantwoorden met behulp van theorie. Theorie zal een framework bieden dat gebruikt zal worden bij het empirische deel van het onderzoek.

De vijfde deelvraag beschrijft de geboden kwaliteit van het wonen van de transformaties en onderzoekt in hoeverre dit aansluit bij de behoeften van de bewoners. Het gaat hier om de ervaring van de bewoners van zowel fysieke eigenschappen als omgevingskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van het wonen. Kwantitatief onderzoek zal een beschrijvende functie dienen, terwijl met kwalitatief onderzoek achterliggende oorzaken voor het ervaren van een bepaalde mate van kwaliteit achterhaald worden.

In de resultaten en conclusie wordt dit op kritische wijze geanalyseerd, waardoor het mogelijk is om aandachtspunten voor toekomstige transformaties te vinden. Deze aandachtspunten komen in de aanbevelingen aan bod.

## 1.4. Conceptueel model

Figuur 1: conceptueel model



Bron: gemaakt met behulp van draw.io

Het conceptueel model geeft de kern van het onderzoek weer. Centraal in het onderzoek staat de kwaliteitservaring door bewoners. Deze bestaat uit zowel fysieke pandfactoren als omgevingsfactoren en daarnaast speelt de betaalbaarheid ook een grote rol. Het is niet mogelijk om een transformatie los te zien van de leefomgeving van de bewoners (Peerboom, 2015). Daarnaast speelt ook de betaalbaarheid van de woningen een grote rol in de kwaliteit.

## 1.5. Relevantie

Dit onderzoek voegt iets toe aan de lacune in de literatuur betreft de ervaringen van bewoners. Er is al veel onderzoek gedaan wanneer een transformatie mogelijk is of hoe de procesvorming rondom transformaties verloopt, echter is er vrij weinig literatuur beschikbaar over de ervaringen van bewoners. Wordt het wonen in kantoren ervaren als een meer tijdelijke oplossing op weg naar

bijvoorbeeld een koophuis; of is het een duurzame oplossing, waarbij bewoners niet snel geneigd zijn nog te gaan verhuizen? Ook wordt er bij het concept kwaliteit van het wonen vooral gesproken over de fysieke kenmerken van een woning, de perceptie van subjectieve zaken wordt vaak achterwege gelaten. Dit onderzoek probeert beiden beter met elkaar te verbinden door middel van het concept ervaren kwaliteit van het wonen. Van der Voordt (2006) noemt een aantal elementen waarop transformaties in sommige gevallen tekort schieten: buitenruimte, verdiepingshoogte, geluidsisolatie, warmteregulering en een matige lichtinval. Reden genoeg om aan te nemen dat er mogelijk verschillen zijn in de kwaliteit tussen een transformatie en een gebouw dat gebouwd is met het doel om in te wonen. Ondanks deze aannames is er nog heel weinig literatuur die diep ingaat op de ervaringen van bewoners van transformaties: ervaren zij dit wel als probleem, of biedt een transformatie ook bepaalde kansen wat betreft de kwaliteit? Daarnaast focust recent onderzoek zich vooral op de grotere steden in de Randstad (Brojerdyan, 2016; Peerboom, 2015). Dit onderzoek draagt bij aan de literatuur over transformaties buiten de Randstad, maar wel in een stad met een belangrijke regionale functie.

Zoals in de vraagstelling beschreven, hebben projectontwikkelaars voor het transformeren binnen de prioriteitsgebieden zoveel mogelijk ruimte gekregen van de gemeente. Zij mochten projecten helemaal zelf invullen, leegstand oplossen stond centraal bij de gemeente. Alleen transformatieverzoeken die de veiligheid in het geding brengen, tegen de wetgeving zijn, conflicterende belangen hebben of waarbij milieuschade veroorzaakt wordt, zullen worden tegengehouden (Gemeente Arnhem, 2015). Er worden dus geen voorwaarden gesteld wat betreft het type woningen of de kwaliteit, iets wat normaal gesproken vaak wel gebeurt bij het uitgeven van een bouwvergunning door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). Juist in dit geval is het van belang om te onderzoeken in hoeverre deze transformaties dan voldoen aan een kwalitatief waardige huisvestingsopgave. Het onderzoek geeft dus inzicht in de mate waarin een goede kwaliteit van het wonen bereikt wordt, wanneer minimale regelgeving centraal staat in het beleid.

Meer praktisch geeft dit onderzoek een beeld wat de huidige stand van zaken is wat betreft de kwaliteit van het wonen, en welke verbeterpunten er mogelijk zijn. Beleid zou vervolgens hierop aangepast kunnen worden om de best mogelijke kwaliteit te garanderen voor de bewoners. Daarnaast speelt dit onderzoek in op het praktische vraagstuk vanuit de Gemeente Arnhem, waarbij niet duidelijk is in hoeverre het middensegment vertegenwoordigd is in de transformaties. Om aan het aanbod van het middensegment te vergroten zouden transformaties een rol kunnen spelen. Vanuit de Gemeente Arnhem speelt ook het vraagstuk rondom de betaalbaarheid van de woningen een grote rol; bieden de transformatiewoningen een betaalbare woonruimte? Voorheen stond nieuwbouw aan de rand van de stad vaak centraal bij het woonbeleid van de gemeente. Uit een visualisatie in scenario's wat betreft het beleid rondom wonen blijkt dat nu juist de bestaande voorraad en inbreiding centraal staat; het aandeel nieuwbouw is slechts 2% van de totale voorraad, de overige voorraad 98% (Gemeente Arnhem, 2018). Dit onderzoek speelt hierop in door de ervaringen van de kwaliteit transformaties te onderzoeken, in plaats van volledige nieuwbouw aan de randen van de stad.

## 1.6. Aanpak van het onderzoek

In dit onderzoek wordt zowel inductief als deductief geredeneerd, wat inhoudt dat er een afwisseling plaatsvindt van theorie naar data en van data naar theorie. Het onderzoek begint wel met het

opstellen van theorie rondom de kwaliteit in transformaties, wat is hier al over bekend? Vervolgens worden de resultaten van dit onderzoek vergeleken met bestaande onderzoeken. Deze benadering wordt gekarakteriseerd door een meer deductieve werkwijze. Er zullen ook een aantal onderdelen zijn waar nog vrij weinig over bekend is; hier speelt de inductieve benadering een rol. Zo is in de interviews veel ruimte voor bewoners om hun ervaringen kenbaar te maken in bredere context. Ook deze context wordt meegenomen in het creëren van theorie over de kwaliteit van het wonen. Daarnaast worden de resultaten van het kwantitatieve deel gebruikt in de aanpak van het kwalitatieve deel. De resultaten van het eerste deel worden meegenomen in het bepalen van de cases in het tweede deel; daarnaast leveren deze resultaten een input voor de interviews. Dit tweede deel kent een benadering die in een veel grotere mate open is om inzicht te verkrijgen in verschillende factoren die mogelijk van invloed zijn en om te achterhalen wat mensen nou precies wel en niet belangrijk vinden wat betreft hun behoeften en ervaringen. In dit onderzoek staat dus een "mixed methods approach" centraal. Deze benadering zal ten goede komen aan de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek doordat resultaten afkomstig zijn uit zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek. Daarnaast is de kans op het vinden van merkwaardige tegenstellingen groter door het uitvoeren van "mixed methods research".

Er zal ook gebruik gemaakt worden van deskresearch, het verzamelen van data die al verzameld zijn door anderen. Betreft deskresearch gaat het voornamelijk om kwantitatieve data. Data afkomstig uit dit onderzoek kan dan vervolgens vergeleken worden met de data uit andere onderzoeken.

## 1.7. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de theorie rondom vastgoedmarkt en transformaties centraal. Hierin wordt eerst de werking van de vastgoedmarkt uitgelegd aan de hand van het 4-quadrantenmodel, vervolgens wordt ingegaan op het effect van transformaties op deze markt. Ook wordt uiteengezet waarom transformaties plaatsvinden, wat zijn de belangrijkste drijfveren daarachter? Bij elke deelmarkt wordt naast landelijke ontwikkelingen ook specifiek ingegaan op de ontwikkelingen in Arnhem.

Hoofdstuk 3 gaat in op de theorie rondom kwaliteit van het wonen, wat houdt dat precies in en waardoor wordt dat beïnvloed? Ook gaat het in op de indicatoren die de kwaliteit van het wonen weerspiegelen. Daarnaast gaat het ook in op de kwaliteit van specifiek transformaties; wat maakt transformaties anders dan reguliere woningbouw? Ten slotte worden de Arnhemse woonprincipes uitgelicht, de leidraad voor het garanderen van een kwalitatieve volkshuisvestingsopgave.

In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksmethoden uitgelegd, met een daarbij horende uitgebreide verantwoording.

In hoofdstuk 5 wordt een overzicht weergegeven van de transformaties die in dit onderzoek onderzocht zijn. Ook gaat het kort in op de respons vanuit de verschillende transformaties.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de doelgroep van getransformeerde kantoren in Arnhem. Het beschrijft een aantal kenmerken van de bewoners zelf, er wordt uitgelicht wat de behoeften van deze bewoners zijn en geeft een beeld van de gemiddelde woonduur.

Hoofdstuk 7 geeft de resultaten weer van de kwaliteit van het wonen in de onderzochte transformaties. Er wordt ingegaan welke vlakken goed scoren en op welke vlakken er nog verbetering mogelijk is. Een belangrijk aspect binnen de kwaliteit is de betaalbaarheid van de woningen. Vervolgens wordt de bevonden kwaliteit langs de meetlat gelegd: de Arnhemse woonprincipes.

Ten slotte worden er conclusies getrokken door middel van een antwoord op de hoofdvraag, en worden de beperkingen van dit onderzoek besproken. Ook worden er aanbevelingen gedaan voor toekomstig onderzoek en beleidssuggesties gedaan hoe de kwaliteit verbeterd kan worden.

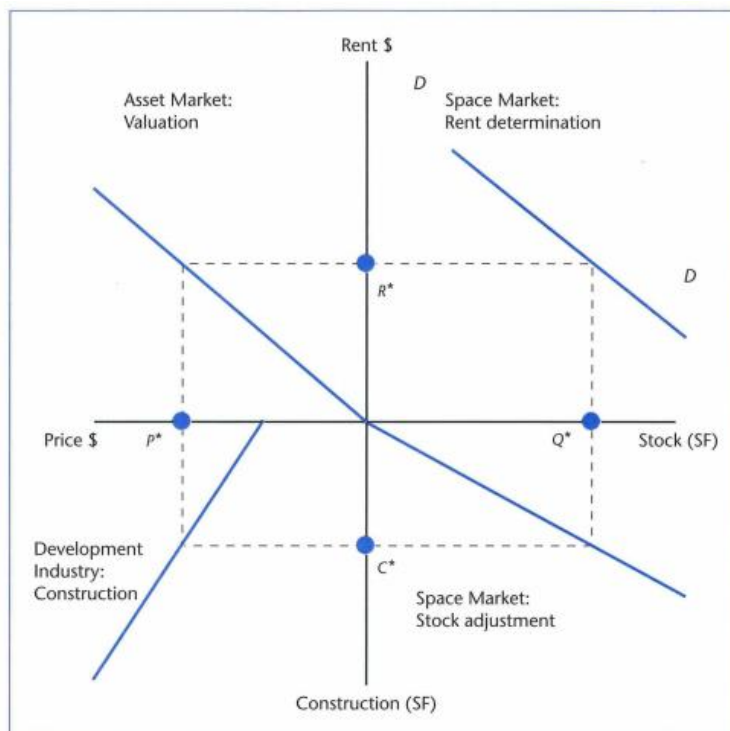
## 2. Vastgoedmarkt & transformatie

Dit hoofdstuk geeft de theorie weer over de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en over de werking van de vastgoedmarkt in het algemeen. Ten eerste wordt er uitgelegd aan de hand van het 4-quadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton hoe de vastgoedmarkt werkt (Geltner et al., 2014). Vervolgens wordt er een overzicht gegeven wat er op dit moment aan de hand is, waarom staan er zoveel kantoren leeg en waarom is er een tekort aan woningen? Als laatste wordt er ingegaan op de effecten van transformaties, op welke manier sluiten zij aan bij bovengenoemde ontwikkelingen?

### 2.1. 4Q-model

Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton is een veelgebruikt model bij het analyseren van de vastgoedmarkt. (Geltner et al., 2014). Het gaat uit van vier verschillende deelmarkten, namelijk de beleggingsmarkt, gebruikersmarkt, constructiemarkt en ten slotte de voorraad oftewel constructie ten opzichte van sloop. Deze vier markten leiden op de lange termijn tot een evenwicht. In *figuur 2* is zo'n evenwicht zichtbaar gemaakt.

Figuur 2: 4Q-model van DiPasquale & Wheaton



Bron: Geltner et al., (2014).

De weergave van dit model impliceert dat alles perfect functioneert; als er ergens een verandering optreedt dan zal dit een directe werking hebben op de andere markten. Op de vastgoedmarkt is dat echter niet het geval, veranderingen vinden heel traag plaats (Zuidema & Van Elp, 2010). Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat vastgoed niet meteen gebouwd kan worden, hier gaat een heel proces aan vooraf; daarnaast neemt het bouwen zelf ook een lange tijd in beslag. Veranderingen zullen dus altijd optreden met een vertraging. In de volgende paragrafen over de kantorenmarkt, de woningmarkt en transformaties wordt nog een aantal keer teruggeblikt op dit model. De ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de woningmarkt illustreren de vertraging in het model.

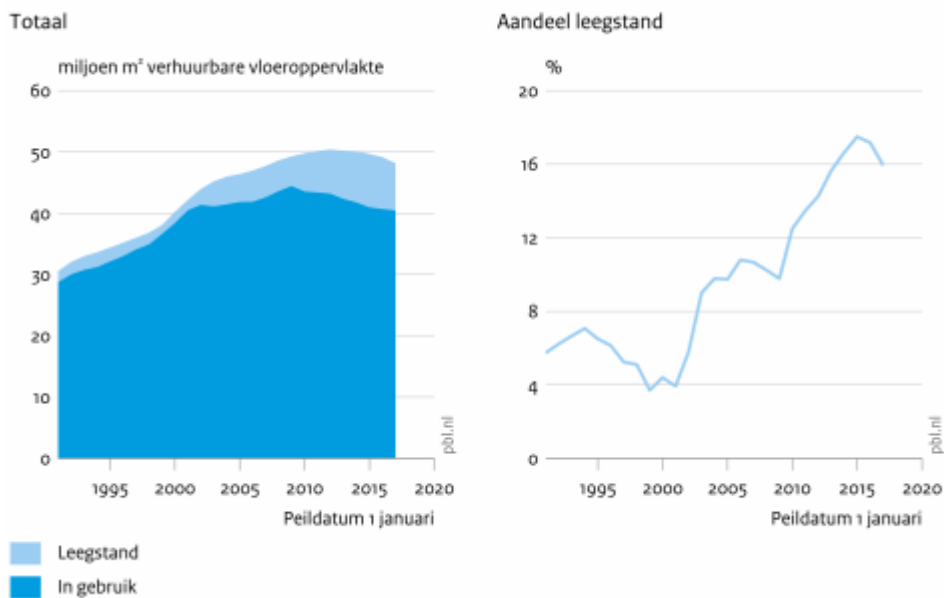


## 2.2. Ontwikkelingen op de kantorenmarkt

Op dit moment is de kantorenmarkt een zeer ontspannen markt. Dat betekent dat het aanbod de vraag behoorlijk overschrijdt (Buitelaar, 2017). Normaal gesproken werkt een vraag-aanbodmechanisme zo dat er een evenwicht zal ontstaan tussen de vraag en het aanbod. Bij de kantorenmarkt blijkt dit echter niet het geval te zijn, vraag en aanbod reageren nauwelijks op elkaar; met leegstand als resultaat. Volgens het PBL zal de vraag op de middellange of lange termijn ook niet de huidige voorraad overstijgen. *Figuur 3* geeft een overzicht van het aandeel leegstaande kantoren ten opzichte van de totale voorraad.

*Figuur 3: leegstand en totale voorraad kantoren landelijk*

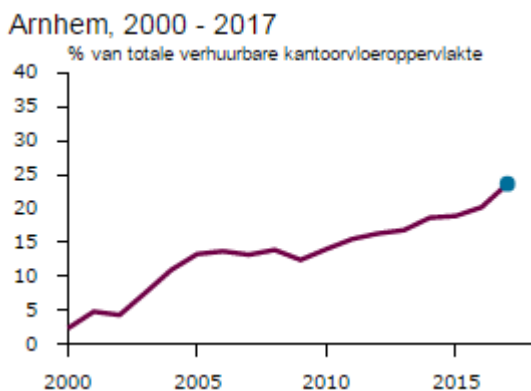
### Oppervlakte van kantoren



Bron: PBL, 2017.

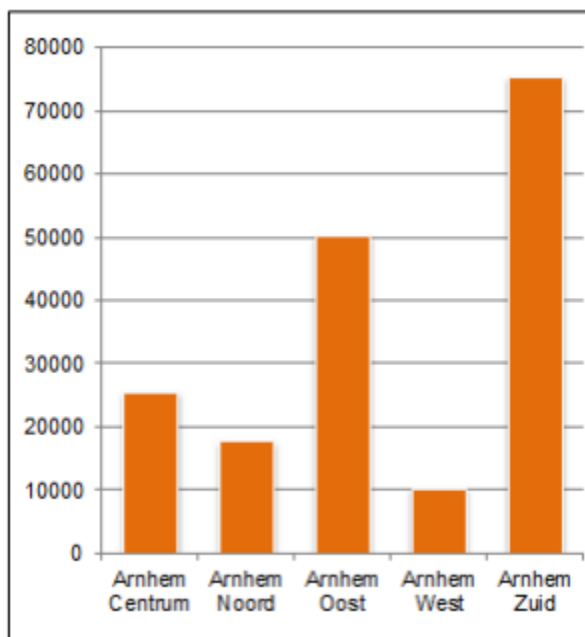
In Arnhem is de situatie volgens het PBL (2017) nog extremer, per 1 januari 2017 staat ruim 23% van de kantoren leeg. De afgelopen jaren is de leegstand van kantoren flink toegenomen, zoals te zien in *figuur 4*. In Arnhem zijn er grote lokale verschillen in de leegstand zoals in *figuur 5* te zien is.

*Figuur 4: ontwikkeling leegstand kantoren Arnhem*



Bron: PBL (2017).

Figuur 5: leegstand in Arnhem



Bron: Dynamis (2017).

Aan de vraagkant is het aantal kantoorbanen sinds de crisis in 2008 gedaald. Daarnaast is de trend dat er steeds minder kantooroppervlakte per baan gebruikt wordt, er is sprake van een zogenaamde dalende kantoorquotiënt (Buitelaar, 2017). Dit wordt veroorzaakt door een toename in het flexwerken en het thuiswerken. Daarnaast speelt ook de kostenbesparing bij het Rijksvastgoed een rol in de daling van de kantoorquotiënt (Buitelaar & Van Dongen, 2016). Het CPB verwacht dat de kantoorquotiënt tot 2040 nog ongeveer 25% lager zal worden (Buitelaar & Van Dongen, 2016). In de jaren '90 van de vorige eeuw was er juist een flinke toename van de vraag op de kantorenmarkt, dit heeft er toe geleid dat er veel plannen gemaakt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe kantoren (Zuidema & Van Elp, 2010).

Aan de aanbodkant spelen andere factoren een rol. Een belangrijke factor is de ruime beschikbaarheid van kapitaal, hierdoor neemt de beleggingsdrang toe (Buitelaar, 2017). Daarnaast is de rente op staatsobligaties gedaald, hierdoor is het beleggen in staatsobligaties minder aantrekkelijk geworden, beleggers gaan op zoek naar andere beleggingen. Andere oorzaken voor de stijging van beleggingen in vastgoed zijn: stabiele rendementen, relatief weinig risico, inflatiebescherming en portefeuillediversificatie (Buitelaar, 2017).

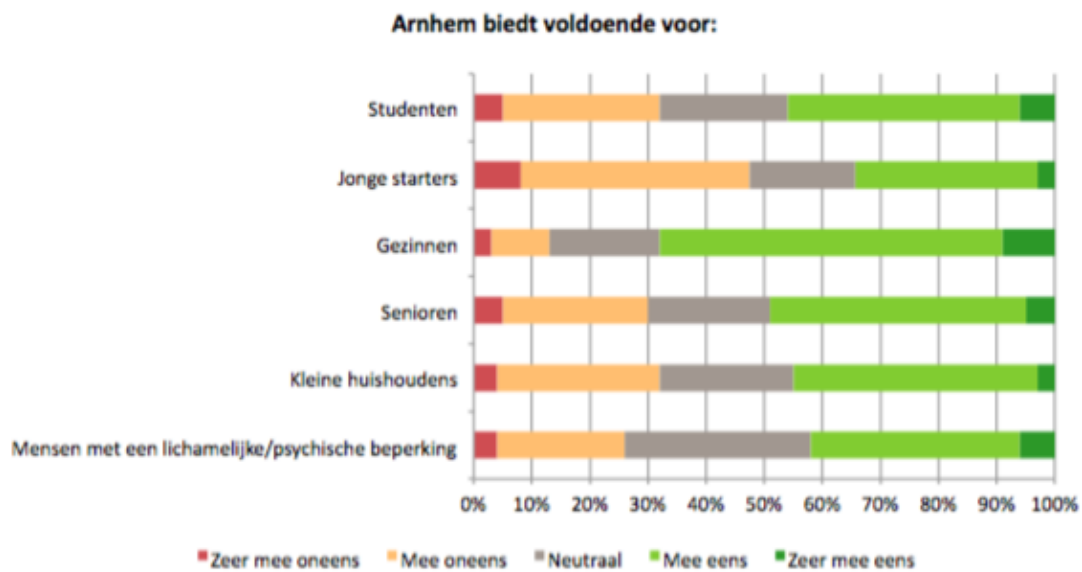
In termen van het 4Q-model was de vraag in de jaren '90 groot, daardoor is de prijs van kantoren in de beleggingsmarkt gestegen. Vervolgens werden er plannen gemaakt en vond er meer constructie plaats, hierdoor schoof de lijn op deze markt naar links. Uiteindelijk is de totale hoeveelheid kantoren gestegen. Vervolgens is de vraag naar kantoorruimte gedaald en bleek er een overschot aan kantoorruimte te zijn. Deze mismatch illustreert het eerder genoemde feit dat veranderingen op de vastgoedmarkt altijd plaats vinden met een vertraging.

### 2.3. Ontwikkelingen op de woningmarkt

Sinds het herstel van de crisis wordt de druk op de woningmarkt groter en groter. Uit prognoses van het CBS en het PBL blijkt dat er tot 2025 landelijk nog een half miljoen huishoudens bijkomen (PBL, 2017). De prijzen van koopwoningen zijn de laatste tijd behoorlijk gestegen, alsmede de huren van huurwoningen (PBL, 2017). Hierdoor kan de betaalbaarheid van het wonen in het geding komen, er zal dus nog behoorlijk wat aan het aanbod toegevoegd moeten worden om te zorgen voor een evenwicht tussen vraag en aanbod. Er blijken echter grote regionale verschillen te zijn wat betreft de ontwikkelingen op de woningmarkt, terwijl in de stedelijke gebieden de druk steeds verder toeneemt, zal de woningmarkt in de krimpgebieden steeds meer ontspannen raken (Rijksoverheid, 2016). Uit een woningmarktverkenning in de gemeente Arnhem (ABF, 2016) is gebleken dat in de periode 2015-2025 het aantal huishoudens beneden de 30 jaar toeneemt. Dat zal in de periode 2025-2035 weer afnemen. Het aantal huishoudens met de laagste inkomens neemt ook af, het aantal midden- en hoge inkomens zal wel toenemen in beide perioden in Arnhem. Dit sluit aan bij het feit dat volgens Jasper de Groot, directeur van Pararius, er een flinke groei is gesignaleerd in de vraag naar huurwoningen in het middensegment (Pararius, 2015). Daarnaast neemt het aantal eenpersoonshuishoudens in Arnhem, net als de landelijke trend enorm toe.

