



WONEN IN HET SPOORKWARTIER

een onderzoek naar de randvoorwaarden van een vernieuwend woonconcept voor (bijna-)afgestudeerden

25-01-2019

Luc Borgman	343360
Stijn Jager	310594
Tije Rood	421832
Vincent Rozema	135687

In opdracht van:

Organisatie: lectoraat Duurzame Leefomgeving
 M. H. Tromplaan 28
 7513 AB Enschede

Lector: dr. ir.Theo de Bruijn
Contactpersoon: dr. ir. Bram Entrop

Uitgevoerd door:

Student: Luc Borgman (343360), Tije Rood (421832) &
 Vincent Rozema (135687)

Opleiding RO Stedenbouwkundig Ontwerpen

Jaar: 4

Student: Stijn Jager (310594)

Opleiding: RO Ruimtelijke Ordening & Planologie

Jaar: 4

Instelling: Saxion Hogeschool Deventer
 Handelskade 75
 7417 DH Deventer

Datum: vrijdag, 25 januari 2018

VOORWOORD

Het rapport dat voor u ligt is het resultaat van vijf maanden onderzoek voor het lectoraat Duurzame Leefomgeving binnen Saxion hogescholen. Dit onderzoek is geschreven voor lezers geïnteresseerd in huisvesting en in zekere mate voorkennis hebben van de gebouwde omgeving. We zijn dankbaar om aan dit onderzoek te hebben mogen werken. Het onderzoek heeft ons van het begin af aan erg geïnteresseerd. Dit komt voor een groot deel doordat wij alle vier in het laatste jaar van onze studie zitten en zelf ook op zoek zijn naar betaalbare woningen. Buiten de verrijking van de ontwikkelde kennis uit het onderzoek, heeft het proces ons ook persoonlijk verrijkt. Het onderzoek heeft ons laten nadenken over de vervolgstappen van ons professionele carrière en welk soort leefomgeving hierbij aansluit.

Het eerste deel van het rapport behandelt onderzoeksdata over het 'Daily Urban System' van de doelgroep. In het tweede deel wordt het advies aan gemeentes Deventer en Enschede toegelicht, en het laatste deel bestaat uit een ontwerp op locatie aan de hand van het advies.

Graag willen wij een bijzonder woord van dank richten aan Bram Entrop van het lectoraat Duurzame Leefomgeving voor de intensieve begeleiding en zijn oprechtheid. Tevens willen wij lector Theo de Bruijn, gemeente Deventer, gemeente Enschede en provincie Overijssel bedanken. Tot slot willen we uiteraard de geïnterviewden en de geënquêteerden bedanken voor hun bijdrage aan ons onderzoek

Wij wensen u veel lees plezier.

Luc Borgman, Stijn Jager, Tije Rood en Vincent Rozema

Deventer, Januari 2018

SAMENVATTING

De aanleiding van dit onderzoek is een vraag vanuit het lectoraat Duurzame Leefomgeving. In opdracht van gemeente Enschede, gemeente Deventer en provincie Overijssel willen zij meer inzicht krijgen in de (woon-)behoeftes van de doelgroep (bijna-)afgestudeerden.

Zowel de gemeente Deventer als Enschede ervaren een vertrek van (bijna-)afgestudeerden. Uit beschikbare gegevens (onder andere rapporten en onderzoeken van CBS en Kences) blijkt dat in ieder geval voor Enschede de bindingsscore aan de stad lager is dan elders en dat daarmee de verhuiskansen groter zijn. Echter speelt in Deventer ook het probleem dat zij afgestudeerden niet kunnen behouden. Op langere termijn kan dit krimp opleveren van bedrijven in de gemeenten Deventer en Enschede omdat ze niet voldoende startende werknemers kunnen werven in de regio.

Bij de start van dit onderzoek is een algemene doelstelling geformuleerd, welke als volgt luidt: *“Geschikte woonconcepten ontwikkelen om (bijna-)afgestudeerden te behouden binnen de gemeenten Deventer en Enschede.”*

Uit de doelstelling is de volgende centrale vraag geformuleerd: *“Hoe kan er een geschikt woonconcept ontwikkeld worden om (bijna-)afgestudeerden te behouden in Deventer en Enschede?”*

Als eerste stap is deskresearch gedaan. Binnen het deskresearch zijn reeds bekende gegevens over de doelgroep (bijna-)afgestudeerden en relevant beleid van gemeenten Deventer en Enschede onderzocht. Daarnaast is ook een literatuuronderzoek gedaan om te kijken welke theorie kan worden gebruikt om de woonwensen en het Daily Urban System van de doelgroep inzichtelijk te maken.