In 2015 heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden onder inwoners van de gemeente Arnhem. Hieruit is gebleken dat het woningaanbod voor jonge starters het minst voldoende geacht wordt door de inwoners (Gemeente Arnhem, 2015). Bijna 50% van de inwoners blijkt het oneens te zijn met de stelling dat Arnhem voldoende mogelijkheden biedt voor jonge starters, zoals zichtbaar in *figuur 6*. Dit kan aansluiten bij het feit dat jonge starters vaak niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en hen tegelijkertijd geen hypotheek verstrekt wordt doordat jonge starters vaak tijdelijke contracten hebben. Jonge starters worden dus min of meer gedwongen te huren in het middensegment. In Nederland is er voornamelijk een tekort aan het aantal woningen in dit segment, voornamelijk in regio's met een gespannen markt (Vlak et al., 2017). Uit een rapport van de Rijksoverheid (2016) over de staat van de woningmarkt blijkt dat de woningmarkt in de regio Arnhem tot de meer gespannen woningmarkten in Nederland behoort. Deze ontwikkelingen duiden erop dat er in Arnhem sprake is van een tekort aan huurwoningen in het middensegment.

Figuur 6: perceptie woningaanbod



Bron: Gemeente Arnhem (2015).

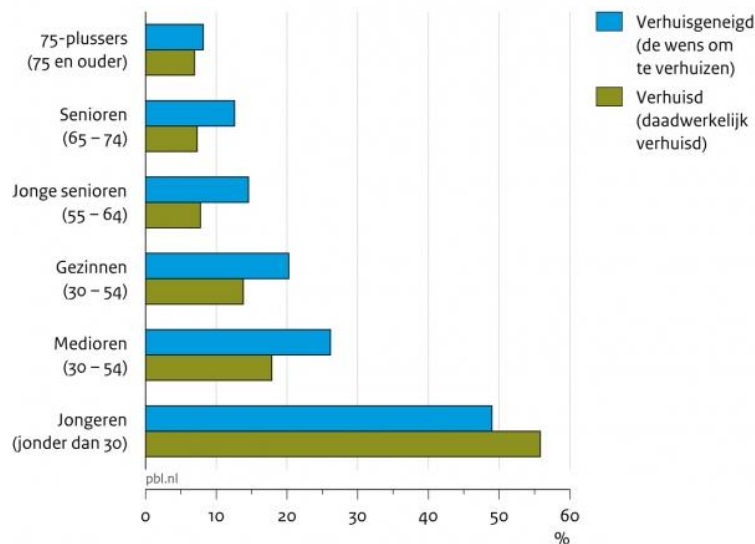
De laatste jaren heeft er een ontwikkeling plaatsgevonden waarbij de inkomenseisen voor het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning aangescherpt zijn en tegelijkertijd ook de inkomenseisen voor het krijgen van een hypotheek aangescherpt zijn (Rijksoverheid, 2016). Dit heeft ervoor gezorgd dat vooral de middenklasse een woning heeft gevonden in de particuliere huursector, de particuliere huursector is de laatste jaren dan ook behoorlijk gegroeid. Over het algemeen hebben vrij weinig starters genoeg wachttijd op kunnen bouwen om aan een sociale huurwoning te komen, om deze reden wonen er dan ook relatief meer jongere mensen in de particuliere sector dan in de corporatiewoningen (Rijksoverheid, 2016).

Aan de aanbodkant van de woningmarkt is er echter een tegenstrijdige trend aan de gang, het aanbod is juist gedaald de afgelopen jaren (Capital Value, 2018). Voor de komende jaren willen investeerders echter wel woningen bijbouwen en zij hebben het kapitaal daarvoor, maar hiervoor moet de plancapaciteit uitgebreid worden en daarnaast de procesvorming soepeler verlopen (Capital Value, 2018). Deze ontwikkeling geeft duidelijk de vertraging in het 4Q-model weer. De vraag op de gebruikersmarkt neemt toe, vervolgens ontstaat er tijdelijk een tekort aan woningen. De beschikbaarheid van kapitaal bij investeerders neemt toe, vervolgens vindt er een verschuiving plaats op de constructiemarkt waarbij er meer gebouwd wordt. Pas na een aantal jaren zullen er voldoende woningen beschikbaar zijn. Ondertussen zijn de prijzen van vrije sector huurwoningen, en in het bijzonder appartementen de afgelopen jaren behoorlijk gestegen (Pararius, 2018). De gemiddelde huurprijs van vrije sector appartementen in Nederland lag in het laatste kwartaal van 2017 op 17 euro per vierkante meter. De prijs van relatief kleine woningen (<75m<sup>2</sup>) ligt nog hoger, op gemiddeld 19,17 euro per vierkante meter (Pararius, 2018).

Verhuisbewegingen zijn een belangrijk aspect op de woningmarkt. Gemiddeld gezien verhuist een mens zeven keer per leven en dus ongeveer eens per tien jaar (PBL, 2016). Het blijkt dat het grootste gedeelte van de verhuizingen plaatsvindt doordat er veranderingen optreden in de huishoudenssamenstelling (Ekamper & van Huis, 2002). Jongeren gaan op zichzelf wonen, starters

gaan bijvoorbeeld samenwonen en ouderen hebben bijvoorbeeld een aangepaste woning nodig. Jongere mensen tussen de achttien en dertig jaar verhuizen relatief gezien het vaakst. *Figuur 7* bevestigt dat beeld.

*Figuur 7: verhuiscapaciteit en verhuisdynamiek naar leeftijd, 2008*



Bron: PBL, 2013.

## 2.4. Transformaties

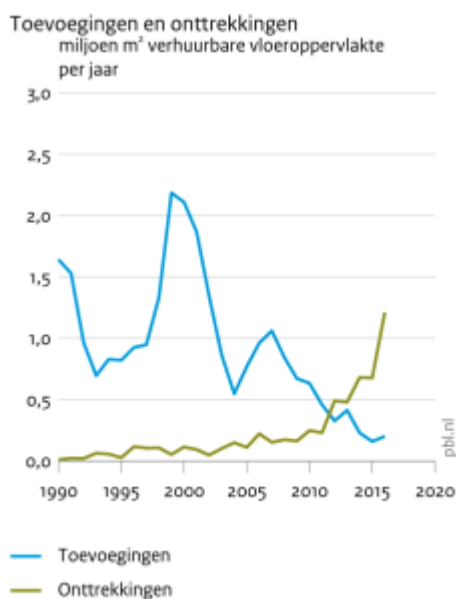
Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen twee typen transformaties, bij de eerste wordt een gebouw getransformeerd tot een andere functie, bij het andere type gaat het om een volledige gebiedstransformatie. Dit onderzoek zal zich richten op de transformaties van individuele gebouwen, en niet op grootschalige gebiedstransformaties. Een transformatie heeft effect op de markt voor kantoorpanden en op de markt voor woningen tegelijkertijd. Op de kantoormarkt wordt het aanbod verminderd en op de woningmarkt wordt aanbod toegevoegd. Op deze manier kan de leegstand op de kantorenmarkt opgelost worden en wordt tegelijkertijd het tekort op de woningmarkt kleiner. In termen van het 4Q-model vinden er dus verschuivingen plaats op zowel de markten voor kantoren als de markten voor woningen. Voorheen vonden transformaties nog relatief weinig plaats, maar de afgelopen jaren is er steeds meer getransformeerd (Rodenhuis, 2012). Het is echter gebleken dat er in 2017 minder transformatieplannen zijn gemaakt. Dit kwam door de teruglopende beschikbaarheid van goede locaties (Doodeman, 2017). Vaak wordt een kantoorgebouw getransformeerd naar woningen in het goedkopere huursegment (Boelhauer, 2013).

Betreft de herontwikkeling van een locatie zijn er twee opties mogelijk: het transformeren van het pand door het te verbouwen, of het pand in zijn geheel te slopen en nieuwbouw terug plaatsen. Transformatie vindt plaats wanneer de kosten voor het verbouwen van het pand lager zijn dan sloop en nieuwbouw. Daarnaast spelen locatiefactoren ook een belangrijke rol bij transformatie, sociale veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid spelen hierbij een belangrijke rol. De bouwtechnische staat van het gebouw is daarnaast ook belangrijk; een gebouw moet te transformeren zijn in technische zin (Heffels, 2012). Een ander belangrijk aspect is de financiering van transformatie, het blijkt dat financiering voor transformatie ingewikkelder is dan financiering voor een

nieuwbouwproject. De investeringen bij een transformatie zijn in het begin veel groter doordat een transformatie technisch gezien zeer lastig kan zijn en er dus een uitgebreidere voorbereiding aan voorafgaat (Van der Voordt, 2006). De overheid heeft de regeling vermindering verhuurdersheffing in het leven geroepen om onder andere transformatie te bevorderen (Rijksoverheid, 2018). Er wordt bijna 700 miljoen euro beschikbaar gesteld voor deze regeling, verhuurders van een getransformeerd pand kunnen aanspraak maken op vermindering van de belasting die zij moeten betalen. Naast een financiële belemmering blijkt in Nederland ook vaak dat er een frictie is tussen de marktpartijen en de gemeente betreft de wijzigingen in het bestemmingsplan (Van der Voordt, 2006).

De laatste jaren neemt het aantal onttrekkingen toe en het aantal toevoegingen af, dit is te zien in *figuur 8*. Wat betreft de locatie komt ongeveer 90% van de kantoren in aanmerking voor transformatie naar wonen (Buitelaar, 2017). Een andere factor die een belangrijke rol speelt bij de ontwikkeling van de kantorenmarkt is het feit dat kantoren in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben (RVO, 2018). Verouderde kantoren moeten aangepast worden, of gesloopt worden, men kan ertoe besluiten te gaan transformeren in zo'n situatie.

*Figuur 8: toevoegingen en onttrekkingen kantorenmarkt*



Bron: PBL, 2017.

Arnhem blijkt buiten de Randstad koploper te zijn in het transformeren van kantoren, dit heeft er nog niet tot mogen leiden dat de leegstand afgenomen is. Wel blijkt uit onderstaande *tabel 1* dat de totale hoeveelheid kantooroppervlakte in Arnhem gedaald is de laatste jaren. Dit wordt mede veroorzaakt door de vele aantal transformaties die plaatsgevonden hebben (Dynamis, 2017).

*Tabel 1: ontwikkeling totale voorraad kantooroppervlakte*

2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.079.100	1.080.700	1.077.500	1.060.800	1.033.900	961.200

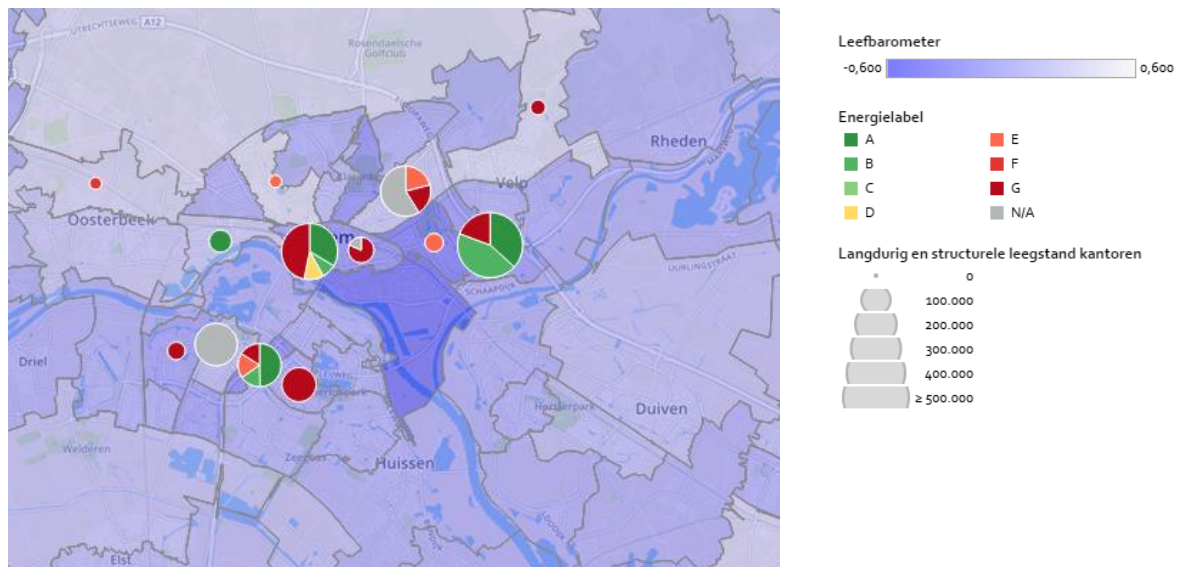
Bron: Dynamis (2017).

Volgens Dynamis zal het echter wel steeds lastiger worden om transformaties van grote omvang plaats te laten vinden, sinds de meest succesvolle locaties reeds vergeven zijn. Onder meest succesvol wordt verstaan de hoogste transformatiepotentie. Geraedts en Van der Voordt (2007) geven aan dat de transformatiepotentie van een aantal factoren afhankelijk is: leegstandsduur, oorzaak van de leegstand, gemeentelijk beleid en natuurlijk de vraag op de woningmarkt. Hoe langer een pand leeg staat, hoe eerder een eigenaar geneigd is het pand te verkopen ten behoeve van transformatie. Wanneer het gebouw mogelijk in een gunstigere kantorenmarkt gemakkelijk te verhuren is zal minder snel gekozen worden voor transformatie. In 2016 is de opname van kantoorruimte weer gestegen, mede als gevolg van de positieve economische ontwikkelingen (NVM, 2017). Gemeentelijk beleid kan invloed hebben wat betreft transformaties, de gemeente moet namelijk toestemming geven voor wijziging van het bestemmingsplan. Ten slotte moet er vraag zijn naar woningen in het segment waar naar mogelijk getransformeerd gaat worden.

De gemeente Arnhem probeert transformatie te bevorderen op een tweetal manieren. Ten eerste heeft de gemeente Arnhem een aantal gebieden aangewezen tot prioriteitsgebieden voor transformatie. Dit zijn de meest toekomstbestendige locaties betreft het wonen of het zijn gebieden waarin leegstand het meest pijnlijk is (Gemeente Arnhem, 2015). Initiatiefnemers krijgen in deze gebieden alle ruimte om een leegstaand pand te transformeren. De prioriteitsgebieden zijn: binnenstad en randen, winkelcentrum Presikhaaf, winkelcentrum Kronenburg en Velperweg en omgeving. Wanneer deze prioriteitsgebieden vergeleken worden met de transformatieatlas van de Rabobank, blijkt dat hier ook de meeste leegstand te vinden is. De gemeente Arnhem zet vooral in op de mogelijkheden voor transformatie, met als doel de leegstand beperken in de prioriteitsgebieden. In de overige gebieden is er echter een iets kritischere of meer terughoudende houding, transformatie vindt alleen plaats als er sprake is van een duidelijke duurzame kwaliteitsverbetering. Ten tweede is er een speciaal transformatieteam binnen verschillende afdelingen van de gemeente. Dit transformatieteam heeft een verbindende en faciliterende functie betreft de ontwikkeling van transformaties. Deze concepten zijn echter niet uniek, ook andere gemeenten proberen op verschillende manieren transformatie te bevorderen. Zo heeft de gemeente Utrecht een subsidie in het leven geroepen om transformatie te stimuleren (Gemeente Utrecht, 2018). Ook de gemeente Amersfoort probeert middels een subsidie particulieren te verleiden te transformeren (De Vries, 2017). De gemeente Amsterdam heeft net als Arnhem een transformatieteam (Gemeente Amsterdam, 2018).

Er vindt een verschuiving plaats van het transformeren van kantoren in Arnhem-Noord naar Arnhem-Zuid (Dynamis, 2017). Lennartz & Kalf (2017) hebben onderzoek gedaan naar de transformatiepotentie in Nederland, gesplitst per postcodegebied. Zij zijn tot de conclusie gekomen dat in veel gebieden transformatie hand in hand kan gaan met de verduurzaming van het stedelijk gebied, zo geldt dit ook in Arnhem. In *figuur 9* is een kaart zichtbaar waarin duidelijk wordt gemaakt in welke wijken van Arnhem de meeste kantooroppervlakte leeg staat en welk energielabel deze kantoren hebben. Het blijkt dat de meeste structurele langdurige leegstand te vinden is in Presikhaaf-Oost, Velperweg en omgeving, het centrum, Elden en Kronenburg/Overmaat. In het centrum blijkt een groot deel van de leegstaande gebouwen energielabel G te hebben. In 2023 moeten alle kantoren minstens energielabel C hebben, dat betekent dat er een verbouwing plaats zou moeten vinden, in dat geval zou transformatie tot wonen een interessante oplossing kunnen zijn.

Figuur 9: transformatiepotentie Arnhem



Bron: Transformatieatlas Rabobank (2017).

Sinds 2013 hebben er in Arnhem zeer veel transformaties plaatsgevonden, er blijkt in totaal tot nu toe ongeveer 150.000 m<sup>2</sup> getransformeerd te zijn tot woningen (Strijbosch Thunnissen, 2017). In 2012 was de totale oppervlakte van de voorraad kantoren 1.079.100 m<sup>2</sup>, dat betekent dat bijna 14% van de totale voorraad getransformeerd is tot woningen. Het grootste gedeelte van de kantoren wordt getransformeerd tot huurwoningen, slechts een klein deel is bestemd voor verkoop. Het grootste project wat tot nu toe voltooid is, is de transformatie van de toren van Rijkswaterstaat in (zelfstandige) wooneenheden voor studenten in Arnhem-Presikhaaf.



### 3. Kwaliteit van het wonen

In dit hoofdstuk wordt in gegaan op de vraag wat kwaliteit van het wonen precies inhoudt en hoe dit een rol kan spelen bij transformaties. Daarnaast wordt het woonbeleid van de gemeente Arnhem in relatie tot de kwaliteit uitgelicht.

#### 3.1. Conceptualisering

In dit onderzoek is gekozen voor het begrip kwaliteit van het wonen, dit begrip bestaat uit twee componenten. Ten eerste fysieke aspecten zoals het aantal kamers, het energielabel, de oppervlakte en de kenmerken van de directe woonomgeving spelen hierbij een rol (Slot, 2010). Ten tweede spelen ook subjectieve aspecten een rol, die voortvloeien uit de ervaring van de bewoners, hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de sociale samenhang en het gevoel van veiligheid. Ook Janssen-Jansen (2009) spreekt over een fysiek, objectiveerbaar component en een subjectief waardecomponent. Het conceptueel model van Janssen-Jansen (2009) in *figuur 10* is eigenlijk ontworpen voor het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit van landschap, maar ook zou deze toegepast kunnen worden op specifiek transformaties. Uit dit conceptueel model blijkt dat beide componenten met elkaar in verbinding staan en dus invloed uit kunnen oefenen op elkaar.

*Figuur 10: objectieve en subjectieve sociaal-ruimtelijke kwaliteit*



Bron: Janssen-Jansen, 2009.

Woonkwaliteit kan in een zestal categorieën ingedeeld worden aldus het VAC Punt Wonen (2018). Deze bestaan uit bruikbaar en doelmatig (1), toegankelijk (2), veilig (3), gezond en comfortabel (4), duurzaam (5), onderhoudsvriendelijk (6). Binnen deze categorieën zit een fysiek aspect, maar daarnaast ook een waarde oordeel op basis van hoe de woning ervaren wordt door bewoners.

Het aspect bruikbaar en doelmatig doelt voornamelijk op het praktische aspect, hierbij komen zaken aan de orde als de grootte van de kamers en andere zaken rondom de indeling. Past de fysieke ruimte bij het type bewoner? Toegankelijk kan op twee manieren opgevat worden, ten eerste het feit of woningen fysiek toegankelijk zijn, kunnen mensen gemakkelijk hun woning bereiken. Maar daarnaast speelt ook de financiële toegankelijkheid een rol; kan de bewoner de woonlasten gemakkelijk opbrengen? Veiligheid is een meer subjectief begrip, voelen bewoners zich veilig in hun woning en de directe omgeving ervan? Gezond en comfortabel gaat bijvoorbeeld om overlast van geluid of vocht. Duurzaam kan ten eerste opgevat worden als duurzaam in termen van energielabel en ten tweede staat de vraag centraal of de woning duurzaam is voor de bewoners; zullen zij hier lang kunnen en willen blijven wonen. Als laatste draagt een onderhoudsvriendelijke woning bij aan de kwaliteit van het wonen (VAC Punt Wonen, 2018).

Een andere graadmeter voor de kwaliteit van woningen is het woningwaarderingsstelsel, ontworpen voor het bepalen of de huur in verhouding staat tot de kwaliteit (Rijksoverheid, 2017). Voor de verschillende onderdelen scoort een huurwoning punten, hoe meer punten, hoe hoger de huurprijs mag zijn in het geval van een woning in het sociale segment. Dit stelsel gaat in op fysieke kenmerken van de zelfstandige woning. In *tabel 2* wordt een overzicht weergegeven van alle kenmerken die van invloed zijn op de kwaliteit van de woning.

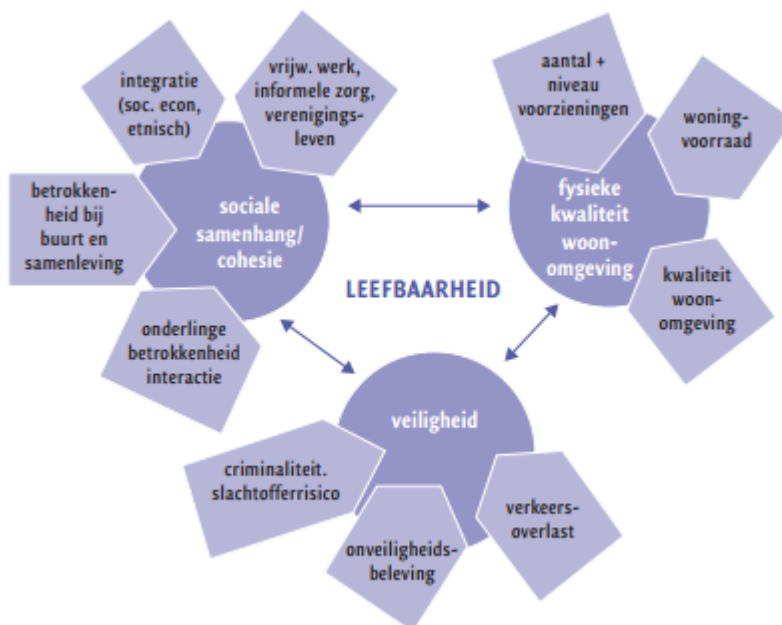
Tabel 2: woningkenmerken die van invloed zijn op de kwaliteit volgens woningwaarderingsstelsel

Oppervlakte vertrekken	Oppervlakte overige ruimten
Verwarming	Energieprestatie/bouwjaar
Energieprestatievergoeding (nul-op-de-meter)	Grootte keuken
Sanitair	Privé-buitenruimten
Renovatie	Rijksmonument

Bron: Rijksoverheid (2017).