Vervolgens zijn er 492 enquêtes afgenomen binnen Saxion Hogeschool Deventer, Saxion Hogeschool Enschede en University of Twente. Het doel van de enquête was om inzicht te verkrijgen in de woonwensen en het Daily Urban System van (bijna-)afgestudeerden. Naast de enquête zijn er ook diepte interviews onder deze doelgroep gehouden. Tijdens deze interviews is dieper ingegaan op de resultaten van de enquête. Ook is hierbij een ondernemer geïnterviewd die zich bezighoudt met het ontwikkelen van toekomstgerichte huisvesting. Dit is gedaan om te kijken of de woonconcepten die worden aangeboden goed aansluiten op de woonwensen van de doelgroep.

Aan het eind van dit onderzoek is een conclusie getrokken waarin duidelijk wordt wat de woonwensen en het Daily Urban System van de doelgroep (bijna-)afgestudeerden zijn. Aan de hand van deze conclusie zijn een aantal aanbevelingen gedaan, die gemeenten Enschede en Deventer kunnen gebruiken bij de ontwikkeling van jongerenhuisvesting.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3	6 - Structuurontwerp	24
Samenvatting	4	6.1 Positie Deventer	26
		6.2 Gebiedsanalyse	27
1 - Inleiding	6	6.3 Analyse huidige situatie	28
		6.4 Ontwerpfases	31
2 - Onderzoeksopzet	8	6.5 Modelstudie	32
2.1 Probleemstelling	9	7 - Stedenbouwkundige visie	33
2.2 Doelstelling	9	7.1 Principe kaarten	36
2.3 Onderzoeksvragen en -methodiek	10	7.2 Bebouwingsdichtheid	39
		7.3 Verifactie doelgroep	41
3 - Beleidsanalyse	12	8 - Conclusie, discussie en aanbevelingen	42
3.1 Beleidsanalyse Deventer	13	8.1 Conclusie	43
3.2 Informatiestad Deventer	14	8.2 Discussie	43
3.3 Beleidsanalyse Enschede	14	8.3 Aanbevelingen	44
3.4 Deelconclusie beleidsanalyses	15	Begrippenlijst	45
4 - Woonconceptenanalyse	16	Literatuurlijst	46
4.1 Bestaande woonconcepten	17	Bijlagen	47
4.2 Deelconclusie	18		
5 - Doelgroepenanalyse	20		
5.1 Algemeen	21		
5.2 Woning en woonomgeving	21		
5.3 Daily Urban System	22		
5.4 Deelconclusie	23		

1 INLEIDING

Relatief veel jonge (net afgestudeerde) mensen trekken weg uit Deventer en Enschede. Uit beschikbare gegevens, waaronder rapporten en onderzoeken van CBS en Kences, blijkt dat in ieder geval voor Enschede de bindingsscore aan de stad lager is dan elders en dat daarmee de verhuiskansen groter zijn (zie Bijlage) (Van Huis, 2008 & Kences, 2017)". Naast gemeenten Deventer en Enschede zien ook lokale werkgevers deze tendens en deze hebben daardoor moeite met het vinden van geschikt personeel in de regio. Hiervan kan worden afgeleid dat de studiesteden Deventer en Enschede minder aantrekkelijke plekken zijn om te werken én te wonen.

Deze lagere waardering voor de woonomgeving in Enschede kwam tevens in de offerte van deze onderzoeksopdracht naar voren. Dit is een duidelijke aanleiding om geschikte woonconcepten binnen Enschede en Deventer te onderzoeken. De gemeente Deventer, Enschede en provincie Overijssel willen meer inzicht krijgen in de (woon-) behoefte van deze groep starters op de woningmarkt. Dit onderzoek meet de woonwensen van de starters wat uitmondt in een advies aan gemeenten Deventer en Enschede. Daarnaast zal een geschikt woonconcept voor deze doelgroep uitgewerkt worden op een aangewezen locatie aan de Eendrachtstraat in Deventer.

De opdracht wordt uitgevoerd voor het lectoraat Duurzame Leefomgeving van Saxion Hogeschool. De achterliggende opdrachtgevers waar het lectoraat de opdracht voor doet zijn gemeenten Deventer, Enschede en provincie Overijssel. BPD is een belangrijke partner die zich heeft aangesloten bij dit onderzoek.

Vanuit het lectoraat zijn voor ons de aanspreekpunten dhr. de Bruijn en dhr. Entrop, hierbij is de dhr. Entrop voor ons contactpersoon. Daarnaast zijn verschillende contactpersonen vanuit gemeenten Deventer, Enschede, provincie Overijssel die als een klankbordgroep geformeerd zijn. Deze klankbordgroep bestaat uit:

- Beleidsadviseur Wonen (gemeente Deventer)
- Planoloog/beleidsadviseur Ruimtelijk Beleid (gemeente Enschede)
- Beleidsadviseur Wonen (provincie Overijssel)
- accounthouder ruimte (provincie Overijssel)

Daarnaast hebben zowel BPD als Informatiestad Deventer zich aangesloten als geïnteresseerde partijen. Deze groep bestaat uit:

- Stadontwikkelaar (BPD)
- Marktanalist (BPD)
- Kwartiermaker (Informatiestad Deventer)