Betreft het sociale aspect is er door Spierings (2014) gebruik gemaakt van de benaming sociale kwaliteit van het wonen. Sociale interactie, verscheidenheid in ontspanning en activiteiten, veiligheid en verbondenheid staan hierin centraal. Ook Van Vuuren (2009) sluit zich hierbij aan en benoemt leefbaarheid, keuzevrijheid, sociale samenhang en veiligheid als dimensies voor het concept sociale kwaliteit. In een rapport van het SCP (2002) worden de begrippen leefbaarheid, fysieke kwaliteit woonomgeving, sociale cohesie en veiligheid nader toegelicht. In *figuur 11* is de wisselwerking zichtbaar tussen deze concepten, met daarbij indicatoren waarmee de concepten gemeten worden (SCP, 2002).

Figuur 11: conceptualisering leefbaarheid, sociale cohesie, fysieke woonomgeving en veiligheid



Bron: SCP (2002).

Geraedts en Van der Voordt (2007) hebben een framework opgesteld voor het meten van de kwaliteit waarin de bovenstaande aspecten terugkomen, deze is te zien in *figuur 12*. Zowel de fysieke

aspecten als sociaal-ruimtelijke aspecten staan centraal in dit framework en biedt zodoende een zo compleet mogelijke benadering voor het meten van ervaren kwaliteit van het wonen.

*Figuur 12: framework voor het meten van ervaren kwaliteit van het wonen*

<b>Locatie (woonomgeving)</b>	<b>Gebouw (woningen)</b>
1. Representativiteit	1. Woningtype
a. Aard van de bebouwing	2. Ontsluiting
b. Sociaal imago	3. Woninggrootte
c. Levendigheid	a. Aantal vertrekken
d. Groen karakter	b. Woonkamer
2. Voorzieningen	c. Keuken
a. Winkels	d. Slaapkamers
b. Horeca	e. Sanitaire ruimten
c. Scholen	f. Bergruimte
d. Bank/postkantoor	4. Indeling van de woning
e. Medische voorzieningen	5. Uitrustingsniveau
f. Recreatieve voorzieningen	6. Buitenruimte
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	7. Uitzicht en inkijk
a. Afstand tot bushalte	8. Milieuaspecten
b. Frequentie en tijden	a. Verwarming
c. Afstand tot tram of metro	b. Ventilatie
d. Frequentie en tijden	c. Geluid
e. Afstand tot treinstation	d. Bezonnig en daglicht
f. Frequentie en tijden	e. Energieverbruik
4. Bereikbaarheid per auto	f. Materiaalgebruik
a. Afstand tot snelweg	9. Algemene voorwaarden
b. Verkeersdoorstroming	a. Toegankelijkheid
c. Parkeergelegenheid	b. Veiligheid
	c. Veranderbaarheid
	d. Adequaat beheer
	10. Kosten
	a. Koopsom/huurprijs
	b. Bijkomende kosten

Bron: Geraedts & Van der Voordt, 2007.

Een component dat invloed heeft op de ervaren kwaliteit van het wonen is de betaalbaarheid volgens Geraedts en Van der Voordt (2007). Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de kale huurprijs en de extra kosten. Extra kosten kunnen bestaan uit servicekosten, kosten voor gas, water en licht en kosten voor het gebruik van een inboedel. Zoals in de paragraaf over ontwikkelingen op de woningmarkt aangegeven zijn de huurprijzen aan het stijgen. Dit kan de betaalbaarheid van het wonen in het geding brengen. Daarnaast is niet duidelijk hoe de transformatiewoningen scoren op de betaalbaarheid in vergelijking met "normale" appartementen, of in vergelijking met het gemiddelde in Nederland. In de economische literatuur wordt een onderscheid gemaakt tussen "stated preferences" en "revealed preferences" (Doorn et al., 2011). De stated preferences geven een beeld van de prijs die mensen aangeven bereid zijn te betalen, terwijl de revealed preferences aanduiden wat de prijs is die mensen daadwerkelijk betalen. Er kan een verschil tussen deze twee methodes van het beoordelen van de betalingsbereidheid zitten doordat consumenten denken een invloed te hebben op de uitkomsten van het onderzoek (Doorn et al., 2011). Daarnaast kan er ook een verschil zijn in wat een persoon denkt te willen betalen en wat een persoon daadwerkelijk betaalt. Wanneer de betalingsbereidheid van de huur en de daadwerkelijke hoogte van de huur niet overeenkomen met elkaar kan onderzocht worden waarom dit het geval is. Een ander voorbeeld kan gegeven worden rondom het thema verhuiscandidate. Wanneer een persoon aangeeft binnen een jaar te gaan verhuizen, maar dit vervolgens niet doet, dan is er sprake van een verschil tussen de

stated preferences en revealed preferences (Langendijk, z.d.). Het toont dus een verschil aan tussen het opgegeven gedrag en het daadwerkelijke gedrag.

Een ander aspect van betaalbaarheid dat in de woningmarkt een grote rol speelt is het zogenaamde scheefhuren. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen goedkope scheefhuur en dure scheefhuur (Rijksoverheid, 2018). In beide gevallen kan de betaalbaarheid van het wonen in het geding komen. Bij goedkope scheefhuur is er sprake van een meer indirect effect op de betaalbaarheid. Goedkope scheefhuur houdt in dat iemand met een relatief hoger inkomen toch in een sociale huurwoning woont. Als gevolg hiervan kan iemand met een relatief lager inkomen niet in deze sociale huurwoning wonen. Deze persoon met een lager inkomen moet dan noodgedwongen kiezen voor een duurder woning dan hij eigenlijk kan betalen, waardoor er problemen betreft de betaalbaarheid kunnen ontstaan. De Rijksoverheid wil dat mensen met een relatief hoog inkomen duurder gaan huren. Bij dure scheefhuur huurt een persoon met een relatief laag inkomen een relatief dure woning. Volgens het CBS (2016) was er in 2015 de particuliere huursector in de gemeente Arnhem sprake van 18,5% goedkope scheefhuur en 13,2% dure scheefhuur. Veel particuliere verhuurders stellen een minimale inkomenseis om voor zichzelf de huurinkomsten beter te kunnen garanderen. Dit zal er ook voor zorgen dat het aandeel dure scheefhuur verkleind wordt. Maar tegelijkertijd kan het dan wel lastiger worden om een woning te vinden voor de mensen die niet voldoen aan deze inkomenseis.

### 3.2. Kwaliteit bij transformaties

Het blijkt dat er soms een verschil is in kwaliteit bij nieuwbouwwoningen en transformaties, veroorzaakt door het feit dat nieuwbouwprojecten volledig ontworpen kunnen worden, terwijl bij transformaties de mogelijkheden beperkt zijn. Niet elk pand leent zich voor elke transformatie; een gebouw dat een monumentale uitstraling heeft en zich vlakbij de binnenstad bevindt leent zich voor het transformeren naar woningen in het vrije sectorsegment, terwijl een gebouw met weinig mogelijkheden voor buitenruimte en slechts kleinere woningen geschikter is voor transformatie tot het sociale segment. In Nederland is de leegstand in kantoren, gebouwd tussen 1980 en 1995 het grootst, monumentale waarde zal hier dus in veel mindere mate van toepassing zijn dan de locatie (Remøy & Van der Voordt, 2014).

Voor transformaties worden andere eisen gesteld via het bouwbesluit dan voor nieuwbouwwoningen. Het bouwbesluit 2012 bevat de belangrijkste wettelijke eisen voor het veilig, gezond, bruikbaar, energiezuinig en milieuvriendelijk (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen (RVO, 2013). Het bouwbesluit is landelijk vastgesteld en geldt overal, gemeenten moeten bijdragen aan de handhaving van het bouwbesluit. Voor nieuwbouw geldt een strengere eis dan voor transformatie. Het bouwbesluit 2012 kent drie verschillende kwaliteitsniveaus: nieuwbouwniveau, het rechtens verkregen niveau en het niveau voor bestaande bouw. Het niveau voor bestaande bouw is het laagste niveau, het nieuwbouwniveau vanzelfsprekend het hoogste. Bij transformatie geldt in de meeste gevallen het rechtens verkregen niveau als leidraad bij de verbouwing. Het rechtens verkregen niveau is het actuele kwaliteitsniveau, mits het gebouw rechtmatig gebouwd is. Simpelweg houdt dit dus bij verbouwing in dat de kwaliteit van het gebouw niet achteruit mag gaan.

Volgens Van der Voordt (2006) blijken de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden een uitdaging te zijn voor transformaties. Daarnaast schiet de privé buitenruimte vaak tekort, balkons zitten niet aan

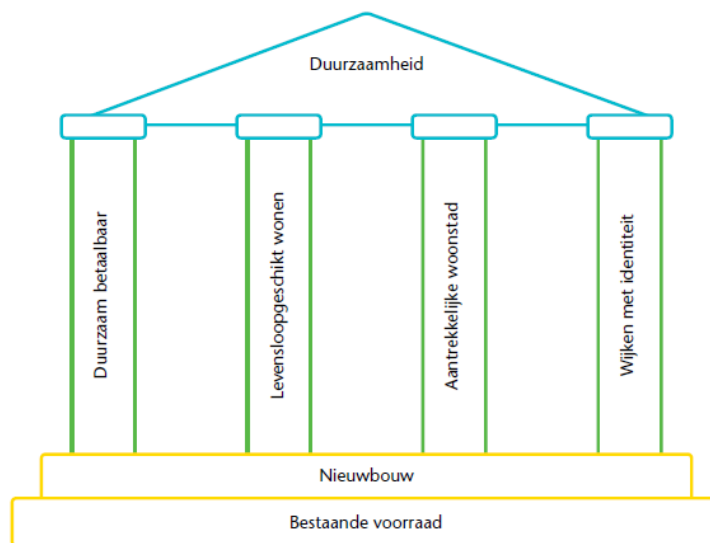
een kantoor en een tuin op de benedenverdieping was er oorspronkelijk ook niet. Door de vlakke gevels, geïnspireerd door de ideeën van Le Corbusier, is het lastig om een balkon toe te voegen aan de gebouwen (Remøy & Van der Voordt, 2014). Een loggia of een Frans balkon zou hierbij een oplossing kunnen zijn om toch een privé buitenruimte te creëren. In woningen wordt meer aandacht besteed aan geluidsisolatie dan in kantoren, hierdoor kan het voorkomen dat geluidsisolatie een punt van aandacht is bij het wonen in een getransformeerd gebouw. Andere nadelen kunnen zijn de matige lichtinval en extra verdiepingshoogte waardoor er meer energie verbruikt moet worden (Van der Voordt, 2006). In een kantoor bevinden zich vaak geen aansluitingen voor badkamer, keuken en wasmachine, dit kan van invloed zijn op de kwaliteit van het wonen in een getransformeerd gebouw (VAC Punt, 2018).

In 2015 (Helsloot et al.) is een onderzoek uitgevoerd naar de ervaringen van de bewoners van transformaties in Nederland. Hierbij is ook een onderscheid gemaakt tussen de fysieke aspecten en de aspecten die vanuit de omgeving van invloed zijn. Een aantal verbeterpunten bij het wonen in transformaties kwamen naar voren: mankementen aan het pand, warmteregulatie en ventilatie, grootte van de woning, werkend tv en internet en ten slotte de geluidsisolatie. Het blijkt dat geluidsisolatie, warmte-isolatie, grootte van de kamers en daglicht als een van de belangrijkste aspecten geacht worden om prettig in een pand te kunnen wonen. Uit het onderzoek blijkt ook dat de hoogte van het plafond, de hoeveelheid daglicht, de woonindeling en de grootte van de kamers gemiddeld zeer goed beoordeeld worden. Dit staat dus in contrast tot wat Van der Voordt (2006) beweert. Wat betreft de omgevingskenmerken werden de nabijheid van openbaar vervoer in de omgeving en de nabijheid van winkels in de omgeving als belangrijkste aangemerkt. De onderzochte aspecten sluiten aan bij de aspecten die Van der Voordt (2007) noemt in zijn boek over transformaties van kantoorgebouwen.

### 3.3. Beleid kwaliteit van het wonen in Arnhem

De gemeente Arnhem gebruikt een thematisch referentiekader om een goede kwaliteit van het wonen in Arnhem te garanderen. De gemeente heeft een aantal woonprincipes opgesteld, zoals zichtbaar in *figuur 13* (Klouwen & Nieuwenhuis, 2015). Deze woonprincipes vormen de leidraad voor de ontwikkeling van het wonen tot 2025, met als overkoepelend concept duurzaamheid. Via een proces van woonvisie en prestatieafspraken werkt de gemeente samen met corporaties en huurdersorganisaties aan een kwalitatieve volkshuisvestingsopgave.

Figuur 13: de Arnhemse woonprincipes



Bron: Klouwen & Nieuwenhuis, 2015.

De eerste pijler, duurzaam betaalbaar, heeft als doel om voor iedereen in Arnhem een betaalbare woning te garanderen. Door herstructurering blijkt er een groot aandeel van de goedkopere woningen verloren te zijn gegaan, als gevolg hiervan is er een groot tekort aan sociale huurwoningen. Met betaalbare huurwoningen worden de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (597,30 euro) bedoeld, voor gezinnen wordt een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (640,14) bedoeld (Klouwen & Nieuwenhuis, 2015). Terwijl er aan de andere kant ook sprake is van goedkope scheefheid, mensen die in verhouding tot de huur te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Het blijkt dat in de particuliere huursector in Arnhem sprake is van een goedkope scheefhuur van 18,5% en sprake is van een dure scheefhuur van 13,2% (CBS, 2016). Daarnaast blijkt dat 33% van de mensen in Arnhem een betaalbaarheidsrisico heeft, de kosten van het leven liggen hierbij te hoog in verhouding tot het inkomen. Bij woningen in het bezit van woningcorporaties geldt het passend toewijzen. Hierbij worden mensen met een te hoog inkomen uitgesloten voor het in aanmerking komen van een corporatiewoning. In de particuliere sector is dit echter niet van toepassing, het is dus niet duidelijk welke inkomens in deze sector terechtkomen. Wel stellen veel particuliere verhuurders een minimale inkomensgrens, het is daarbij niet duidelijk hoe hard die eisen zijn. Het is daarnaast ook niet duidelijk of er inwoners zijn die niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning omdat hun inkomen te hoog is en tegelijkertijd niet in aanmerking komen voor een particuliere huurwoning omdat hun inkomen te laag is. Betreft de duurzaamheid blijkt het gemiddelde energielabel in de gemeente Arnhem C te zijn. Om op deze ontwikkelingen in te spelen wordt getracht de voorraad huurwoningen in voornamelijk het goedkopere segment uit te breiden, daarnaast worden nul-op-de-meter woningen gestimuleerd, alsmede de ontkoppeling van het gasnet. Als laatste wordt getracht concentratie van woningen in een bepaald segment te voorkomen, variatie binnen de wijk wordt belangrijk geacht.

De tweede pijler gaat over levensloopgeschikt wonen, hierbij is het van belang dat de levensfase waarin bewoners zitten aansluit bij hun woning. Daarnaast wordt ook geprobeerd variatie in de wijk

te creëren zodat bewoners hun hele leven in dezelfde wijk zouden kunnen wonen, ondanks dat dit niet voor elke wijk mogelijk is. Het blijkt dat bewoners op middelbare leeftijd vaker verhuizen naar een omliggende gemeente dan dat zij zich in Arnhem vestigen, het doel is Arnhem ook aantrekkelijk te maken voor deze bewoners. Daarnaast speelt ook dat er steeds meer vraag is naar woningen met (thuis)zorg, het is van belang dat bewoners zich dan nog steeds in hun eigen omgeving zoveel mogelijk zelfstandig kunnen redden.

De derde pijler gaat over het bieden van een uitstekend leefklimaat aan de (potentiële) inwoners. Er blijkt een grote behoefte te zijn aan centrum stedelijk wonen. Het doel hierbij is veel groen in de stad, een onderscheidende architectuur met de binnenstad op korte afstand om te verblijven. Voor de hogere inkomens is het van belang dat er aanbod is voor hen in de binnenstad en aan de rand van de stad, momenteel wonen zij vooral aan de rand (Klouwen & Nieuwenhuis, 2015). Vernieuwde woonconcepten, wonen in combinatie met andere functies staan centraal in het verbeteren van het leefklimaat.

Ten slotte de pijler identiteit in de wijk, het is de bedoeling dat iedere wijk zijn eigenschappen benut en een sterke identiteit heeft. Op deze manier voelen bewoners zich betrokken bij de wijk, en zijn trots op hun wijk. Inwoners hebben invloed op wat er in hun wijk gebeurt en zijn maatschappelijk betrokken bij hun wijk. Er vindt vanuit de gemeente een wijkgerichte aanpak plaats, met daarbij een mix tussen aansturing van boven af, maar ook een bottom-up benadering. Daarnaast moet de leefbaarheid in wijken gegarandeerd worden en moeten bewoners zich veilig voelen in hun eigen wijk.

## 4. Methoden

In dit hoofdstuk wordt de uitvoering van het onderzoek besproken en worden keuzes die gemaakt zijn toegelicht. Het geeft weer welke methoden toegepast worden om met behulp van de deelvragen een antwoord te geven op de hoofdvraag. Eerst wordt ingegaan op het type onderzoek, vervolgens wordt de volgorde besproken van de stappen waarin de uitvoering plaats gaat vinden.

### 4.1. Mixed methods

Ten eerste, dit onderzoek is een combinatie van een kwantitatief inventarisatieonderzoek en een kwalitatief onderzoek met exploratief karakter. Het doel is om de kwaliteit van het wonen in een getransformeerd gebouw in kaart te brengen en te begrijpen waarom de kwaliteit zo ervaren wordt door bewoners. De combinatie van deze twee typen onderzoek betekent dat dit onderzoek gebruik maakt van de zogenaamde "mixed methods approach". Eerst wordt de huidige stand van zaken wat betreft de kwaliteit van het wonen in transformaties onderzocht met behulp van kwantitatief onderzoek. Daarna wordt dieper in gegaan op de vraag waarom de kwaliteit zo ervaren wordt, het gaat hierbij om het gevoel en de ervaring van mensen, kwalitatief onderzoek biedt hierbij als voordeel dat ook de context onderzocht wordt. Er is nog vrij weinig in de literatuur te vinden over de ervaren kwaliteit van het wonen in transformaties, kwalitatief onderzoek past meer bij dit exploratieve karakter. Uiteindelijk zullen drie soorten bronnen van belang zijn bij dit onderzoek, zoals weergegeven in *tabel 3*. Het gebruik van de "mixed methods approach" leidt tot rijkere data en daarnaast is er een grotere kans om interessante tegenstellingen in de onderzoeksresultaten tegen te komen (Johnson & Onwuegbuzie, 2007). De data afkomstig van de interviews wordt dus vergeleken met de data afkomstig van de enquêtes. Deze mix biedt zowel de voordelen van kwantitatief als kwalitatief onderzoek; het onderzoek is in grotere mate extern valide (dan wanneer alleen kwalitatief onderzoek uitgevoerd wordt) en gaat toch ook dieper in op de context. Daarnaast kan door het vergelijken van de kwantitatieve en kwalitatieve data ook een kwaliteitsstempel op de data gedrukt worden. Wanneer resultaten met elkaar overeen komen dan zal dit de kwaliteit van de data ten goede komen, wanneer dit niet het geval is, kan de vraag gesteld worden waarom dit verschilt.

*Tabel 3: Onderzoekbronnen*

<b>Kwantitatief</b>	<b>Kwalitatief</b>
Literatuuronderzoek	Literatuuronderzoek
Enquête bewoners transformaties	Interviews bewoners transformaties

### 4.2. Kwantitatief inventarisatieonderzoek

Het kwantitatieve onderzoek wordt afgenomen met behulp van een enquête. Hiermee valt op grotere schaal in kaart te brengen welk type bewoner nu precies in de transformaties woont en kan de huidige stand van zaken wat betreft de kwaliteit van het wonen achterhaald worden. Wat betreft het type bewoner worden vragen gesteld die het inkomen, huurprijs, voormalige woonplaats, de grootte van het huishouden en de verwachte verblijfsduur in kaart brengen. Vervolgens kan geanalyseerd worden in hoeverre het middensegment vertegenwoordigd is en in hoeverre er sprake is van scheefhuur. Omdat respondenten wellicht hun inkomen niet meteen prijs willen geven wordt deze vraag gesteld aan de hand van de categorieën laag, midden en hoog, waarbij de grenzen overeenkomen met de classificatie van het PBL (2014). Het deel van de enquête wat betreft de



kwaliteit zal niet de diepte ingaan, maar probeert te beschrijven aan de hand van het framework van Van der Voordt (2007) wat de stand van zaken is wat betreft de ervaren kwaliteit. Het framework van de overheid is meer objectief van aard en daarnaast uitgebreider, hiervoor moet bijvoorbeeld ook de WOZ-waarde achterhaald worden. Dit past echter niet binnen de tijd van het onderzoek. Voor de bepaling van de ervaren kwaliteit wordt aan respondenten gevraagd op 27 punten, een beoordeling te geven op schaal van 1 tot 10. Daarnaast wordt ook gevraagd om de algemene woonervaring een beoordeling te geven. Het gaat hier om zowel fysieke kenmerken van het gebouw als locatiefactoren. Met behulp van de Cronbach's alpha kan gecontroleerd worden of alle verschillende punten daadwerkelijk samenhangen, de Cronbach's alpha meet de betrouwbaarheid van de schaal die gebruikt is. Op basis van de uitkomsten hiervan kan besloten worden een van de onderdelen buiten beschouwing te laten. Ook zal er in de enquête gevraagd worden naar een aantal algemene kenmerken, zoals leeftijd, beroep, geslacht en opleidingsniveau.

De enquêtes werden gehouden onder respondenten die woonachtig zijn in getransformeerde gebouwen, getransformeerd in de periode 2015/2016. De panden zijn in handen van particuliere verhuurders. In deze periode zijn negen kantoren getransformeerd tot appartementencomplexen in particulier bezit. Er is gekozen voor deze periode gezien transformeren in Arnhem hiervoor nog (bijna) niet plaatsvond volgens de transformatiescan van Strijbosch Thunnissen (2017). Daarnaast is het nog niet mogelijk om gebouwen uit 2017/2018 op te nemen in het onderzoek, omdat deze nog niet verhuurd worden aan bewoners. De geselecteerde panden staan binnen de prioriteitsgebieden Centrum en Presikhaaf; met als gevolg dat de ontwikkelaars te maken hebben gehad met minimale regelgeving van de gemeente. Deze minimale regelgeving maakt het interessant om te onderzoeken of deze transformaties voldoen aan een kwalitatieve huisvestingsopgave, waar naar gestreefd wordt in de algemene huisvestingsopgave in Arnhem.

Om een zo hoog mogelijke respons te genereren zal eerst persoonlijk langs gegaan worden met een enquête, dit prikkelt de mensen wellicht in hogere mate om mee te doen dan alleen een uitnodiging voor een online enquête. Als mensen niet thuis zijn of geen tijd hebben krijgen mensen de mogelijkheid om dezelfde enquête online in te vullen. Uiteindelijk zullen de data van de persoonlijk afgenomen enquêtes en de data afkomstig van de digitale enquêtes samengevoegd worden in Excel. De vragenlijst gebruikt voor het onderzoek is in *bijlage 1* bijgevoegd. Deze combinatie van een huis-aan-huis enquête en een online enquête maken het mogelijk om binnen de tijd toch de gehele populatie te onderzoeken, bestaande uit 583 adressen. Rekening houdend met een non-respons van 3/4 deel zullen er dus ongeveer 146 respondenten deelnemen aan het onderzoek. Nadat de resultaten verzameld zijn, worden met behulp van SPSS voornamelijk beschrijvende analyses gedaan om tabellen en grafieken te verkrijgen.

#### 4.3. Kwalitatief onderzoek

In het kwalitatieve deel zal echter wel sprake zijn van een steekproef, het is niet mogelijk om binnen de tijd met de gehele populatie diepte-interviews af te nemen. Er is sprake van een gestratificeerde steekproef, de bewoners worden verdeeld in verschillende subgroepen, geselecteerd op basis van de transformatie waar zij wonen. Vervolgens wordt op aselecte wijze een selectie gemaakt van 2 respondenten die aan hebben gegeven bereid te zijn mee te doen aan het interview. Op deze manier zal de steekproef representatief zijn voor de gehele populatie: bewoners van transformaties in handen van particuliere verhuurders in Arnhem.

In de literatuur wordt een onderscheid gemaakt tussen "cases op zich" en cases als "pars pro toto", bij de eerste variant gaat het echt om uitspraken te kunnen doen om die specifieke cases, terwijl het bij de tweede variant meer om het algemeen gaat (Swanborn, 1994). In dit onderzoek is het uiteindelijk de bedoeling om uitspraken te kunnen doen over de gehele populatie, dat betekent dat de "pars pro toto" benadering centraal staat.

Het streven in het kwalitatieve deel was om met behulp van 18 semigestructureerde interviews van ongeveer 30 minuten te achterhalen wat de achterliggende redenen zijn waarom deze bewoner in dit pand is komen wonen. Per transformatie hebben 2 deelnemers deelgenomen aan het interview, helaas waren er bij Marketside te weinig respondenten beschikbaar om meerdere interviews af te kunnen nemen. Er is nog een extra uitnodiging verstuurd, maar dit mocht helaas niet baten. Hiermee bestaat het totaal aantal respondenten in de interviews uit 17. Daarnaast zal dieper in gegaan worden op de achterliggende oorzaken van het ervaren van een bepaalde mate van kwaliteit. Een respondent kan bijvoorbeeld geluidsoverlast ervaren, maar dan is nog niet duidelijk wat de bron hiervan is, of onder welke omstandigheden dit plaats vindt. Diepte-interviews zijn uitermate geschikt voor het achterhalen van deze data, in tegenstelling tot het kwantitatieve deel van dit onderzoek. Er is bewust gekozen voor het semigestructureerde interview om de respondent wel enigszins de vrijheid te kunnen geven en zelf door te kunnen vragen op antwoorden, maar ook duidelijke vragen te hebben die op een zo neutraal mogelijke wijze gesteld worden. Binnen een ongestructureerd interview worden de vragen niet van tevoren vastgesteld, het gevaar hierbij is dat er suggestieve vragen gesteld worden, gezien er al data van de respondent bekend is. Respondenten zullen dan geneigd zijn eenvoudig daarop voort te bouwen, terwijl het juist belangrijk is om opnieuw neutraal in te stappen om de achterliggende oorzaken te achterhalen.

Om meer te kunnen zeggen over de kwaliteit van het wonen, zal de algemene ervaring in de wijk vergeleken worden met de resultaten van dit onderzoek. Een gedeelte van de ervaring van de kwaliteit van het wonen, zal namelijk veroorzaakt worden door omgevingskenmerken van de buurt waarin men woont. Subjectiviteit is een sleutelbegrip binnen dit deel van het onderzoek, het gaat erom hoe de respondent het wonen ervaart.

Van de interviews zal een transcript gemaakt worden, deze transcripten zullen geanalyseerd worden met behulp van Nvivo software. Met behulp van verschillende soorten coderingen; open coding en axial coding, zal op deze manier een theorie opgebouwd worden die een antwoord geeft op de deelvragen en de hoofdvraag. Bij open coding wordt aan elk stuk tekst de kern of het thema van dat stuk tekst weergegeven, bij axial coding gaat het erom dat open codes samengevoegd worden binnen overkoepelende thema's. Als laatste worden de overkoepelende thema's met elkaar vergeleken en verbindingen aangelegd tussen deze codes. Uit deze verbindingen komt vervolgens een theorie voor; deze theorie geeft een antwoord op de onderzoeksvragen.

#### 4.4. Verwerking van de resultaten

Uiteindelijk zal de kwantitatieve data en kwalitatieve data aan elkaar te koppelen zijn, en kan op basis van een bepaald aspect onderzocht worden of de uitkomsten elkaar versterken, of dat er juist interessante tegenstellingen te vinden zijn. Nadat de resultaten van het onderzoek beschreven zijn, zal de bevonden kwaliteit vergeleken worden met de criteria uit de literatuur en worden getoetst aan de hand van de Arnhemse woonprincipes. Waar is ruimte voor verbetering wat betreft de kwaliteit van het wonen? De resultaten zullen dus in eerste instantie meer beschrijvend van aard

zijn, daarna vindt een overgang plaats naar toetsend en evaluatief. Uiteindelijk zullen er aanbevelingen voortkomen uit de conclusie van dit onderzoek.

#### 4.5. Betrouwbaarheid en validiteit

Het garanderen van een goede betrouwbaarheid en validiteit zijn belangrijke voorwaarden voor het uitvoeren van een onderzoek. Deze paragraaf behandelt op welke manier in dit onderzoek getracht werd om de betrouwbaarheid en validiteit zoveel mogelijk te garanderen.

##### 4.5.1. Betrouwbaarheid

Het gebruik van de "mixed methods approach" in dit onderzoek komt de validiteit en betrouwbaarheid ten goede door middel van bronnentriangulatie (Johnson & Onwuegbuzie, 2007). Wanneer er een tegenstelling gevonden wordt tussen het kwantitatieve deel en kwalitatieve deel zal er meer onderzoek naar deze bevinding nodig zijn. Daarnaast dragen een duidelijke beschrijving van de werkwijze en analyse en een uitgebreid theoretisch kader bij aan de betrouwbaarheid. Onderzoekers die een soortgelijk onderzoek willen doen zullen hierdoor gebruik kunnen maken van dezelfde werkwijze en definities. In de bijlagen zijn om deze reden de vragenlijst en de transcripten van de interviews toegevoegd.

##### 4.5.2. Interne validiteit

Interne validiteit gaat over het doen van uitspraken over verbanden tussen onafhankelijke en afhankelijke variabelen. Dit is niet zozeer van toepassing op het kwantitatieve deel, gezien daar geen verbanden onderzocht worden. Maar in het kwalitatieve deel zal wel in gegaan worden op de achterliggende oorzaken van een bepaalde ervaring van de kwaliteit. Om een goede interne validiteit te garanderen zullen de interviews onder dezelfde omstandigheden afgenomen worden; daarnaast zal ook gebruik gemaakt worden van een interviewschema waarin de vragen aan de respondenten al voor een gedeelte vast liggen. Om de interne validiteit in het onderzoek te garanderen zal ook de groep bewoners dat onderzocht wordt in de interviews niet te veel met elkaar samenhangen, het is de bedoeling dat een juiste weerspiegeling van "de bewoner van een transformatie in eigendom van particuliere verhuurders in Arnhem" onderzocht wordt. Daarom zullen uit elke transformatie twee of drie respondenten aselect uitgenodigd worden voor het meedoen aan het interview. Daarnaast zal geprobeerd worden de vragen zo te stellen dat sociaal-wenselijke antwoorden het onderzoek zo min mogelijk beïnvloeden. Dit wordt gedaan door vragen, zowel in de enquête als in de interviews zo neutraal mogelijk te stellen.

##### 4.5.3. Constructvaliditeit

De constructvaliditeit is van belang in het kwantitatieve deel van het onderzoek, een constructvalide onderzoek geeft aan dat het concept waarover het onderzoek gaat ook daadwerkelijk gemeten wordt. Om dit te garanderen zullen alle vragen in de enquête (zowel persoonlijk als online) op exact dezelfde manier gevraagd worden aan de verschillende respondenten. Om te garanderen of de respondenten de vragen op dezelfde manier begrijpen is eerst een pilot gehouden met een aantal mensen, op basis hiervan is een enkele vraag nog aangepast. Inkijk en uitzicht waren in eerste instantie samengevoegd, maar dit bleek in de praktijk niet in een keer te meten te zijn. Deze zijn dus opgesplitst.

#### 4.5.4. Externe validiteit

Externe validiteit geeft aan in hoeverre het onderzoek te generaliseren valt naar de gehele populatie. Voornamelijk in het kwantitatieve deel zal dit van belang zijn, om een goede externe validiteit te garanderen zal de gehele populatie de kans krijgen om als respondent mee te doen aan het onderzoek. Dit is mogelijk doordat de totale onderzoekspopulatie relatief klein is. Het doel van het onderzoek is niet om te kunnen generaliseren over het wonen in transformaties in het algemeen en daar harde conclusies uit te trekken. Het gaat om transformaties in Arnhem en het doel is inzicht te verkrijgen op een exploratieve wijze. Het onderzoek is dus context afhankelijk, wat in een bepaalde transformatie in Arnhem het geval is, is dus niet vanzelfsprekend bij alle andere transformaties ook het geval. Het kan echter wel een hulp en focus bieden bij het doen van toekomstig onderzoek naar andere transformaties.

#### 4.6. Tijdsduur van het onderzoek

Ter verduidelijking van het methodologisch kader een overzicht van de activiteiten die gedurende het onderzoek plaats vinden.

*Tabel 4: Uitvoering methoden*

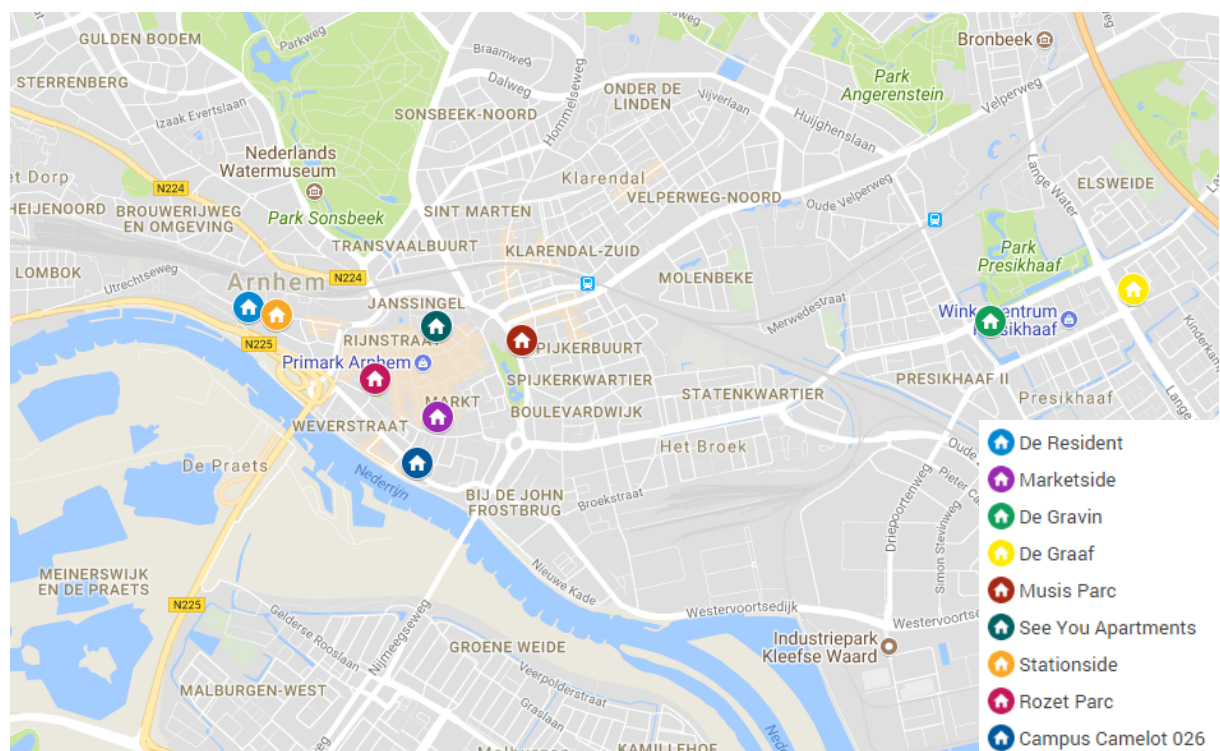
<b>Activiteit</b>	<b>Periode</b>
Literatuuronderzoek	Februari t/m april
Verzamelen kwantitatieve data	April
Analyse kwantitatieve data	Mei
Interviews bewoners afnemen	Mei/juni
Analyse interviews bewoners	Mei/juni

## 5. De cases: transformaties, eigendom van particuliere verhuurders

Dit hoofdstuk geeft een impressie van de transformaties die onderzocht zijn in het onderzoek. Het aandeel van particuliere verhuurders vormt de meerderheid van het aandeel getransformeerde woningen in Arnhem. Slechts een zeer beperkt deel is corporatiebezit, maar deze corporatiewoningen worden zoals gezegd niet betrokken in dit onderzoek.

In het onderzoek zijn zoals gezegd alle negen transformaties gebouwd in de periode 2015-2016 meegenomen. In totaal komt dit neer op een woonvoorraad van 583 woningen. Het gaat in alle gevallen om complexen met appartementen, studio's of penthouses. De locaties van de transformaties die onderzocht zijn, zijn in *figuur 14* weergegeven.

Figuur 14: de onderzochte transformaties



Bron: gemaakt met behulp van My Maps.

Tabel 5: kenmerken van de transformaties

<b>Transformatie</b>	<b>Projectontwikkelaar /eigenaar/beheerder</b>	<b>Sector</b>	<b>Aantal woningen</b>
Camelot Campus	Camelot Europe	Sociaal	97
De Graaf	Certitudo Capital/iResidence	Sociaal	72
De Gravin	Certitudo Capital/iResidence	Sociaal/vrij	99
De Resident	Stegehuizen	Vrij	39
Marketside	Cityside Apartments	Sociaal/vrij	59
Musis Parc	Mutos	Sociaal/vrij	29
Rozet Parc	Mutos	Sociaal/vrij	37
Stationside	Cityside Apartments	Sociaal	92
SYA	Heymen Rodermond Monumenten	Sociaal/vrij	57

Bewoners van 131 adressen hebben meegedaan aan het kwantitatieve deel van het onderzoek; dat betekent dat er een respons gehaald is van ruim 22%. De respons verschilde echter wel per transformatie. Het blijkt dat de transformaties met kleinere woningen, vooral bewoond door studenten (De Graaf en Camelot Campus 026) zich kenmerken door een lagere respons. In de Graaf kwam naar voren dat de Hogeschool Arnhem-Nijmegen onlangs een soortgelijk onderzoek heeft gehouden, dit zou van invloed kunnen zijn op de bereidheid van het meewerken aan dit onderzoek. In Camelot Campus 026 is een behoorlijk deel van de bewoners buitenlands student of expat, wellicht is de bereidheid om mee te doen aan dit onderzoek voor hen ook lager. In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de respons per transformatie.

Tabel 6: respons van het kwantitatieve deel van het onderzoek

Transformatie	Respons (absoluut)	Respons (%)
De Resident	15	38%
Rozet Parc	12	32%
See You Apartments	17	30%
Musis Parc	7	24%
De Gravin	23	23%
Stationside	19	21%
Marketside	12	20%
De Graaf	12	17%
Camelot Campus 026	14	14%

### 5.1. De Resident (Utrechtsestraat 46)

Aan de Utrechtsestraat bevindt zich complex De Resident, het voormalige SNS kantoor van 3000 m<sup>2</sup> is hier getransformeerd tot 39 luxe appartementen met uitzicht op de Rijn. Er bevinden zich appartementen van 52 tot 65 m<sup>2</sup> in dit complex, met het centraal station op loopafstand. Het gebouw wordt gekenmerkt door energielabel A en een hoog afwerkingsniveau. De woningen hebben Franse balkons, met balkondeuren die geheel naar binnen open kunnen, bovenop het gebouw bevindt zich nog een gezamenlijk dakterras. Huurprijzen liggen in het middensegment van de huurmarkt, variërend tussen ongeveer 765 en 845 euro. Bewoners waarderen hun algemene woonervaring in dit pand gemiddeld met een 8,1.

Figuur 15: De Resident, centrum



Bron: Kuiper Arnhem, 2018.



### 5.2. De Graaf (Singravenlaan 6 t/m 248)

In Arnhem Presikhaaf heeft Certitudo Capital 72 zelfstandige studio's gerealiseerd in een oud kantoorpand. De prijzen vallen in de sociale huurklasse, de studio's hebben een oppervlakte tussen de 18 en de 39 m<sup>2</sup>. Boven op het gebouw bevindt zich een dakterras. De totale getransformeerde oppervlakte ligt rond de 3000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte. Winkelcentrum Presikhaaf en de Hogeschool Arnhem Nijmegen bevinden zich op loopafstand van dit pand. De woningen hebben energielabel A. De kleinste studio's worden vanaf zo'n 380 euro per maand verhuurd. De Graaf valt onder de zogenaamde iResidence woningen van Certitudo Capital, dit concept van transformatie naar studio's



en appartementen wordt door deze partij in een groot aantal andere steden toegepast. In dit pand wordt de woonervaring gemiddeld beoordeeld met een 7,7.

Figuur 16: De Graaf, Presikhaaf



Bron: Certitudo Capital, 2018.



### 5.3. De Gravin (Ijssellaan 240)

Vlakbij winkelcentrum Presikhaaf bevindt zich het voormalige hoofdkantoor van AKZO, nu getransformeerd tot complex de Gravin, dat plek biedt aan 99 huurappartementen en studio's. Er bevinden zich appartementen tussen de 49 en 80 m<sup>2</sup> met een mix van liberale prijzen en sociale huurprijzen. Het voormalig kantoor had een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> BVO. Het gebouw heeft een ruim gezamenlijk terras. Ook dit gebouw heeft energielabel A. De appartementen worden verhuurd vanaf een prijs van 520 euro. Net als de Graaf valt de Gravin onder de iResidence woningen. De Gravin scoort volgens de bewoners net iets minder dan de andere transformatiewoningen, maar alsnog ruim voldoende met een 6,7.

Figuur 17: De Gravin, Presikhaaf



Bron: Certitudo Capital, 2018



### 5.4. Marketside (Broerenstraat 39)

Midden in het centrum van Arnhem, vlakbij de markt en de oude Eusebiuskerk bevindt zich Marketside. Het complex bestaat uit 50 appartementen en 9 studio's, de woningen variëren van 27 tot 55 vierkante meter. De huurprijzen vallen bijna allemaal binnen het sociale segment van de markt. Er zijn een aantal woningen met een privé buitenruimte en een huurprijs in een vrije sectorsegment. Het complex heeft een gemeenschappelijk dakterras en beschikt over een hoge mate



van afwerking. Cityside Apartments voert hetzelfde concept van transformatie van kantoren naar studio's en appartementen uit in meerdere steden in Nederland, waaronder Apeldoorn, Deventer, Hoofddorp en Amersfoort. Het richt zich specifiek op studenten en young professionals en transformeert alleen op de in hun ogen beste locaties in de stad. Het pand wordt door bewoners gemiddeld beoordeeld met een 7,9.

*Figuur 18: Marketside, centrum*



Bron: Cityside Apartments, 2018



### 5.5. Stationside (Utrechtsestraat 38)

Naast het centraal station bevindt zich Stationside, een complex met 36 luxe appartementen en 56 studio's. De woonoppervlaktes variëren tussen de 25 en 46 m<sup>2</sup>, ook dit complex heeft een gezamenlijk dakterras en een bijzonder hoog afwerkingsniveau. De huurprijzen variëren tussen 480 euro en 655 euro. Ook Stationside is een transformatie van Cityside Apartments. Het wordt beoordeeld met gemiddeld een 7,5.

*Figuur 19: Stationside, centrum*



Bron: Cityside Apartments, 2018



### 5.6. Musis Parc (Velperbuitensingel 9)

In appartementencomplex Musis Parc bevinden zich 29 hoogwaardige huurappartementen. Het grootste deel van de woningen bevindt zich in het vrije sectorsegment. Voorheen stond hier het hoofdkantoor van Vivare met een oppervlakte van 2550 m<sup>2</sup> BVO. Het bestaat nu uit appartementen met een oppervlakte tussen de 50 en 65 m<sup>2</sup>, op steenworp afstand van de Arnhemse binnenstad. Achter het gebouw bevinden zich voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners. Dit gebouw heeft geen buitenruimte, maar wel het voordeel dat voor het bereiken van het park alleen de weg over gestoken hoeft te worden. Wel hebben een tweetal woningen bovenin het gebouw een klein privé

terrasje. Muis Parc is een transformatie van Mutos, deze partij ontwikkelt hoogwaardige appartementen in binnensteden. Deze appartementen scoren een 7,7 op de algemene woonervaring.

Figuur 20: Muis Parc, centrum



Bron: Mutos City Apartments, 2018.



### 5.7. Rozet Parc (Kortestraat 6)

Vlakbij bibliotheek Rozet bevindt zich Rozet Parc, een complex met 33 hoogwaardige huurappartementen, met een oppervlakte van 46 tot 136 m<sup>2</sup>. Het gros van de appartementen ligt in het vrije sector segment, enkele bevinden zich in het sociale segment. Het complex heeft energielabel A, naast het feit dat het bestaat uit appartementen zijn er op de bovenste verdieping ook nog een viertal dakvilla's te vinden. Appartementen hebben veelal een eigen balkon. Ook Rozet Parc is een transformatie van Mutos. Deze appartementen scoren samen met De Resident het hoogst op de algemene woonervaring.

Figuur 21: Rozet Parc, centrum



Bron: Mutos City Apartments, 2018.



### 5.8 See You Apartments (Gele Rijdersplein 15)

Aan het Gele Rijdersplein is het voormalige ABN-AMRO kantoor ontwikkeld door Heymen-Rodermond monumenten naar 57 zelfstandige wooneenheden. Het bestaat uit 36 studio's, 17 tweekamer appartementen en 4 penthouses. De huurprijzen starten vanaf 495 euro, er is een mix van prijzen in het sociale huursegment en de vrije sector. Het complex bevindt zich midden in de binnenstad en biedt toch de rust van een dorp volgens de brochure. Deze mix van woningen scoort gemiddeld een 7,9 op de algemene woonervaring.

Figuur 22: See You Apartments, centrum



Bron: Van Norel Bouwgroep, 2018.



### 5.9. Camelot Campus 026 (Eusebiusplein/Rodenburgstraat)

Op de hoek van het Eusebiusplein en de Rodenburgstraat, in de zuidelijke binnenstad bevindt zich de Camelot Campus 026. Dit gebouw bestaat uit 97 zelfstandige studio's voornamelijk voor eenpersoonshuishoudens, de oppervlaktes variëren tussen de 18 en 53 m<sup>2</sup>. Het gebouw was voormalig kantoor van het UWV, met een oppervlakte van ongeveer 4500 m<sup>2</sup> BVO. Het nieuwe complex heeft energielabel A. De prijzen van de studio's vallen allen binnen het sociale segment. De transformatie van dit pand past perfect binnen de visie van de gemeente voor de zuidelijke binnenstad, levendige straten vormen hierbij de verbinding tussen de binnenstad en de Rijn. In een aantal andere steden heeft Camelot volgens hetzelfde concept getransformeerd en biedt gemeubileerde studio's voor expats, studenten en flexwerkers. De algemene woonervaring wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,1 in dit complex.

Figuur 23: Camelot Campus 026



Bron: Camelot Europe, 2018.



## 6. Transformaties in Arnhem: bewoners, behoeften en woonduur

### 6.1. Bewoners en woningkeuze

De transformaties in Arnhem worden vooral bewoond door relatief jonge mensen. De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 28 jaar, de jongste respondent is 19 en de oudste 70 jaar. Zowel studenten als starters op de woningmarkt behoren tot de doelgroep van de getransformeerde kantoren. Studenten vooral in de (relatief) kleinere studio's, terwijl starters vooral wonen in de appartementen. Het aandeel mannen en vrouwen komt ongeveer overeen tot de werkelijke percentages, waarbij vooral in het centrum net iets meer mannen als vrouwen wonen. Uit onderzoek van de gemeente Arnhem (2015) blijkt dat bewoners vinden dat het woningaanbod voor starters het kleinst is. De transformaties spelen op juiste wijze in op dit resultaat, gezien de doelgroep voor de transformaties voornamelijk uit starters bestaat. De transformaties voegen dus iets toe aan het aanbod op de woningmarkt, juist op de plaats waar het aanbod op dit moment het kleinst is.

Tabel 7: verdeling mannen en vrouwen respondenten

Geslacht	Percentage
Man	55%
Vrouw	45%

Vooraf een- en tweepersoonshuishoudens wonen in de transformaties, slechts enkele gezinnen zijn naar voren gekomen in dit onderzoek. Dit heeft er hoogstwaarschijnlijk mee te maken dat de transformatiewoningen over het algemeen vrij klein zijn en niet geschikt zijn voor een gezin om in te wonen. Daarnaast wordt bij een aantal woningen door de verhuurder een maximum gesteld aan het aantal bewoners.

Tabel 8: huishoudensgrootte

Huishoudensgrootte	Percentage
Eenpersoons	65,6%
Tweepersoons	32,8%
3 of meer	1,5%

Betreft opleidingsniveau wonen er veelal personen met een HBO of WO opleiding, dit komt extreem vaak voor vergeleken met het landelijk gemiddelde.

Tabel 9: opleidingsniveau

Opleidingsniveau	Percentage
HAVO	3,8%
VWO	0,8%
MBO	9,2%
HBO	53,4%
WO	31,3%
Overig	1,5%

De respondenten is ook gevraagd in welke inkomenscategorie hun huishoudinkomen valt. Het blijkt dat de meeste huishoudens in de categorie laag of gemiddeld vallen.

Tabel 10: inkomensverdeling

Inkomen	Percentage
Tot 34.678 euro	55,7%
34.678 tot 52.200 euro	32,8%
Hoger dan 52.200 euro	8,4%
Geen antwoord	3,1%

Er is ook onderzocht waar de transformatiebewoners vandaan komen, hierbij is gevraagd in welke plaats hun vorige woning stond. Ongeveer een derde van de respondenten heeft voorheen ook in Arnhem gewoond. Daarnaast is er interactie in de verhuisbewegingen met relatief kleine plaatsen in de regio, en ook met studentensteden als Nijmegen, Groningen, Enschede en Utrecht. Uit de interviews blijkt dat vooral respondenten uit de omliggende dorpen voor het eerst op zichzelf gaan wonen, terwijl respondenten uit de studentensteden verhuisd zijn van een onzelfstandige woonruimte naar de transformaties. Een klein aandeel van de respondenten heeft in het buitenland gewoond. Hierbij gaat het om studenten die terugkomen naar Nederland van hun studie in het buitenland, maar ook een aantal voornamelijk hoogopgeleide migranten. In *figuur 24* is een Word Cloud zichtbaar waarin de voormalige woonplaats van de respondenten vermeld staat.

Figuur 24: verhuisbewegingen, voormalige woonplaats

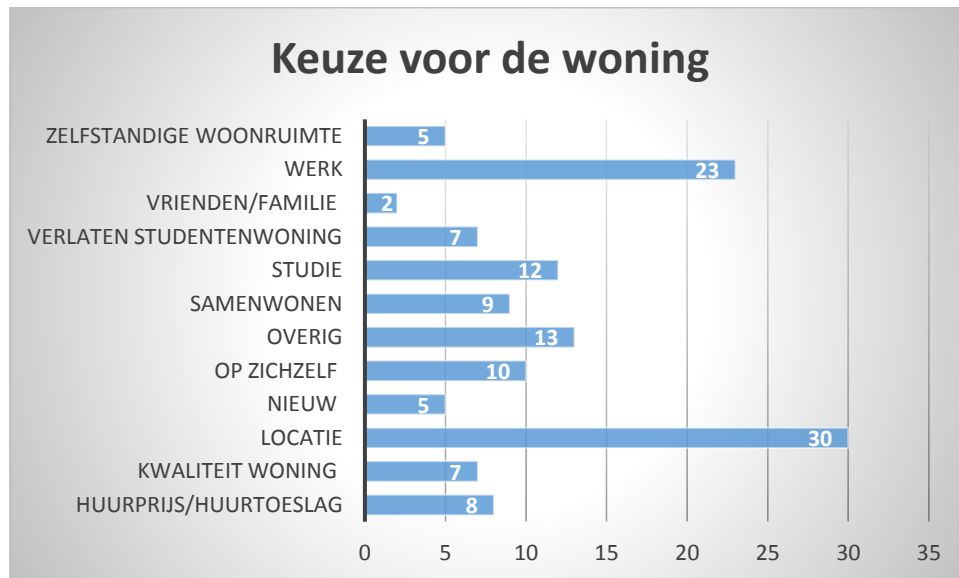


Fysieke kenmerken van de woningen worden relatief weinig genoemd als reden waarom mensen voor hun woning gekozen hebben. Het grootste gedeelte van de respondenten is in het pand gaan wonen omdat het dicht bij werk of studie was, of omdat het pand een in het algemeen een gunstige locatie biedt. Daarnaast is er ook een groep die voor het eerst op zichzelf gaat wonen of gaat



samenwonen. In *figuur 25* is de frequentiegrafiek zichtbaar gemaakt wat betreft de redenen waarom de respondent voor deze woning gekozen heeft.

*Figuur 25: reden van de keuze voor de huidige woonruimte*



Uit de gesprekken met bewoners is duidelijk geworden dat relatief goede beschikbaarheid van de transformatiewoningen een zeer belangrijke rol speelt in de keuze voor de woning, alsmede de matige beschikbaarheid van andere woningen. Respondenten hebben voor de woning gekozen omdat deze op dat moment als eerste aangeboden werd, ze gemakkelijk door een loting heen kwamen of omdat de respondenten niet genoeg wachttijd hebben opgebouwd voor een corporatiewoning. Zelfs wanneer de prijs aan de hoge kant is wordt gekozen voor de woning, vaak omdat men niet bereid is om de zoektocht naar een woning voort te zetten. Dit speelt vooral onder de woningen in het sociale segment. Zo geeft een respondent aan op de vraag waarom hij voor de woning gekozen heeft:

*"Ja ik denk vooral vanwege de kans dat je de woning krijgt, deze is gewoon heel fijn. Hiervoor heb ik bij Entree gekeken en zo, en dat is zo'n gedoe en hier komen gewoon super veel woningen in één keer hier in de stad."*

Een andere bewoner van een woning uit het sociale segment geeft aan:

*"Dit konden wij het snelste krijgen, op een gegeven moment zaten wij met z'n tweeën op mijn kamertje, ik en mijn vriendin. Uhm ja, lang zoeken, zoeken, zoeken. Dit kwam als eerste op ons pad zeg maar".*

In het vrije sectorsegment speelt dit echter een minder prominente rol. Hierbij spelen locatie en het feit dat het nieuw is de grootste rol in de woningkeuze.

Het blijkt dat ongeveer 23% van de respondenten bewust gekozen heeft voor een getransformeerde woning. De grootste reden die hierbij genoemd is dat het voor hen voelt als nieuwbouw. Respondenten geven dan aan dat zij het als voordeel zien dat de woning nooit eerder bewoond is, de gehele uitrusting nieuw is en dat de woning voldoet aan de huidige standaard. Een enkeling geeft aan dat het wel een goed gevoel geeft om specifiek in een transformatie te wonen, uit oogpunt van duurzaamheid of omdat het wel karakter creëert dat het voorheen een kantoor is geweest.

Ruim 90% van de respondenten geeft aan bereid te zijn om nogmaals in een transformatie te gaan wonen. Wel blijkt uit de interviews dat de locatie goed moet zijn en dat de kwaliteit van het wonen minstens zo goed moet zijn als de kwaliteit die zij gewend zijn in de woning.

## 6.2. Behoeften

Aan alle bewoners is de vraag gesteld welke 3 zaken zij het belangrijkste vinden voor het garanderen van een goede kwaliteit van het wonen. Hieruit bleek dat zij de locatie het meest belangrijk vonden, gevolgd door uitrustingsniveau, veiligheid, huurprijs, bereikbaarheid en woninggrootte. Al deze aspecten zijn terug te vinden in het framework van Geraedts & Van der Voordt (2007). Dat bewoners locatie het meest belangrijk achten, sluit aan bij de stelling van Remøy & Van der Voordt (2014), zij geven aan dat locatie een veel belangrijkere rol speelt dan monumentale waarde in Nederland. Geen enkele respondent heeft iets genoemd over monumentale waarde van gebouwen. In *figuur 26* is een Word Cloud gemaakt van alle antwoorden die gegeven zijn door respondenten. Dat locatie hier het vaakst genoemd is sluit aan bij het feit dat bewoners het vaakst gekozen hebben voor hun woning op basis van locatie, ten opzichte van alle andere kenmerken.

*Figuur 26: behoeften wat betreft de kwaliteit van het wonen*



De resultaten uit de interviews bevestigen het hierboven weergegeven beeld afkomstig uit de kwantitatieve analyse. Alleen werd uit de interviews duidelijk dat een groot aantal respondenten uitrustingsniveau op een andere wijze interpreteert dan verwacht werd. Veel respondenten halen het uitrustingsniveau en het afwerkingsniveau door elkaar. Uit de interviews wordt duidelijk dat het

afwerkingsniveau aanzienlijk uitvoeriger aangehaald wordt dan het uitrustingsniveau op de vraag wat bewoners belangrijk vinden voor het garanderen van een goede kwaliteit van het wonen. Daarnaast blijkt ook dat bewoners het contact met de verhuurder een belangrijk onderdeel van kwaliteit vinden. Bewoners vinden het erg belangrijk om serieus genomen te worden door de verhuurder en daarnaast vinden zij het ook belangrijk dat een verhuurder gemaakte afspraken nakomt. Uit het framework van Geraedts & Van der Voordt (2007) kwam dit aspect niet zo duidelijk naar voren, hoewel daar wel gesproken werd over adequaat beheer.

### 6.3. Woonduur

Bijna 80% van de respondenten geeft aan maximaal 4 jaar in de woning te wonen. Gemeten vanaf het moment dat zij daar zijn komen wonen. Slechts 1,5% van de respondenten geeft aan voor onbeperkte duur in de woning te willen blijven wonen. Een iets groter deel (4,6%) geeft aan geen idee te hebben hoe lang zij in de woning willen blijven wonen. Er is geen duidelijk verschil tussen de woningen in het sociale segment en de woningen in de vrije sector. Het blijkt wel dat de totaal verwachte woonduur in Camelot Campus 026 relatief kort is ten opzichte van de andere onderzochte transformaties. Dit zou wellicht samen kunnen hangen met de betaalbaarheid, waar in *hoofdstuk 7* nog dieper op in gegaan wordt.

Gezien een mens gemiddeld eens in de tien jaar verhuist lijkt het alsof de bewoners van transformatiewoningen behoorlijk snel weer willen verhuizen. Er moet echter rekening gehouden worden met het feit dat het grootste gedeelte van de bewoners van transformatiewoningen beneden de 30 is en deze categorie vaak verhuist. Zo gaf in 2008 volgens het PBL (2013) bijna 50% van de jongeren beneden de dertig jaar aan verhuisgeneigd te zijn. Een nog groter deel is daadwerkelijk verhuisd. Van de transformatiebewoners beneden de dertig jaar geeft ruim een derde aan verhuisplannen te hebben.

Tabel 11: totaal verwachte woonduur (huidige woonduur + nog verwachte woonduur)

Verwachte totale woonduur	Aantal bewoners (totaal N=131)	Percentage bewoners
1 jaar of korter	7	5,3%
Langer dan 1 jaar, maximaal 2 jaar	39	29,8%
Langer dan 2 jaar, maximaal 3 jaar	36	27,5%
Langer dan 3 jaar, maximaal 4 jaar	22	16,8%
Langer dan 4 jaar, maximaal 5 jaar	13	9,9%
Langer dan 5 jaar, maar niet onbeperkt	6	4,6%
Onbeperkt	2	1,5%
Geen idee	6	4,6%

Om te onderzoeken of er verschil is in beoordeling van de kwaliteit tussen korte woonduur en lange woonduur zijn er twee subgroepen gemaakt. De eerste groep wil maximaal twee jaar in de woning wonen, de tweede groep wil minimaal vier jaar in de woning wonen, geteld vanaf het moment dat de bewoners in de transformatiewoning kwamen wonen. Er blijken wel degelijk verschillen te zitten in beoordeling, op bijna elk aspect kent een bewoner in de groep met een langere woonduur een hogere score toe. Het grootste verschil in beoordeling zit in de woninggrootte, bewoners met een



verwachte totale woontijd van maximaal twee jaar beoordelen de grootte van hun woning met een 6,1. Terwijl bewoners met een verwachte totale woontijd van ten minste 4 jaar hun woninggrootte beoordelen met een 7,5. De subgroepen zijn echter te klein om echt harde conclusies aan te verbinden. Een totaal overzicht van de verschillen is zichtbaar gemaakt in *bijlage 3*.

In de interviews is ook gevraagd of bewoners verhuisplannen hebben en wat de reden is voor het wel of niet hebben van verhuisplannen. Hieruit blijkt wel dat de kwaliteit meespeelt in de beslissing om in de transformatiewoning te blijven wonen. Sommige bewoners geven aan dat zij er willen blijven wonen omdat het bevalt, andere bewoners geven aan dat zij de locatie top vinden en daarom er graag blijven wonen. Een aantal bewoners noemt ook redenen die ervoor zorgen dat zij eerder geneigd zijn te verhuizen. De betaalbaarheid speelt hierin de grootste rol. Zo geven een aantal bewoners aan:

*Uhm, ik heb wel plannen in mijn hoofd zitten, ik heb een jaar contract, dus ik moet minimaal een jaar huren daar. Maar de huur voor mij is toch nog best wel hoog en ik, als het jaar erop zit, in november zal dat zijn, dan denk ik er wel over om over te stappen naar een andere locatie. Misschien eentje die iets goedkoper is.*

*Uhm ja, want ik ben nu weer allen en dan is dit appartement gewoon wat duurder. Er zit wel huurtoeslag op, maar daar heb ik geen recht meer op. Dus ik ben wel van plan om daar weg te gaan ja, maar ik zit daar nog aan vast tot februari. Dus tijd zat om te zoeken.*

Het grootste deel van de verhuismotieven wordt echter veroorzaakt door veranderingen in de levensfase van de bewoners. Het vinden van een vaste baan, behoefte aan een grotere ruimte, afronding van de studie, een hoger inkomen en behoefte aan een locatie buiten het centrum van de stad worden door verschillende bewoners genoemd. Samenhangend met een groeiend inkomen is het verliezen van de huurtoeslag, ook dit speelt voor sommige bewoners een rol in het maken van de beslissing om te verhuizen. Ook geeft een aantal bewoners aan graag naar een andere plaats te willen verhuizen. Zo geeft een bewoonster aan graag in Nijmegen te willen wonen, omdat daar het grootste deel van haar vrienden woont, een andere bewoner wil bijvoorbeeld terug naar de Achterhoek, waar hij oorspronkelijk vandaan komt.

## 7. Kwaliteit van het wonen in transformaties in Arnhem

### 7.1. Ervaren kwaliteit van het wonen: een algemeen beeld

Ten eerste is er een Cronbach's alpha test uitgevoerd om te meten in hoeverre de schaal, gebruikt voor de verschillende onderdelen van kwaliteit, betrouwbaar is. Hieruit blijkt dat de schaal in dit onderzoek behoorlijk betrouwbaar is, met een score van 0,843 op de Cronbach's alpha. Er blijken geen items in enquête opgenomen te zijn die een behoorlijke verbetering van de Cronbach's alpha veroorzaken als deze verwijderd worden.

In *tabel 12* zijn alle gemiddelde scores, met de daarbij horende standaardafwijkingen zichtbaar die gemeten zijn op de kwaliteitsvlakken. De groen gearceerde aspecten scoren gemiddeld hoger dan een 7,5; de oranje aspecten beneden de 6,5 en de rood gearceerde aspecten scoren beneden de 6. Uit deze tabel wordt duidelijk dat er geen enkel aspect echt ver onder de maat presteert. Buitenruimte, ventilatie en de betaalbaarheid zijn aandachtspunten. De transformaties scoren echter wel zeer goed op de omgevingskenmerken. Er blijken aspecten te zijn met een behoorlijke standaardafwijking; dat betekent dat de scores nogal uiteenlopen op deze aspecten. Buitenruimte scoort gemiddeld al vrij laag (5,8), vervolgens blijkt dat hier de standaardafwijking ook vrij groot is. Er zullen dus ook bewoners zijn die hun buitenruimte behoorlijk onder de maat vinden presteren. Ook uitzicht, inkijk, ventilatie, bezonning, parkeren en veiligheid blijken een standaardafwijking te hebben groter dan 2 punten.

Bij de vraag wat bewoners het meest belangrijk vonden voor het garanderen van een goede kwaliteit van het wonen werden locatie, gevolgd door uitrustingsniveau, veiligheid, huurprijs, bereikbaarheid en woninggrootte het vaakst genoemd. Locatie werd gemiddeld met een 8,5 beoordeeld, uitrustingsniveau met een 7,6; veiligheid met een 7,3; huurprijs met een 6; bereikbaarheid met OV een 8,8 en met de auto een 7,7 en ten slotte werd de woninggrootte gemiddeld met een 6,8 beoordeeld. Hieruit kan dus geconcludeerd worden dat de onderzochte transformaties redelijk goed aansluiten bij de behoeften van de bewoners. Dit onderzoek zal dieper in gaan op de aspecten die het meest belangrijk zijn in de behoeften van de bewoners, het is helaas binnen de tijdsduur van dit onderzoek niet mogelijk om op alle aspecten dieper in te gaan. Daarnaast wordt ook op buitenruimte en ventilatie dieper in gegaan, gezien deze aspecten matig scoren.

Tabel 12: scores kwaliteit van het wonen

Kwaliteitsaspect	Gemiddelde	Standaardafwijking	Minimum	Maximum
Ervaring (algemeen)	7,6	1,1	2,0	10,0
Gebouw (algemeen)	7,7	1,2	3,0	10,0
Grootte	6,8	1,5	1,0	10,0
Indeling	7,3	1,5	1,0	10,0
Uitstraling	7,2	1,5	3,0	10,0
Uitrustingsniveau	7,7	1,4	1,0	10,0
Uitzicht	7,0	2,2	2,0	10,0
Inkijk	6,5	2,4	1,0	10,0
Buitenruimte	5,8	2,5	1,0	10,0
Ventilatie	6,4	2,1	1,0	10,0
Geluidsisolatie	6,7	1,9	1,0	10,0
Materiaalgebruik	6,9	1,8	1,0	10,0
Bezonnig	6,6	2,1	1,0	10,0
Verwarming	7,4	1,6	1,0	10,0
Aansluitingen	7,2	1,7	1,0	10,0
Energieverbruik	7,1	1,6	1,0	10,0
Gangen	7,4	1,4	2,0	10,0
Toegankelijkheid	7,8	1,3	2,0	10,0
Locatie	8,6	1,2	4,0	10,0
Voorzieningen in de buurt	8,5	1,2	4,0	10,0
Bereikbaarheid OV	8,9	1,2	4,0	10,0
Bereikbaarheid auto	7,7	1,8	2,0	10,0
Parkeren	7,1	2,3	1,0	10,0
Omgang met burens	7,0	1,8	2,0	10,0
Veiligheid	7,4	1,9	1,0	10,0
Huurprijs	6,0	1,9	1,0	9,0
Extra kosten	6,1	2,0	1,0	10,0

Het feit dat uitzicht, inkijk en bezonnig zo verschillend beoordeeld worden, wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door het feit dat iedere woning zich op een andere locatie in het gebouw bevindt; waarbij er aan de ene zijde nou eenmaal meer uitzicht, inkijk en bezonnig is als aan de andere zijde. Daarnaast is uit de interviews gebleken dat persoonlijke voorkeur een belangrijke rol speelt in de bezonnig, de ene persoon vindt veel zon fijn, terwijl de ander liever niet in de zon zit. Ventilatie, veiligheid en parkeren zijn dan echter interessantere factoren om te onderzoeken.

Wanneer het sociale segment en het vrije sector segment gesplitst worden in twee aparte subgroepen, blijkt dat er een klein verschil in score op de algemene woonervaring waargenomen wordt. De algemene ervaring in het sociale segment wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,4. De bijbehorende standaardafwijking heeft een waarde van 1,1. De vrije sector woningen worden gemiddeld beoordeeld met een 7,9; de bijbehorende standaardafwijking heeft een waarde van 0,9. Er kan dus geconcludeerd worden dat bewoners uit beide segmenten over het algemeen een goede ervaring hebben met hun woning.

Cijfers van de gemeente Arnhem geven aan dat het rapportcijfer dat bewoners geven voor hun woning in het centrum gemiddeld een 7,4 is; bewoners in Presikhaaf-Oost waarderen hun woning met gemiddeld een 7,5. In *tabel 13* is een overzicht gemaakt van de rapportcijfers per transformatie. De onderzochte transformaties scoren gemiddeld een 7,6 op de algemene woonervaring, ongeveer gelijk aan het algemene beeld in de wijk dus.

*Tabel 13: Rapportcijfers per transformatie*

Transformatie	Wijk	Rapportcijfer woning (gemiddeld)
De Resident	Centrum	8,1
Rozet Parc	Centrum	8,1
See You Apartments	Centrum	7,9
Marketside	Centrum	7,9
De Graaf	Presikhaaf-Oost	7,7
Musis Parc	Centrum	7,7
Stationside	Centrum	7,5
Camelot Campus 026	Centrum	7,1
De Gravin	Presikhaaf-Oost	6,7

#### 7.1.1. Locatie

De grootste behoefte wat betreft de kwaliteit van het wonen voor de respondenten is een goede locatie. Uit het kwantitatieve deel is gebleken dat locatie als zeer goed beoordeeld wordt met een 8,6. Het blijkt dat de locatie van de twee transformaties in Presikhaaf net iets minder goed beoordeeld worden als de transformaties in het centrum. De locatie van de Graaf wordt beoordeeld met een 7,7 en de locatie van de Gravin met een 7,5. Parkeren wordt hier wel weer beter beoordeeld dan het gemiddelde van alle transformaties. Uit de interviews is afgeleid wat de locatie dan zo belangrijk en zo goed maakt voor de bewoners. Zo geven bewoners in het centrum aan:

*"Ik kan even naar beneden lopen en even wat eten halen, je bent zo in de stad en dat vind ik wel heel erg leuk."*

*"Nou alles bij de hand. Kijk als je bijvoorbeeld, in Schuytgraaf woont, ja dan heb je alleen maar een winkeltje om de hoek ergens, de Albert Heijn en verder moet je de stad in ..... althans niet zo'n keuze als hier."*

*"En daarnaast, het zit naast het station, ik studeer in Deventer dus ik loop zo de trein in 's ochtends. Ik werk op de Korenmarkt, dus de ligging is voor mij ideaal."*

Bewoners in Presikhaaf geven aan dat de nabijheid van het winkelcentrum en de wijkvernieuwing positieve punten zijn:

*"Het bevalt me allemaal wel hier, het is dicht bij het winkelcentrum en dat bevalt me wel."*

*"En de wijk zelf, het zijn veel studenten want je hebt natuurlijk Helix er staan nu. Het hele winkelcentrum wordt ook vernieuwd en geüpdatet. Dus ook dat wordt weer bijgehouden."*

Een ander aspect dat bewoners belangrijk vonden is de bereikbaarheid, dit hangt natuurlijk nauw samen met de locatie. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen bereikbaarheid met het OV en bereikbaarheid met de auto. Bereikbaarheid met OV scoort bij bijna alle transformaties hoger dan een 8, bij een aantal zelfs bijna een 10. Alleen Camelot Campus 026 doet het hierbij iets minder, waarschijnlijk doordat deze relatief verder van het station af ligt en ook geen bushalte met zulk frequent busverkeer als andere bushaltes nabij heeft. Betreft bereikbaarheid met de auto scoren de transformaties in Presikhaaf hoog, alsmede Musis Parc, dat gelegen is aan een van de voornaamste toegangswegen in Arnhem. De andere transformaties scoren iets minder, maar wel ruim voldoende. Deze kwaliteit sluit dus wederom goed aan bij de behoeften van de bewoners. Van der Voordt (2006) gaf echter aan dat bereikbaarheid en parkeermogelijkheden nogal een uitdaging blijken te zijn bij transformaties. Bij alle onderzochte transformaties werd echter ruim voldoende tot zeer goed gescoord op de bereikbaarheid. Wel is uit de interviews gebleken dat soms de betaalbaarheid van het parkeren tekort schiet, bewoners moeten naast de in hun ogen stevige huurprijs in een aantal gevallen nog een bedrag betalen om de auto te mogen parkeren. Wel zijn er bij de meeste transformaties voldoende parkeerplekken beschikbaar.

### 7.1.2. Afwerkingsniveau

Uit de interviews is naar voren gekomen dat afwerkingsniveau voor veel bewoners een belangrijke rol speelt in de ervaring van de kwaliteit. Daarnaast geven sommige bewoners aan heel positief te zijn over het afwerkingsniveau, terwijl andere bewoners juist het idee hebben dat het transformeren in zo'n rap tempo is gebeurd dat er weinig aandacht besteed is aan de afwerking. Zo geven een aantal bewoners aan:

*"Ik denk dat als ze het beter hadden afgewerkt dat ik dan misschien wel een pluspuntje had kunnen vinden."*

*"Op zich is de basiskwaliteit gewoon prima. Ik vind de afwerking gewoon but. Als je daar ziet dan zie je gewoon lekkage vlekken, als het heel hard regent dan loopt het bij het plafond in de keuken, want je zit hier natuurlijk ook precies onder het dak."*

Het grootste gedeelte van de bewoners is echter overwegend positief over het afwerkingsniveau. Een aantal bewoners geeft zelfs aan specifiek voor de woning gekozen te hebben vanwege het hoge afwerkingsniveau.

### 7.1.3. Woninggrootte

De gemiddelde grootte van de getransformeerde woningen in dit onderzoek ligt rond de 44 vierkante meter. Het merendeel van de bewoners geeft aan hier op dit moment wel tevreden mee te zijn,

maar in de toekomst behoeften wel gaan veranderen en deze woning al gauw te klein wordt. Helsloot et al. (2015) geven aan dat de woninggrootte van transformaties als matig ervaren wordt. Dit onderzoek brengt hier meer diepgang in en geeft aan dat de beoordeling van de grootte vooral afhangt van de levensfase waarin bewoners zitten, en dus niet per definitie matig is. Over het algemeen wonen er in de transformatiewoningen met een kleiner oppervlak dan gemiddeld vooral studenten en alleenstaande starters. In de grotere transformatiewoningen wonen vooral stelletjes, soms nog studerend, maar meestal al aan het werk. Dit neemt natuurlijk niet weg dat een gemiddeld oppervlak van 44 vierkante meter klein is en eigenlijk niet geschikt is voor meer dan 2 personen.

Een groot deel van de respondenten geeft aan zichzelf in de toekomst niet meer in een appartement te zien wonen. Dit heeft volgens hen te maken met veranderende behoeften; alsmede een groeiend inkomen. Daarnaast speelt de behoefte in de vorm van een buitenruimte hierin ook een rol, sommige mensen stellen een tuin op prijs. Ook wil een deel van de respondenten toch wel weer in een wat kleiner dorp gaan wonen in de toekomst.

#### 7.1.4. Veiligheid

Een ander aspect wat bewoners belangrijk vinden aan een goede kwaliteit van het wonen is de veiligheid. Uit de enquêtes bleek dat het aspect veiligheid een 7,4 scoorde. Veiligheid bleek echter wel een lastig eenduidig te meten concept; uit de interviews is gebleken dat veiligheid eigenlijk voor iedereen een andere betekenis had. Op de vraag wat bewoners vinden van de veiligheid reageerden sommige bewoners met een antwoord gericht op beveiliging en criminaliteit, voor andere bewoners hield veiligheid vooral de brandveiligheid in. Geraedts & Van der Voordt (2007) behandelen veiligheid echter wel als één concept.

De respondenten geven aan dat de beveiliging van de woningen goed is. Er zijn vaak meerdere deuren waar men door heen moet met een sleutel of chip. Sommige transformaties hebben camerabewaking in de gangen, dit wordt als positief ervaren door de bewoners en geeft hen een beter gevoel van veiligheid. Daarnaast hebben een aantal transformaties een afgesloten buitenruimte om fietsen of auto's te parkeren. Er zijn alleen wel wat negatieve punten, maar deze verschillen bij de verschillende gebieden waarin de transformaties liggen. Bij de transformaties in Presikhaaf schijnt diefstal en vernieling van eigendommen nog wel eens problemen te veroorzaken, in het centrum is dit in mindere mate aan de orde. Zo geven de volgende respondenten uit Presikhaaf aan:

*"In het gebouw voel ik me wel veilig, daarbuiten voel ik me persoonlijk ook wel veilig, maar spullen zijn er niet zo veilig. Er zijn al best wat fietsen gejat, en wielen van een auto zijn gejat en een scooter. En de ruit is een keer ingeslagen van een auto, dus persoonlijke veiligheid ja, spullen niet zo veilig."*

*"Dus er zijn een redelijk aantal fietsen gestolen, brommers zijn beschadigd, een andere bewoner had gevraagd of Certitudo iets ging doen aan het feit dat er veiligheidsproblemen, maar het antwoord was een standaardmailtje wat ze sturen als je fiets gestolen was."*

In het centrum voelen sommige bewoners zich soms onveilig doordat er voor hun gevoel onpure types rondlopen. Dit komt bij een aantal panden in het centrum naar voren, maar niet bij allemaal. Zo geven bewoners aan:

*"Omdat er vaak wel als je van het station 's avonds laat terug naar de stad loopt, dan kom je wel eens types tegen dat je denkt van nou ja, een niet heel erg veilig gevoel krijg je daarvan."*

*"Wat je wel buiten ziet hier in de stad is dat je er heel veel zwervers of dakloze mensen ziet, of gewoon rare figuren hier hebt rondlopen. Maar aan de andere kant, ik ken ze nou een beetje en dat hoort er een beetje bij."*

Bij Stationside is er iets bijzonders aan de hand betreft de veiligheid. Hier heeft het gedrag van mensen binnen het complex een grote negatieve invloed op de perceptie van de veiligheid. Uit de interviews is gebleken dat hier een groepje zorgt voor een onveilig gevoel en een vervelende sfeer in het pand. Voornamelijk op het dakterras wordt overlast en een onveilig gevoel ervaren door deze personen. Op basis van de twee afgenomen interviews in dit pand blijkt dat er nogal wat geluidsoverlast is door dit luidruchtige groepje, daarnaast wordt er ook regelmatig drugs gebruikt op het dakterras. Ook blijkt dat een deel van deze bewoners het pand soms smerig maakt en na het stappen nog een feestje gaat houden op het dakterras, hierdoor ervaren andere bewoners overlast.

#### 7.1.5. Buitenruimte

Op het aspect buitenruimte scoren de transformaties met een 5,8 matig. Twee transformaties, Musis Parc en See You Apartments, hebben voor de meeste bewoners helemaal geen buitenruimte te bieden. Slechts enkele bewoners van deze panden hebben een buitenruimte. De Graaf, De Resident, Marketside en Stationside bieden een gemeenschappelijk dakterras voor de bewoners. Camelot Campus 026 en De Gravin maken gebruik van een gemeenschappelijke buitenruimte op een andere plaats, en bij Rozet Parc hebben de appartementen een privé buitenruimte in de vorm van een balkon. Uit de enquêtes valt dit zeer duidelijk terug te zien in de scores op het aspect buitenruimte per transformatie, zoals af te lezen valt in *tabel 14*. Het blijkt dat sommige respondenten opgaven dat zij geen (gezamenlijke) buitenruimte hebben, terwijl die er in werkelijkheid wel was, het ging hier in de meeste gevallen dan om een gezamenlijke buitenruimte. Dit toont aan dat mogelijk de buitenruimte niet optimaal benut wordt. De standaardafwijking in de scores bij Musis Parc is vrij groot, veroorzaakt door het feit dat er een respondent met buitenruimte heeft deelgenomen en de andere respondenten geen buitenruimte hebben, daarnaast hebben door de kleinschaligheid van deze transformatie maar 5 respondenten deelgenomen.

Tabel 14: scores buitenruimte

Transformatie	Gemiddelde	Standaardafwijking	Aantal beoordelingen
Rozet Parc (balkons)	7,9	1,2	12
De Resident (dakterras)	7,2	1,7	15
Marketside (dakterras)	7,2	2,1	12
Stationside (dakterras)	6,9	0,9	19
De Graaf (dakterras)	6,4	1,6	12
Camelot Campus 026 (binnentuin)	5,2	2,6	9
Musis Parc (grotendeels geen)	4,6	3,6	5
De Gravin (terras)	4,5	1,7	21
See You Apartments (geen)	2,1	2,4	15

Uit de interviews blijkt dat er verschillende redenen zijn waarom mensen geen gebruik maken van de buitenruimte. Ten eerste zijn sommige buitenruimtes niet aantrekkelijk genoeg, er hangt geen goede sfeer. Ten tweede worden sommige buitenruimtes niet goed genoeg onderhouden. Daarnaast speelt soms de omgang tussen bewoners in het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte een rol. Ook blijkt dat respondenten liever een dakterras hebben als gemeenschappelijke ruimte dan een binnenplaats of normaal terras bij deze transformaties. Een respondent gaf bijvoorbeeld aan:

*"Ze hebben dus de luchtplaats, hoe noemen ze het ook alweer, luchtterras of dakterras, wat niet meer op het dak zit. En ja goed, wat stoelen zijn er dan neer gezet en wat bankjes en tafels, maar het ziet er echt uit als de luchtplaats van een gevangenis, dus je ziet er niet heel veel mensen".*

Een respondent bij een andere transformatie geeft aan:

*"Op de eerste plaats, het is geen mooie plek, het is helemaal omheind nu met schotten. Omdat bewoners van andere gebouwen hadden geklaagd over geluidsoverlast. .... Anderzijds is het omdat er vaak volk op zit wat vaak dronken is en zit te zuipen en overlast veroorzaakt, het is er niet echt chill gezellig".*

Er blijkt ook een transformatie te zijn in het vrije sector segment, waarbij de buitenruimte in de vorm van een dakterras wel als positief ervaren wordt. Maar bewoners geven in het algemeen alsnog aan de voorkeur te hebben voor een privé balkon in plaats van een dakterras. De respondenten geven aan dat ze een dakterras wel leuk vinden, maar alsnog een barrière voelen om er echt heen te gaan



om bijvoorbeeld even snel wat te eten. Een aantal respondenten neemt het ontbreken van een privé buitenruimte mee in de beslissing om op relatief korte termijn te verhuizen. Een nog kleiner deel van de respondenten geeft aan geen buitenruimte nodig te hebben vanwege het feit dat de locatie zo gunstig is dat de binnenstad, Sonsbeek of de Heemtuin de achtertuin vormt bewijs van spreken.

De beperkte mogelijkheden voor buitenruimte zoals genoemd door Van der Voordt (2006) kwamen wel duidelijk naar voren in dit onderzoek, slechts één transformatie heeft balkons. Wel hebben de verschillende projecten bijna allemaal een manier gevonden om toch een buitenruimte te bieden. Zo gebruiken een aantal transformaties een dakterras en heeft de Resident ook nog eens Franse balkons waardoor het gevoel van buiten toch in huis te halen valt.

#### 7.1.6. Ventilatie

De ventilatie is door bewoners in de enquête beoordeeld met een 6,4. Tijdens de interviews is echter gebleken dat dit uit twee componenten bestaat. Ten eerste ventilatie in de vorm van verwijdering van geuren door middel van een afzuigkap of mechanisch systeem. Ten tweede ventilatie in de vorm van warmteregulatie. Dit tweede component is echter in bijna iedere transformatie voor veel bewoners een doorn in het oog is. Bewoners geven aan dat het bij hen binnen wel dertig graden kan worden en dat zij daar vrij weinig aan kunnen doen. Sommigen geven aan al contact opgenomen te hebben met de verhuurder, maar dit heeft nog niet tot concrete oplossingen geleid. Een aantal factoren die hierin een rol spelen zijn: de ligging van de woning (zonnkant en verdieping), beperkte mogelijkheden voor het openen van ramen en het materiaalgebruik. Zo geven een aantal respondenten aan:

*"Ja het wordt echt heel heet in huis, als de buitentemperatuur lager is dan heeft het wel zin om de ramen open te zetten, maar ook maar een heel klein beetje. Ik heb dus een raam altijd open, want ik heb zo'n airconditioner met zo'n zuigding die ik er heb hangen"*

*"In de zomer wordt het hier veel te heet, en ze hebben van die buitenschermen, alleen die mogen niet naar beneden omdat het onderhoud veel te duur is .... De meeste mensen hebben geen buitenruimte en dan zit je gewoon in een soort sauna".*

*"Ik kan de ramen wel open zetten, maar er zit geen beweging in de lucht, vandaar dat ik nu de ventilator heb zodat de koude lucht naar binnen komt. Nou heb ik het wel gunstig dat ik aan de noordkant zit, zodat ik alleen aan het eind van de dag wat zon heb. Maar mensen aan die kant die hebben echt de hele dag de zon erop staan, dus die hebben echt issues".*

*"Ik ben al heel veel dagen niet thuis geweest nu omdat ik gewoon niet thuis slaap nu. Het was 27 en halve graden binnen, met de gordijnen dicht. Niet te doen gewoon".*

De laatste respondent geeft aan tijdens zomerse dagen altijd bij haar vriend te slapen omdat zij het in haar woning veel te warm vindt. De ene bewoner ervaart het ernstiger dan de andere bewoner, zij geven aan dat het natuurlijk ook afhankelijk is van de mate waarin je aan de warmte gewend bent. Ook blijkt dat een balkon een oplossing kan bieden, door een deur open te zetten, tegelijkertijd met

het openen van alle ramen vindt een grotere doorstroming van de lucht plaats. In Helsloot et al. (2015) kwam naar voren dat de warmteregulatie en ventilatie als matig beoordeeld werden door bewoners, dat wordt bevestigd door dit onderzoek.

#### 7.1.7. Geluidsisolatie

Helsloot et al. (2015) geven in hun onderzoek aan dat de geluidsisolatie in transformaties als matig beoordeeld wordt. Ook Van der Voordt (2006) geeft aan dat in woningen meer aandacht besteedt wordt aan geluidsisolatie dan in kantoren en dat daarom de geluidsisolatie in transformaties tekort kan schieten. Uit de enquêtes blijkt dat toch de geluidsisolatie beoordeeld wordt met een 6,7; een redelijke voldoende. Bewoners geven over het algemeen aan wel tevreden te zijn met de geluidsisolatie van hun woning. Een aantal bewoners zijn zelfs zeer tevreden met de geluidsisolatie, zo werd gezegd:

*"Het beste aan de woning vind ik, dan ga ik weer terug naar de geluidsisolatie .... Ik lag laatst op de bank en ik had geen enkel geluid of wat dan ook aan en op een gegeven moment moest ik echt met mijn oor in de bank gaan liggen zeg maar, en toen kon ik heel iets, ergens ver in het gebouw, iets van muziek horen. Maar daar moest ik zo hard mijn best voor doen terwijl het volgens mij zaterdagavond was, dat mensen best wel hard de muziek aan hebben."*

"Het is wel heel goed geïsoleerd, voornamelijk de warmte, maar ook het geluid wordt best wel goed gedempt bij ons."

Een aantal bewoners geeft echter ook wel aan dat de geluidsisolatie niet super goed is, maar ervaart het niet als matig of problematisch. Wanneer de beoordeling van de geluidsisolatie per pand bekeken wordt blijkt dat alle panden gemiddeld tussen een 6 en een 7 scoren.

## 7.2. Betaalbaarheid

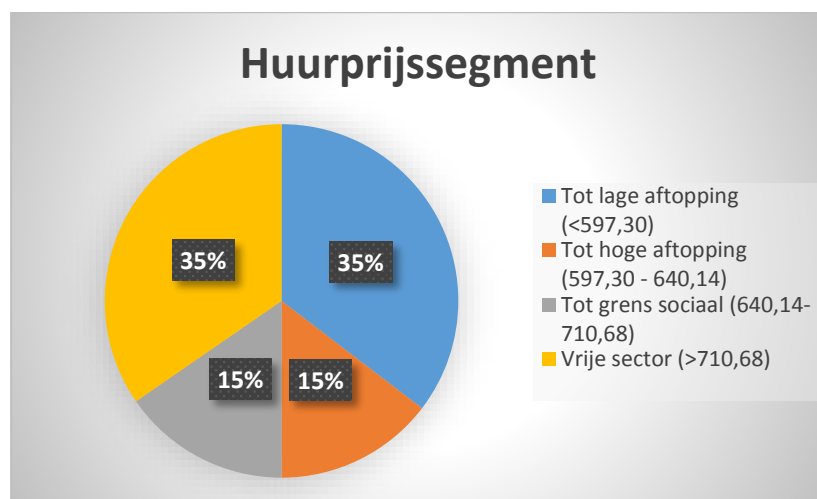
Een ander zeer belangrijk aspect van kwaliteit is de betaalbaarheid van de woningen. In de betaalbaarheid is een onderscheid gemaakt tussen huurprijs (kale huur) en extra kosten, zoals de servicekosten, kosten voor gas, water en licht en kosten voor de inboedel in het geval van gemeubileerde woningen.

### 7.2.1. Huurprijzen en perceptie van de betaalbaarheid

Wat betreft de huurprijzen van transformatiewoningen is er behoorlijk veel variatie. De goedkoopste studio's worden al verhuurd vanaf 380 euro kale huur, hierdoor is ook het aanvragen van huurtoeslag beneden de 23 jaar mogelijk. De duurste woning heeft een kale huur rond de 2.300 euro per maand, het gaat hierbij om een dakvilla in Rozet Parc. In *figuur 27* is de verdeling tussen de verschillende prijscategorieën grafisch weergegeven. Het gaat hier om de prijzen die door de respondenten aangegeven zijn, niet om actuele prijzen van verhuurders, van alle woningen. Het geeft dus een indicatie betreft de verdeling van woningen over de verschillende prijssegmenten. De gemiddelde kale huurprijs van de onderzochte transformatiewoningen komt uit op 675 euro. De gemiddelde kale huurprijs van een transformatiewoning in het sociale segment ligt op 581 euro en van een transformatiewoning in het vrije sector segment op 853 euro. Volgens Boelhouwer (2013)

zou er meestal getransformeerd worden naar woningen in het goedkope huursegment. Het is echter niet duidelijk wat bedoeld wordt met het goedkope huursegment. De gemiddelde prijs van 675 euro ligt echter aan de hoge kant van het sociale segment en valt daarmee zeker niet in het goedkope huursegment volgens de definitie uit de woonprincipes van de gemeente Arnhem, waarbij een woning met een huurprijs tot 597,30 in het betaalbare segment valt.

Figuur 27: prijssegment van de woningen



Aan de bewoners is ook gevraagd met welk cijfer zij de huurprijs zouden beoordelen. Gemiddeld wordt de huurprijs beoordeeld met een 6 en de extra kosten met een 6,1. Deze onderdelen hebben beiden een standaardafwijking van ongeveer 1,9. Een behoorlijk aandeel van de bewoners vindt dus dat de betaalbaarheid van een transformatiewoning tekort schiet, maar ook een deel van de bewoners vindt het wel betaalbaar. In tabel 15 zijn de beoordelingen wat betreft huurprijs en extra kosten zichtbaar, verdeeld over de verschillende transformaties.

Tabel 15: beoordeling huurprijs en extra kosten per transformatie

Transformatie	Gemiddeld cijfer huurprijs	Standaardafwijking huurprijs	Gemiddeld cijfer extra kosten	Standaardafwijking extra kosten
See You Apartments	7,0	1,6	7,4	1,6
De Graaf	6,8	1,5	6,4	2,4
Rozet Parc	6,8	1,4	6,3	2,1
Stationside	6,5	1,8	6,4	1,3
Marketside	5,9	1,9	6,2	1,7
De Resident	5,6	1,8	6,7	2,0
Camelot Campus 026	5,2	1,9	4,9	2,3
De Gravin	5,0	1,8	5,4	1,8
Musis Parc	4,6	2,1	4,4	1,5

Ook uit de interviews is gebleken dat bewoners veelal niet tevreden zijn over de huurprijs die zij betalen. Voor sommige bewoners is de huurprijs zelfs de grootste reden om op zoek te gaan naar een andere woning. Betaalbaarheid wordt extra slecht ervaren wanneer mensen alleen wonen, zowel in de vrije sector als het sociale segment. Betreft de betaalbaarheid dient er wel onderscheid

gemaakt te worden tussen het sociale segment en de vrije sector, er spelen namelijk verschillende zaken een rol. Bij de woningen in het sociale segment geeft een groot deel van de bewoners aan dat het prima te betalen valt, zo lang zij huurtoeslag ontvangen. Wanneer het inkomen gestegen is tot net boven die grens dan geven zij aan dat zij de huur te hoog vinden ten opzichte van wat zij daar voor krijgen. Zo geven drie verschillende respondenten uit de sociale sector aan betreft de betaalbaarheid:

*"Dat is verder prima. Ik weet wel dat als je een fulltime salaris zou verdienen, dan val je natuurlijk niet meer onder die huurtoeslaggrens, en dan is huur natuurlijk altijd duurder dan koop in die zin, dan is het wel veel."*

*"Maar zonder huurtoeslag vind ik het echt wel heel veel geld voor de oppervlakte waar ik op zit. Dus ja, wat ik dan precies zoek weet ik niet, maar ik ieder geval iets wat meer ruimte voor hetzelfde geld."*

*"Maar goed, in je eentje boven die grens (huurtoeslaggrens) is het gewoon lastig."*

De meeste respondenten uit het sociale segment delen deze mening.

Betreft de woningen in het middensegment zijn bewoners ook niet tevreden over de huurprijs. Veel mensen geven aan op redelijk korte termijn een huis te willen kopen, zij hebben het idee dat een huis kopen vele malen goedkoper is dan het huren van een huis uit het middensegment. De bewoners geven aan dat een huis kopen voor hen nog geen optie is, en daarmee min of meer aangewezen zijn op het in hun ogen dure middensegment. Een enkele bewoner noemt het huren in het middensegment zelfs "geld weggooiden", wanneer ze dit vergelijkt met kopen. Maar de bewoners geven wel aan dat ze luxe hebben in hun appartementen; alsmede het afwerkingsniveau heel hoog is. Hierdoor kunnen zij wel enigszins begrijpen dat de appartementen vrij duur zijn. Maar dit neemt niet weg dat het grootste gedeelte van de bewoners op redelijk korte termijn een huis wil gaan kopen vanwege het verschil in prijs tussen kopen en huren. Bewoners met een woning in het middensegment gaven aan:

*"Dus misschien had ik dan wel gezegd van dat ik maar eens voor een koopwoning ga of dat ik bij haar in ga wonen. .... Het enige minpunt vind ik eigenlijk wel dat dit appartement vrij duur is."*

*"Niet concreet, maar we overwegen wel om een huis te kopen ..... Dat heeft in die zin niet zoveel met het pand te maken, maar meer dat vrije sector huur financieel gezien niet aantrekkelijk is als je ook kan kopen."*

*"Ja ik vind het misschien wel te duur, ik deel natuurlijk met mijn vriend, maar ik vind het eigenlijk wel te duur voor wat je er voor krijgt ja. Maar ja dat vind ik met huren in het algemeen dus."*

Een aantal bewoners geeft ook een uitleg over hun beoordeling betreft de extra kosten. Bij een aantal transformaties moeten bewoners naast de in hun ogen stevige huur ook nog eens een parkeerplaats huren. Daarnaast is ook gebleken dat bij een pand de parkeerplaatsen gekoppeld waren aan specifieke huisnummers, ook wanneer bewoners geen auto bezitten, moeten zij de parkeerplaats afhuren. Volgens Van der Voordt (2006) willen de parkeermogelijkheden soms tekort schieten in transformatieprojecten. Dit blijkt niet zozeer van toepassing te zijn op deze transformaties, hier speelt de betaalbaarheid van het parkeren een grotere rol.

Er is berekend in hoeverre de beoordelingen van de huurprijzen verband houden met de daadwerkelijke huurprijzen. Hierbij is zowel de kale huurprijs voor de gehele woning en de kale huurprijs per vierkante meter onderzocht. De gemiddelde prijs per vierkante meter voor alle onderzochte transformatiewoningen is 16,21 euro per vierkante meter. Gemiddeld is de prijs per vierkante meter voor een appartement in de vrije sector in Nederland rond de 17,00 euro. Voor een klein appartement (< 75 m<sup>2</sup>) blijken de huurprijzen per vierkante meter nog hoger te liggen. De transformatiewoningen hebben dus over het algemeen een net iets lagere huurprijs per vierkante meter dan het landelijk gemiddelde. Wanneer de daadwerkelijke huurprijzen uit *tabel 16* vergeleken worden met de beoordelingen van de respondenten dan blijkt dat de matige beoordeling voor Camelot Campus 026 in verhouding staat tot de daadwerkelijke huurprijzen. Voor de Gravin en Musis Parc is dit echter niet van toepassing, het is niet duidelijk welke factoren hier specifiek een rol spelen. In *tabel 16* wordt tevens de standaardafwijking van de huurprijs weergegeven, dit geeft de mate van spreiding tussen relatief goedkopere en relatief duurdere woningen aan per transformatie. See You Apartments en Rozet Parc blijken een grote standaardafwijking te hebben, veroorzaakt door een aantal penthouses/dakvilla's met een veel hogere huur dan de rest van de woningen in het complex.

*Tabel 16: huurprijzen transformaties*

<b>Transformatie</b>	<b>Gemiddelde huurprijs (in euro's)</b>	<b>Standaardafwijking huurprijs</b>	<b>Gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> (in euro's)</b>
De Gravin	621,89	91,16	13,70
Rozet Parc	933,33	263,35	13,72
Musis Parc	779,71	66,17	14,23
De Resident	833,33	58,36	15,03
Marketside	695,39	76,45	15,79
See You Apartments	673,82	159,19	15,87
De Graaf	457,92	46,83	17,37
Stationside	600,17	94,41	18,10
Camelot Campus 026	583,29	65,59	22,11

Zoals in *tabel 15* aangegeven schiet de betaalbaarheid voor een groot deel van de bewoners tekort. Toch hebben deze bewoners voor de woning gekozen. Er blijkt dus een verschil te zijn tussen de aangegeven betalingsbereidheid van bewoners en de werkelijk betaalde prijs. Dit toont aan dat er inderdaad een verschil is tussen de "stated preferences" en "revealed preferences". Uit de interviews wordt duidelijk dat bewoners eigenlijk geen andere opties hebben, zij worden min of meer gedwongen een in hun ogen dure woning te huren. Er zijn geen goedkopere woningen meer en tegelijkertijd kan men ook geen huis kopen, waardoor men min of meer gedwongen wordt te kiezen

voor de eerste woning die beschikbaar is, ook wanneer deze eigenlijk in hun ogen te duur is. Wonen blijft toch een basisbehoefte waar je niet van af kan zien. Zo geven drie verschillende bewoners aan:

*"Tegenwoordig, vooral in Arnhem, beginnen de verhuurprijzen heel erg duur te worden."*

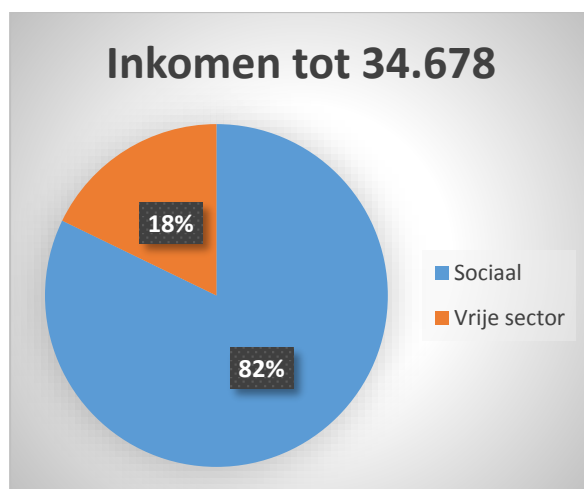
*"Ik denk dat de huurprijzen sowieso een beetje hoog zijn. De hele markt is een beetje raar natuurlijk, alle huurprijzen zijn omhoog aan het gaan .... Daar valt gewoon niet meer aan te ontkomen."*

*"Maar de prijzen zijn nou eenmaal zo hoog, de huurprijzen kun je niet veranderen."*

### 7.2.2. Scheefhuur

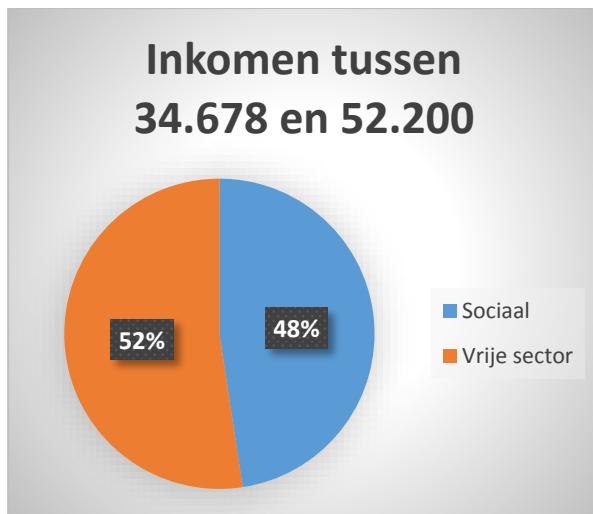
Wanneer inkomen afgezet wordt tegen de huurprijs kan berekend worden in hoeverre er sprake is van scheefhuur. Dure scheefhuur houdt in dat de inkomensgroep die onder de doelgroep voor sociale huur valt (inkomen tot 34.678) toch in een vrije sectorwoning woont. Bij goedkope scheefhuur is er sprake van het tegenovergestelde, een persoon met een inkomen hoger dan de doelgroep voor sociale huur huurt toch een sociale huurwoning. Hieruit kan geconcludeerd worden dat bijna 18% van de respondenten een vrij hoge huur heeft ten opzichte van het huishoudinkomen.

*Figuur 28: inkomensgroep 1 (tot 34.678 euro): 17,8% dure scheefhuur*



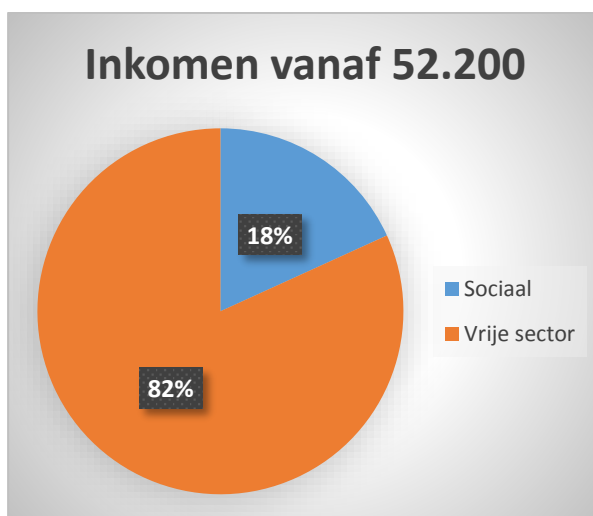
Volgens cijfers van de gemeente Arnhem was er in 2015 sprake van 13,2% dure scheefhuur bij de woningen van particuliere huurders. Onder de transformaties ligt dat dus net iets hoger, mogelijk veroorzaakt door het feit dat de gemiddelde leeftijd van de bewoners relatief jong is en de meeste particuliere verhuurders uit het onderzoek de mogelijkheid bieden om ouders garant te stellen voor de huur. Er worden wel inkomenseisen gesteld van doorgaans 3 tot 4x de kale huur als bruto inkomen. Maar de verhuurders gaan hier bijna allemaal wel redelijk soepel mee om, het is geen harde eis.

Figuur 29: inkomensgroep 2 (34.678 tot 52.200): 47,6% goedkope scheefhuur



Bijna de helft van de bewoners met een middeninkomen gaf aan in een sociale huurwoning te wonen. Het inkomen van deze bewoners is echter passend bij een huurprijs in het middensegment van de huurmarkt. Er zou dus gezegd kunnen worden dat in deze groep sprake is van 47,6% goedkope scheefhuur. Het is echter lastig om hieraan harde conclusies te verbinden, veel bewoners in de transformaties bevinden zich namelijk in het deel van hun leven waarbij ze voor het eerst fulltime gaan werken en dus ook meer gaan verdienen. Zij gaan waarschijnlijk niet direct hun woning verlaten wanneer zij fulltime werk gevonden hebben. Deze categorie kan dus gezien worden als een overgangsfase. Van de bewoners met een middeninkomen dat huurt in de sociale sector geeft 55% aan verhuisplannen te hebben. Van de bewoners met een laag inkomen in de sociale sector geeft slechts 31,7% aan verhuisplannen te hebben. Het lijkt er dus op dat de middeninkomens in de sociale sector wel relatief gezien meer verhuisgeneigd zijn. Helaas is het lastig om op basis van het aantal waarnemingen in deze categorieën harde conclusies te trekken. Hiervoor zou meer onderzoek nodig zijn.

Figuur 30: inkomensgroep 3 (vanaf 52.200): 18,2% goedkope scheefhuur



In de particuliere huursector in Arnhem was volgens het CBS (2016) sprake van 18,5% goedkope scheefhuur in 2015. De resultaten van dit onderzoek bevestigen dat beeld. Er is dus enige mate van scheefhuur in de transformaties, maar het is niet zozeer problematisch wanneer dit vergeleken wordt met andere woningen. Er blijkt geen onverklaarbare mate van scheefhuur voor te komen onder de transformatiewoningen. Wel blijkt dus dat er relatief veel huishoudens met een middeninkomen in de sociale sector wonen, onder deze groep is de verhuisgeneigdheid relatief hoog.

### 7.3. Transformaties langs de meetlat: de Arnhemse woonprincipes

Het overkoepelende thema van de Arnhemse woonprincipes is duurzaamheid, dit concept kan in zijn breedste zin opgevat worden. Ten eerste is duidelijk geworden dat er geen enkele nul-op-de-meter woning te vinden is bij de onderzochte transformaties. Betreft energielabels hebben enkele woningen energielabel A, de meeste woningen bevinden zich echter in de categorie B en C. Het doel van de gemeente is dat in 2020 80% van de particuliere huursector energielabel C heeft, in 2030 zou het gemiddelde energielabel A moeten zijn. Er zullen dus nog aanpassingen gedaan moeten worden wat betreft de transformaties om het doel van 2030 te halen. Daarnaast voldoet slechts een klein gedeelte van de transformaties aan de ontkoppeling van het gasnet. Sommige transformaties gebruiken gas nog voor het verwarmen van de woningen; daarnaast wordt er in sommige transformaties ook nog gebruik gemaakt van een gasaansluiting om te koken. Een aantal transformaties zijn wel recent overgestapt op stadswarmte, waaronder de Graaf en de Gravin.

Van de respondenten geeft 80% aan maximaal 4 jaar in de transformatiewoning van plan zijn te wonen. Een behoorlijk deel geeft zelfs aan daar voor maximaal 2 of 3 jaar te blijven wonen. Hieruit blijkt dus dat het overgrote deel van de respondenten slechts voor enkele jaren in een transformatiewoning woont, en dit zeker niet als toekomstgericht wonen ziet. In deze zin wordt het wonen in een getransformeerde woning dus niet gezien als een duurzame oplossing, maar eerder als een tijdelijke "tusseloplossing". Het levensloopgeschikt wonen is in deze levensfase van de respondenten totaal niet van toepassing.

Een andere randvoorwaarde waaraan voldaan moet worden volgens de Arnhemse woonprincipes houdt in dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen moeten zijn. Het ging hier om woningen met een kale huur tot aan de eerste aftoppingsgrens. Uit de resultaten van de huurprijzen is duidelijk geworden dat op basis van de respons 35% van de woningen een huurprijs heeft tot aan deze grens. De transformaties bieden dus een redelijk aantal woningen binnen deze prijsklasse. Er moet wel een kanttekening bijgeplaatst worden dat het hier gaat om de kleinere woningen, met een gemiddeld oppervlak van 30 m<sup>2</sup>. De kleinste woning tot de eerste aftoppingsgrens heeft een oppervlakte van slechts 17 m<sup>2</sup>. Volwaardige appartementen zijn voor deze prijs in de transformaties bijna niet te vinden.

Veiligheid, bereikbaarheid, parkeren en voorzieningen in de buurt zijn een aantal bepalende factoren voor het leefklimaat in de wijk. In het woonprincipe wijken met identiteit staat beschreven dat er geen issues rondom leefbaarheid mogen spelen in de wijk. Voornamelijk het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid met OV worden uitstekend beoordeeld door de bewoners van transformaties, zowel in het centrum als in Presikhaaf. Veiligheid en parkeren worden gemiddeld gezien beoordeeld met een ruim voldoende, echter is hier de spreiding wel veel groter. In het centrum ervaren mensen



toch enige vorm van onveiligheid door de aanwezigheid van zwervers en overlast veroorzakende personen. In Presikhaaf spelen issues rondom criminaliteit ten opzichte van eigendommen een rol in het gevoel van veiligheid. De gemeente Arnhem wil de positie van Presikhaaf als kenniscampus waar studenten en starters wonen en werken versterken, de transformaties in Presikhaaf spelen hier op in door woonruimte te bieden voor studenten en starters.

#### 7.4. Samenvatting: een SWOT-analyse

*Figuur 31: SWOT-analyse*

<p style="text-align: center;"><b>STRENGTHS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Locatie van de woningen</li> <li>– Relatief goede beschikbaarheid</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>WEAKNESSES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Betaalbaarheid woningen</li> <li>– Buitenruimte</li> <li>– Ventilatie in de vorm van warmteregulatie</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>OPPORTUNITIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Benutten van de buitenruimte, indien aanwezig</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>THREATS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mensen kiezen deels voor een woning vanwege matige beschikbaarheid andere woning of omdat alles nieuw is. Wat als de situatie verandert?</li> </ul>

## 8. Conclusie

In dit onderzoek stond de volgende hoofdvraag centraal: *Hoe bevalt het wonen in getransformeerde panden en wat voor implicaties heeft dit voor toekomstige transformaties?* Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen een aantal conclusies getrokken worden.

Het wonen in getransformeerde kantoren wordt door veel bewoners als een groot succes ervaren. Vooral op omgevingsaspecten zoals locatie, bereikbaarheid en voorzieningen wordt een hoge score toegekend door bewoners.

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen twee verschillende doelgroepen die zich in de transformatiewoningen huisvesten. De eerste doelgroep bestaat uit studenten die veelal voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Zij hebben meestal een studio of klein appartement in het sociale segment. De tweede doelgroep bestaat uit starters op zoek naar een iets duurdere woning, aan de hogere kant van het sociale segment of in de vrije sector.

Voor beide groepen bewoners speelt locatie de grootste rol in de keuze voor het kiezen van een woning. Daarnaast spelen ook de beperkte mogelijkheden op de verhitte woningmarkt een rol in het kiezen voor een transformatiewoning. Huurders uit het sociale segment hebben in de meeste gevallen voor een corporatiewoning een bepaalde meettijd nodig, jonge mensen hebben niet voldoende meettijd op kunnen bouwen. Hun ervaring met transformatiewoningen is dat deze relatief gezien een goede beschikbaarheid kennen en dat zij daar dus sneller voor in aanmerking komen. In de vrije sector speelt het een rol dat starters moeilijk aan een koopwoning kunnen komen doordat de eisen voor een hypotheek strenger zijn geworden. Starters zijn in dit geval op een woning in de vrije sector aangewezen. Voor een aantal bewoners is een transformatiewoning dus de snelste optie, maar wat als er sprake is van een ontspannen woningmarkt met meer dan genoeg opties, wat voor consequenties zal dat dan hebben voor de transformatiewoningen? Het mag dus duidelijk zijn dat het niet zeker is dat transformaties altijd zullen blijven profiteren van de ontwikkelingen in de woningmarkt.

De kwaliteit van het wonen wordt bepaald door zowel fysieke aspecten als omgevingsaspecten. De algemene ervaring van het wonen in de onderzochte transformaties wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,6. Ter referentie: uit onderzoek van de gemeente Arnhem onder haar inwoners is gebleken dat inwoners van het centrum hun woonervaring gemiddeld met een 7,4 beoordelen en in Presikhaaf-Oost met een 7,5. De transformaties scoren dus ongeveer gelijkwaardig met andere woningen. Voornamelijk op de aspecten locatie, bereikbaarheid en voorzieningen in de buurt scoren de transformaties uitstekend. Deze aspecten vormen echt de kracht van de transformaties. Zowel de transformaties in Presikhaaf als in die het centrum scoren goed op deze vlakken. Betreft de buitenruimte en de ventilatie in de vorm van warmteregulatie scoren de transformaties minder goed. De bewoners hechten de meeste waarde aan een privé balkon, maar ook een gezamenlijk dakterras kan bijdragen aan een goede ervaring van de buitenruimte, mits er een goede sfeer heerst. Slechts één transformatie heeft privé balkons, twee transformaties hebben zelfs helemaal geen buitenruimte te bieden. De matige score op de ventilatie wordt deels veroorzaakt doordat bewoners geen ramen tegen elkaar open kunnen zetten om een luchtstroming op gang te krijgen en hiermee hun woning goed af te koelen. Daarnaast speelt het ontbreken van een goede zonwering hierin een grote rol. Dit blijken uitdagingen te zijn voor toekomstige transformaties. Doordat de beste locaties

reeds ontwikkeld zijn of weer aantrekkelijk worden voor het behouden van een kantoorfunctie wordt het garanderen van een goede locatie ook een steeds grotere uitdaging.

Ondanks dat bewoners tevreden zijn met hun woning, blijkt hun woning een tijdelijk woonproduct te zijn. 80% van de bewoners geeft aan maximaal vier jaar in de transformatiewoning te wonen. Een derde van de bewoners geeft aan zichzelf in totaal maximaal twee jaar in de woning te zien wonen. Het gevolg hiervan is dat er veel verloop is van huurders. Hierin spelen twee factoren een belangrijke rol: veranderende levensbehoeften en betaalbaarheid. Naarmate bewoners ouder worden en meer gaan verdienen zullen levensbehoeften gaan veranderen, bewoners willen bijvoorbeeld een grotere woning of niet meer in de stad wonen. Dit hangt samen met het feit dat veel jongeren beneden de dertig jaar verhuisgeneigd zijn (PBL, 2013). Er wordt ook geconcludeerd door Ekamper & van Huis (2002) dat de grootste reden voor verhuizing veranderende levensbehoeften zijn. Deze relatief korte woonduur zal dus waarschijnlijk niet specifiek gelden voor de transformaties. Voor een deel van de respondenten speelt ook de betaalbaarheid een belangrijke rol in de verwachte woonduur. Bewoners uit het sociale segment en bewoners uit de vrije sector hebben hier verschillende redenen voor. In het sociale segment speelt de huurtoeslag in de betaalbaarheid een grote rol. Wanneer bewoners huurtoeslag ontvangen, zijn mensen bereid deze huur te betalen. Een klein aandeel van de bewoners geeft dan zelfs aan dat het verrassend goed betaalbaar is. Wanneer zij echter geen huurtoeslag meer ontvangen doordat bijvoorbeeld het inkomen gestegen is, zijn zij niet meer bereid de gevraagde huurprijs te betalen voor de geboden ruimte. In de vrije sector willen bewoners op redelijk korte termijn een huis kopen, in hun ogen zijn zij met het kopen van een huis vele malen voordeliger uit. De enige redenen dat zij op dit moment huren is omdat deze mensen geen hypotheek kunnen krijgen of nog met veranderingen in hun leven te maken hebben. Veranderingen in carrière of relatie kunnen er namelijk toe bijdragen dat bewoners nog geen huis willen of kunnen kopen. Naast veranderende levensbehoeften en betaalbaarheid geven een aantal bewoners ook aan een grotere verhuisgeneigdheid te hebben door de warmte in de woningen en het gebrek aan een (privé) buitenruimte. Het blijft echter nog onduidelijk in hoeverre deze problemen ook spelen bij niet-getransformeerde woningen met dezelfde doelgroep.

In de huidige staat van de woningmarkt spelen de transformatiewoningen een belangrijke rol om de consumenten die niet kunnen of willen kopen op te vangen in de middeldure huur. Dit zijn voornamelijk starters op de woningmarkt. Daarnaast spelen de transformaties ook een belangrijke rol in het aanbod zelfstandige sociale huurwoningen voor studenten en net afgestudeerden. Gezien het aanbod voor starters in de stad door de bevolking het kleinst geacht wordt, spelen transformaties een zeer belangrijke rol hierin.

## 9. Discussie

Na een intensieve onderzoeksperiode wordt er op het onderzoeksproces gereflecteerd, wat zijn de sterke kanten en wat zijn de minder sterke kanten van dit onderzoek?

Ondanks het gebruik van een behoorlijk aantal respondenten in zowel de enquêtes als de diepte-interviews is de generaliseerbaarheid van de uitkomsten beperkt. Dit wordt veroorzaakt doordat iedere transformatie anders is en zich op een andere locatie bevindt. Het doel van het onderzoek was dan ook niet generaliseren, maar een inzicht geven in de kwaliteitsbeleving van het wonen in transformaties in de Arnhemse context. Het is dus erg contextafhankelijk, maar biedt wel algemene inzichten in de aspecten die voor bewoners belangrijk zijn betreft het wonen in transformaties. Daarnaast blijkt ook dat kwaliteit van het wonen eigenlijk nooit in een aantal aspecten samen te vatten valt, er zullen altijd punten zijn die voor de ene persoon wel van belang zijn terwijl de andere persoon daar helemaal geen aandacht aan schenkt.

Een deel van de resultaten viel wel te verwachten, zo was het logisch dat de transformaties goed zouden scoren op de locatie. Daarnaast is het ook logisch dat er vooral één- en tweepersoons huishoudens zouden wonen. Wat echter een verrassende uitkomst biedt is het opleidingsniveau van de respondenten, waarom hebben er zo weinig respondenten een MBO-achtergrond? Het kan zijn dat er weinig mensen met een MBO achtergrond woonachtig zijn in de transformaties. Maar ook kan het zijn dat bewoners met een MBO opleiding minder snel geneigd zijn deel te nemen aan een wetenschappelijk onderzoek. Veel bewoners gaven aan dat de betaalbaarheid van de woningen matig was. Voor een groot gedeelte van hen was dit zelfs een reden om op zoek te gaan naar een andere woning. Het opmerkelijke is dat de huurprijs per vierkante meter in de transformatiewoningen lager ligt dan het landelijke gemiddelde voor een appartement. Het nadeel hierin zit echter wel in het feit dat er geen volledige informatie over huurprijzen van andere appartementen in Arnhem beschikbaar was, waardoor het lastig is dit in Arnhemse context te onderzoeken. Daarnaast was er ook alleen informatie over vrije sector woningen te vinden of over woningen in de corporatiesector, maar niet over huurwoningen in eigendom van particulieren in het algemeen. Als gevolg hiervan is het lastiger om woningen met elkaar te vergelijken.

De problemen rondom de warmte bleken veel extremer naar boven te komen dan op basis van de literatuur (Geraedts & Van der Voordt, 2007; Helsloot et al. 2015) verwacht werd. Er dient rekening gehouden te worden met het timeslot waarin het empirische deel van het onderzoek is uitgevoerd. Deze kan namelijk van invloed zijn geweest op de onderzoeksresultaten. Dit deel is uitgevoerd in de periode april - juni, deze periode werd echter gekenmerkt door een bovengemiddeld aantal zomerse dagen. Dit zou de uitkomsten beïnvloed kunnen hebben, wellicht komt het warmteprobleem in de winter helemaal niet naar voren, omdat bewoners er op dat moment niet mee zitten. In theorie zouden bewoners dan zelfs aan kunnen geven dat het in de woning altijd koud is, omdat de verwarming bijvoorbeeld niet goed werkt. Om hier een duidelijk beeld van te krijgen zou in de wintermaanden exact hetzelfde onderzoek onder dezelfde respondenten uitgevoerd kunnen worden.

Tijdens gesprekken met verhuurders bleek dat een aantal van hen zich niet in de gevraagde huurprijzen kon herkennen. In de enquête is duidelijk gevraagd naar de kale huurprijs van de woningen. Een aantal verhuurders denkt dat sommige bewoners wellicht de servicekosten wel

hebben meegerekend en dat hierdoor de prijs hoger uit is gevallen. Om dit na te gaan is geprobeerd van alle verhuurders een lijst te krijgen met alle actuele kale huurprijzen met bijbehorende oppervlakte. Helaas wilden een aantal verhuurders deze lijst niet verstrekken, hierdoor is het niet mogelijk om op basis van die lijsten alle transformaties te vergelijken. Er is dan toch voor de waardes gekozen die de respondenten aangedragen hebben.

## 10. Aanbevelingen

Betreft de aanbevelingen kan er een onderscheid gemaakt worden tussen aanbevelingen die voortvloeien uit de resultaten en de kwaliteit van het wonen in transformaties kunnen verbeteren en aanbevelingen voor toekomstig onderzoek. Er zijn verschillende actoren die bij kunnen dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van het wonen.

### 10.1. Verbeteren kwaliteit van het wonen

#### ***Actor gemeente: stel eisen aan de projectontwikkelaars betreft de buitenruimte***

Een van de punten waarop de transformaties matig scoren was de buitenruimte. Een aantal transformaties heeft helemaal geen buitenruimte, in dat geval is het creëren van een buitenruimte al een enorme verbetering. Het beste scoort een privé balkon en vervolgens een gemeenschappelijk dakterras. De gemeente zou haar beleid ten aanzien van transformaties op dusdanige manier aan kunnen passen dat er eisen gesteld worden betreft de buitenruimte. Op deze manier kan de gemeente de projectontwikkelaars aansturen op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte. Dit komt vervolgens ten goede aan de kwaliteit van het wonen.

#### ***Actor projectontwikkelaar/beheerder: neem maatregelen tegen de warmte en zorg voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte***

De projectontwikkelaar vervult natuurlijk de sleutelrol bij het realiseren van een buitenruimte. Een aantal bewoners gaf zelfs aan dat het ontbreken van een privé buitenruimte ertoe bijdraagt dat zij eerder geneigd zijn te verhuizen. Het toevoegen van een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte is dus een belangrijke stap voor projectontwikkelaars. Daarnaast zou ook de buitenruimte die er op dit moment is sfeervoller aangekleed kunnen worden en zou de beheerder druk uit kunnen oefenen op ongewenst gedrag van bewoners. Dit zal er toe bijdragen dat het voor de bewoners aantrekkelijker wordt om gebruik te maken van een gemeenschappelijk dakterras.

Een ander heelpunt van bewoners is de warmte in de woningen. Bewoners geven aan dat een verbetering in de mogelijkheden om ramen open te doen ertoe kan bijdragen dat het binnenklimaat verbeterd wordt. Een balkondeur of deuren van een Frans balkon die volledig opengeklapt kunnen worden spelen hierin ook een grote rol. Met een Frans balkon kan een verbetering van de ventilatie bereikt worden, het gevoel van buiten naar binnen gehaald worden en tegelijkertijd blijken de mogelijkheden voor een Frans balkon relatief groot te zijn bij transformaties, wanneer een normaal balkon geen optie is (Van der Voordt, 2006). Andere mogelijkheden voor het beperken van de warmte in de woningen is het aanbrengen van een airconditioning systeem of het aanbrengen van zonwering aan de buitenkant van de woning. Voor het verkennen van de best mogelijke bouwtechnische en financieel haalbare oplossing zal per transformatie meer onderzoek nodig zijn.

#### ***Actor Rijksoverheid: verander de eisen voor het in aanmerking komen voor subsidie***

De betaalbaarheid van de woningen speelt een grote rol in de kwaliteitsbeleving van de bewoners, alsmede in de drang op korte termijn te willen verhuizen. Heel simpel gezegd zou een verlaging van de huur bijdragen aan een betere betaalbaarheid, maar dit is in de huidige woningmarkt niet realistisch. Er zouden ook andere maatregelen zijn die er toe bij kunnen dragen dat de betaalbaarheid verbetert. Aan de kant van de sociale huur speelt vooral de huurtoeslag een rol, bewoners geven aan dat de huur betaalbaar is naar gelang zij huurtoeslag ontvangen. Wanneer de toeslag wegvalt, dan vinden zij de transformatiewoning relatief gezien duur. Het zou dus mogelijk zijn

om aan het stelsel van huurtoeslag te sleutelen, waardoor bewoners met een iets hoger inkomen een beperkte hoeveelheid huurtoeslag ontvangen, in plaats van helemaal geen. Dit is extra belangrijk bij eenpersoonshuishoudens, gezien zij de huur niet kunnen delen. Bij de woningen in de vrije sector is per definitie het krijgen van huurtoeslag niet mogelijk. Bewoners geven aan de huur duur te vinden, maar vanwege de geboden kwaliteit wel te begrijpen dat het duur is. Onder dit type bewoners heerst de opvatting dat het kopen van een huis vele malen goedkoper is. Wellicht zouden de kosten van het kopen van een huis en het huren van een huis meer in balans moeten raken. Dit zou bereikt kunnen worden met een eigendomsneutrale woontoeslag (CPB & PBL, 2016). In dit stelsel ontvangen zowel huurders als kopers een toeslag, gebaseerd op de WOZ-waarde.

## 10.2. Suggesties voor toekomstig onderzoek

Voor het bepalen van de kwaliteit van het wonen is hier het framework van Geraedts & Van der Voordt (2007) gebruikt. Gebruikelijker is voor het bepalen van de kwaliteit en de huurprijs is het woningwaarderingstelsel van de Rijksoverheid. Hiermee zal het mogelijk zijn om een objectiever beeld te schetsen van de toevoegingen aan de woningvoorraad door transformatie. Onder dezelfde transformaties zou dit instrument gebruikt kunnen worden en kunnen de uitkomsten vergeleken worden met dit onderzoek. Zo wordt er ook een objectiever beeld geschetst betreft de prijs-kwaliteit verhouding, zijn de huurprijzen werkelijk hoog, zoals bewoners suggereren, of staat de huurprijs in goede verhouding met de geboden kwaliteit?

In dit onderzoek zijn alleen transformaties met zelfstandige wooneenheden, in handen van particuliere ondernemers, opgenomen. In de toekomst zou er uitgebreider onderzoek gedaan kunnen worden naar transformatie door de corporatiesector of transformatie naar onzelfstandige wooneenheden. Wellicht is er een verschil in kwaliteit, gezien de eisen van bewoners van onzelfstandige wooneenheden waarschijnlijk lager zijn. Daarnaast wordt een deel van de onderzochte transformaties gebruikt als beleggingsobject, wat zal er gebeuren met de betaalbaarheid als de woningen in bezit zijn van een corporatie of andere niet naar winst strevende instelling? De resultaten zouden vervolgens vergeleken kunnen worden met dit onderzoek. Ook zou hetzelfde onderzoek gehouden kunnen worden onder "normale" studio's en appartementen, zijn er merkwaardige verschillen in vergelijking met transformaties? Dit zal dan een manier zijn om de transformatiewoningen te benchmarken.

Een behoorlijk aandeel van de respondenten geeft aan dat de relatief goede beschikbaarheid van de transformatiewoningen, alsmede een relatief slechte beschikbaarheid van alternatieven, een grote rol speelt in hun keus voor de woning. Maar wat als er genoeg andere alternatieven komen; wanneer er voldoende beschikbaarheid is in corporatiewoningen en de eisen voor het krijgen van een hypotheek lager worden? Wat er dan gaat gebeuren met de positie van transformatiewoningen op de woningmarkt is een interessante vraag voor toekomstig onderzoek. Blijft de huidige positie gehandhaafd of zal er iets moeten veranderen om de transformatiewoningen aantrekkelijker te maken?

Tijdens het empirisch onderzoek in Stationside is gebleken dat er daar zaken spelen rondom overlast veroorzaakt door een klein aantal bewoners, met als gevolg dat het gevoel van veiligheid in het geding komt voor de medebewoners. Het zou nuttig kunnen zijn meer onderzoek te doen naar soortgelijke situaties in appartementencomplexen en samen met bewoners, verhuurders en andere

instanties naar mogelijke oplossingen te zoeken. Het blijkt namelijk erg complex te zijn om bewoners uit te zetten en daarnaast is er dan de kans dat het overlastprobleem alleen verplaatst wordt. Dit haakt in op de discussie rondom zogenaamde "aso-woningen", die in sommige gemeenten een grote rol speelt (Omroep Gelderland, 2017). Iedereen weet dat overlast veroorzakende bewoners ook ergens moeten wonen, maar heeft ze liever niet in de eigen buurt wonen.

In de toekomst zou er ook meer onderzoek gedaan kunnen worden naar verhuisbewegingen. Hoe groot is die rol van veranderende behoeften nou precies en in hoeverre zorgt betaalbaarheid ervoor dat mensen geneigd zijn te verhuizen? En spelen buitenruimte en warmte daadwerkelijk een rol in de verhuisgeneigdheid? Een aantal bewoners heeft aangegeven verhuisplannen te hebben; na verloop van tijd zou onderzocht kunnen worden of deze bewoners echt verhuisd zijn. En waarom zijn zij dan wel of toch niet verhuisd? Dit geeft een inzicht in het verschil tussen de "stated preferences" en "revealed preferences" betreft verhuisbewegingen. Ook was het interessant geweest om onderzoek te doen naar verhuisgeneigdheid van scheefwoners. In dit onderzoek waren er helaas te weinig respondenten om zes verschillende subgroepen te kunnen vergelijken. Hierdoor was het niet mogelijk om harde conclusies te trekken over de verhuisgeneigdheid van scheefwoners.



## 10. Referenties

ABF. (2016). *Woningmarktverkenning Arnhem 2016*.

Aragonés, J.I., G. Francescato. T., Gärling (2002). Residential Environmetns. Choice, Satisfaction and Behaviour. Westport, Connecticut: Bergin and Gravey

Boelhouwer, P. (2013). Trends op de Woningmarkt. Onderzoeksrapport aan de Technische Universiteit Delft, oktober 2013.

Brojerdyan, M. (2016). Van leegstaand kantoor naar geliberaliseerde huurwoning. Technische Universiteit Delft.

Buitelaar, E., Van Dongen, F. (2016). Toenemende kantorenleegstand: over divergentie tussen de gebruikers en beleggers.

[http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL2016\\_Toenemende-kantorenleegstand\\_1858.pdf](http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL2016_Toenemende-kantorenleegstand_1858.pdf)

Buitelaar, E. (2017). Divergentie op de kantorenmarkt. Beleidsstudie PBL en ASRE.

Capital Value. (2018). *Woningtekort bereikt hoogtepunt in 2018*. Gedownload van, <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-bereikt-hoogtepunt-in-2018>

CBS. (2016). Woonlasten van huishoudens; kenmerken; regio. Gedownload van, <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83368NED/barv?ts=1526554366143>

Certitudo Capital. (2018). *De Graaf*. Van, <https://www.certitudo.com/real-estate/residential/de-graaf-arnhem/>

CPB & PBL (2016). *Kansrijk woonbeleid*.

[http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL&CPB\\_2016\\_Kansrijk-woonbeleid\\_1837.pdf](http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL&CPB_2016_Kansrijk-woonbeleid_1837.pdf)

De Vries, L. (2017). Grote transformatie: van kantoor naar woning. Gedownload van, <https://www.ad.nl/amersfoort/grote-transformatie-van-kantoor-naar-woning~a7e215f0/>

Doodeman, M. (2017). *Klad in transformatie kantoren naar woningen*. Gedownload van, <https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2017/07/klad-transformatie-kantoren-naar-woningen-101250692>

Doorn, R. M. G., Strikwerda, R. R., van Os, L. M., Prins, A. J., Hoofwijk, H., Jacobs, J. G. M., & Heijman, W. J. M. (2011). Wat zijn gebruikers bereid te betalen? Uitbreiding mountainbikeroutes Utrechtse Heuvelrug. *Landschap: tijdschrift voor Landschapsecologie en Milieukunde*, 28(3), 121-129.

- Dynamis. (2017). *Sprekende cijfers kantorenmarkten 2017*. Gedownload van, [https://dynamis.nl/uploads/media/sprekendecijfers\\_kantorenmarkt\\_2017-definitief.pdf](https://dynamis.nl/uploads/media/sprekendecijfers_kantorenmarkt_2017-definitief.pdf)
- Ekamper, P., van Huis, M. (2002). Verhuizingen vanwege veranderingen van huishoudenssamenstelling. Gedownload van, <https://www.nidi.nl/shared/content/output/2002/mvb-50-08-ekamper.pdf>
- Geltner et al. (2014), *Commercial Real Estate. Analysis and Investment*. Mason: OnCourse Learning. Chapter 2, page 24-37.
- Gemeente Amsterdam. (2018). *Transformatie en kantoorontwikkelingen*. Gedownload van, <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/investeren/kantoren/transformatie/>
- Gemeente Arnhem. (2015). *Visie op transformatie*.
- Gemeente Arnhem. (2015). *Vastgestelde woonprincipes*.
- Gemeente Arnhem. (2018). *Bijdrage wonen coalitieonderhandelingen*.
- Gemeente Utrecht. (2018). *Leegstaande panden hergebruiken*. Gedownload van, <https://www.utrecht.nl/ondernemen/vestigen/leegstaande-panden-hergebruiken/>
- Geraedts, R. P., & van der Voordt, T. (2007). *Transformatiepotentiometer. Transformatie van kantoorgebouwen*.
- Heffels, M. (2012). *Transformeren van kantoren naar woningen: Transformatie als oplossing tegen leegstand?*
- Helsloot, I., Scholtens, A., Scholtens, P., Vlagsma, J. (2015). *Wonen in een transformatiewoning*.
- Janssen-Jansen, L. B. (2010). *Ruimte ruilen: regionale samenwerking als oplossing voor de aanpak van leegstaande kantoren*. Den HaagNICIS/NWO9789077389850.
- Janssen-Jansen, L., Klijn, E. H., & Opdam, P. (2009). *Ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling*. Gouda, Netherlands: Habiforum.
- Johnson, R. B., Onwuegbuzie, A. J., & Turner, L. A. (2007). Toward a definition of mixed methods research. *Journal of mixed methods research*, 1(2), 112-133.
- Klouwen, B. & Nieuwenhuis, R. (2015). *De Arnhemse woonprincipes 2025*.
- Kuiper Arnhem. (2018). *Van kantoor naar 39 appartementen: De Resident*. Van, <https://kuiperarnhem.nl/portfolio/van-kantoor-naar-39-appartementen-de-resident/#!>

Langendijk. (z.d.) WoON verhuismodule. Gedownload van, [https://www.platform31.nl/uploads/media\\_item/media\\_item/73/59/Sessie 4 WoON verhuismodule\\_Langendijk-1477318204.pdf](https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/73/59/Sessie_4_WoON_verhuismodule_Langendijk-1477318204.pdf)

Lennartz, C. & Kalf, J. (2017). *Waar liggen de grootste kansen voor het transformeren van kantoren naar woningen? – De transformatieatlas van de Rabobank*. Van, <https://economie.rabobank.com/publicaties/2017/juli/kantoren-omvormen-tot-woningen-transformatieatlas-nederland/>

NVM. (2017). *Nederlandse kantorenmarkt vindt in 2016 weg omhoog*. Gedownload van, <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/201702222kantoren>

NVM. (2017). *Woningaanbod in de vrije huursector blijft ver achter bij de vraag*, gedownload van <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/20170213huurcijfers>

NVM. (2017). *Substantiële behoefte aan nieuwe kantoren*. Gedownload van, <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/20170608nieuwbouwkantoren>

Omroep Gelderland. (2017). *Niet dreigen met procederen maar praten*. Gedownload van, <https://www.omroepgelderland.nl/nieuws/2132369/Asowoningen-Niet-dreigen-met-procederen-maar-praten>

Pararius. (2015). *Gemeente remt flexibiliteit op woningmarkt*. Gedownload van, <https://www.pararius.nl/nieuws/gemeente-remt-flexibiliteit-op-de-woningmarkt/NI0000000232>

Pararius. (2018). *Huurprijs vrije sector blijft stijgen*. Gedownload van, <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijs-vrije-sector-blijft-stijgen/NI0000000242>

PBL. (2013). *Verhuiscapaciteit en verhuisdynamiek naar leeftijd, 2008*. Gedownload van, <http://www.pbl.nl/infographic/verhuiscapaciteit-en-verhuismobiliteit-naar-huishoudtype>

PBL, (2014). *Inkomensgroepen naar betaalruimte in huursector, 2014*. <http://www.pbl.nl/onderwerpen/wonen/feiten-en-cijfers/infographics/inkomensgroepen-naar-betaalruimte-in-huursector-2014>

PBL. (2015). *Hoe zeker is groei op de woningmarkt op langere termijn?* Gedownload van, <http://www.pbl.nl/vraag-en-antwoord/hoe-zeker-is-groei-op-de-woningmarkt-op-de-lange-termijn>

PBL. (2016). *Hoe vaak verhuizen mensen gemiddeld, gedurende hun leven?* Gedownload van, <http://www.pbl.nl/vraag-en-antwoord/hoe-vaak-verhuizen-mensen-gemiddeld-gedurende-hun-leven>

PBL. (2017). *Tussenbalans van de leefomgeving*. Gedownload van, <http://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/wp-content/uploads/pbl-2017-tussenbalans-van-de-leefomgeving-2908.pdf#page=32>

Peerboom, A. (2015). *Wonen in kantoren?* Universiteit Utrecht.

Rabobank Transformatieatlas 2017.

<https://public.tableau.com/profile/raboref#!/vizhome/RaboREFTransformatieAtlas2017/TransformatieAtlas2017?publish=yes>

Remøy, H., & van der Voordt, T. (2014). Adaptive reuse of office buildings into housing: opportunities and risks. *Building Research & Information*, 42(3), 381-390.

Rijksoverheid. (2016). Staat van de woningmarkt, gedownload van

<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2016/10/31/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2016/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2016.pdf>

Rijksoverheid. (2017). *Hoe tel ik van 1 juli 2017 tot 1 juli 2018 de punten van mijn zelfstandige woning?* Gedownload van,

<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/brochures/2017/04/18/puntentelling-zelfstandige-woning-1-juli-2017-tot-1-juli-2018/Hoe+ziet+het+WWS+eruit+per+1+juli+2017.pdf>

Rijksoverheid. (2018). *Aanpak scheefwonen*. Gedownload van,

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/aanpak-scheefwonen>

Rodenhuis, L. H. (2012). *Sturen op transformatie: Een handreiking voor publieke en private partijen, teneinde transformatie van leegstaande kantoren te bevorderen*.

RVO. (2013). *Transformatie en het bouwbesluit 2012*. Gedownload van,

<https://www.rvo.nl/sites/default/files/2013/12/Transformatie%20en%20Bouwbesluit%202012.pdf>

RVO. (2018). *Energielabel C kantoren*. Geraadpleegd op 28-2-18 van,

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/bestaande-bouw/energielabel-c-kantoren>

SCP (2002). *Zekere banden*. Gedownload van,

[https://www.scp.nl/Publicaties/Alle\\_publicaties/Publicaties\\_2002/Zekere\\_banden](https://www.scp.nl/Publicaties/Alle_publicaties/Publicaties_2002/Zekere_banden)

Slot, E. (2010). *Amsterdam versus de Metropoolregio. Een vergelijking van woonkwaliteit tussen Amsterdam en de Metropoolregio* (Master's thesis).

Spierings, T.G.M. (2014). *De Wenselijke Schaal, fysieke schaalgrootte en sociale kwaliteit van wonen in woonzorgcomplexen*. Gedownload van, <https://repository.ubn.ru.nl/handle/2066/130182>

Strijbosch Thunnissen. (2017). *Transformatiescan Arnhem, 2013-2018*.

Swanborn, P. (1994). Het ontwerpen van case-studies: enkele keuzen. *Mens en maatschappij*, 69(3), 322-335.

VAC Punt Wonen. (2018). *Wat is woonkwaliteit?* Geraadpleegd van, [https://www.vacpuntwonen.nl/vacpuntwonen/p000014/vacpunt\\_wonen/wat\\_is\\_gebruikskwaliteit](https://www.vacpuntwonen.nl/vacpuntwonen/p000014/vacpunt_wonen/wat_is_gebruikskwaliteit)

VAC Punt Wonen. (2018). <http://vacwonenpeelenmaas.nl/data/documents/flyer-VAC-werk-bestaande-bouw-transformatie.pdf>

Van Vuuren, S. (2009). Een procesmodel voor duurzame gebiedsontwikkeling van monofunctionele kantoorlocaties.

Van der Voordt, T. (2006). Transformatie van kantoren naar woningen.

Van der Voordt, D. J. M. (2007). Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten. 010 Publishers.

Vlak, A., Middelkoop, M., Schilder, F., Eskinasi, M. (2017). *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. Gedownload van, <http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2017-Perspectieven-voor-het-middensegment-van%20de-woningmarkt-2375.pdf>

Zuidema, M., & van Elp, M. (2010). Kantorenleegstand. *Probleemanalyse en oplossingsrichtingen: Economisch Instituut voor de Bouw*.