Om het onderzoek goed te laten verlopen zijn er vanuit Saxion voor dit onderzoek een procescoach en een competentiecoach aangewezen. Dit zijn:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| - Maarten Douwe Bredero: | procescoach |
| - Javina Medina: | competentiecoach Luc, Tije & Vincent |
| - Roland van Leeuwen: | competentiecoach Stijn |

2 ONDERZOEKSOPZET

Het onderzoek wordt uitgevoerd door twee studentengroepen van Saxion. Één groep doet de opdracht vanuit het Stadslab. Dit zijn studenten van de opleiding Ruimtelijke Ontwikkeling (Urban Studies) in Deventer. De tweede groep zijn studenten die meedoen aan het Smart Solution Semester (3S) te Enschede. Deze studenten komen van verschillende opleidingen, waaronder bouwkunde en technische bedrijfskunde. De twee studentengroepen en de opdrachtgevers hebben voorafgaand aan het onderzoek deelgenomen aan een gezamenlijke kick-off op 26 september 2018.

Tijdens de kick-off is in samenspraak met de betrokken partijen vastgesteld dat de Urban Studies studenten onderzoek gaan doen naar de woonwensen en leefomgeving van de doelgroep: (bijna-)afgestudeerden. Waar dit onderzoek voornamelijk over gaat is de leefomgeving van de doelgroep en de context waarin woonconcepten zijn gepositioneerd. De 3S studenten richten zich meer op het woonproduct.

2.1 PROBLEEMSTELLING

Zowel de gemeente Deventer als Enschede ervaren een vertrek van jonge hoger opgeleide mensen (net afgestudeerden). Uit beschikbare gegevens blijkt dat in ieder geval voor Enschede de bindingsscore aan de stad lager is dan elders en dat daarmee de verhuiskansen groter zijn. Echter speelt ook in Deventer het probleem dat zij afgestudeerden niet kunnen behouden. Op langere termijn kan dit krimp opleveren van het aantal bedrijven in de gemeenten Deventer en Enschede omdat ze niet voldoende startende werknemers kunnen werven.

De probleemstelling is: *“De gemeenten Deventer en Enschede ervaren een grotere terugloop van (bijna-)afgestudeerden.”*

2.2 DOELSTELLING

Het doel achter dit onderzoek is: *“Geschikte woonconcepten ontwikkelen om (bijna) afgestudeerden te behouden binnen de gemeenten Deventer en Enschede.”*

De hierboven genoemde doelstelling is de algemene doelstelling achter dit onderzoek. Hierbij betekent ‘geschikt’ een zo goed mogelijk woonconcept dat past binnen de ruimtelijke voorkeur van de doelgroep. Tijdens dit onderzoek

wordt een aanzet gedaan om daar in de buurt te komen. Doordat het onderzoek door twee partijen wordt uitgevoerd is de stelling voor ons gedeelte van dit onderzoek niet specifiek genoeg.

Het doel voor ons deel van het onderzoek is om: *“Inzicht te verkrijgen in de woonwensen van (bijna-)afgestudeerden en deze wensen te kunnen vertalen naar een stedenbouwkundige visie die bijdraagt aan een geschikt woonconcept.”*

Het is hierbij de bedoeling inzicht te krijgen in de woonwensen van (bijna-) afgestudeerden in Enschede en Deventer. Hiervoor wordt de identiteit van de doelgroep in beide steden inzichtelijk gemaakt. Er wordt gekeken naar geschikte bestaande woonconcepten verspreid door beide steden of in de rest van het land.

Aan het eind van het onderzoek wordt een advies opgesteld voor Deventer en Enschede. Dit advies geldt voor beide steden, echter zal voor Deventer ook een stedenbouwkundige visie worden opgesteld als toetsing en uitwerking van de opgehaalde resultaten.

2.3 ONDERZOEKSVRAGEN EN -METHODIEK

De focus van dit onderzoek is tweeledig: er wordt voor een deel een kwantitatieve methode gebruikt door middel van een enquête en voor een deel een kwalitatieve methode door middel van literatuuronderzoek en informatie uit open interviews met partijen die een binding met de doelgroep hebben. Deze beide vormen van onderzoek gaan over de binding die de (bijna-) afgestudeerde heeft met de leefomgeving van de stad waarin hij/zij woont, evenals bestaande en eventuele nieuwe woonconcepten voor Deventer en Enschede. Het onderzoek is opgebouwd uit een drietal onderzoeksvragen die antwoord geven op de hoofdvraag.

Hoofdvraag: "Hoe kan een geschikt woonconcept ontwikkeld worden om (bijna)afgestudeerden te behouden in Deventer en Enschede?"

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden en relaties tussen de verschillende vragen te verduidelijken is in het onderzoeksplan een onderzoeksmethodiek en bijgaand model uitgeschreven. In dit hoofdstuk wordt de dataverzamelmethode en het onderzoeksmodel beschreven. Een uitgebreidere toelichting op de onderzoeksmethodiek is te vinden in het onderzoeksplan. Het onderzoeksplan is een zelfstandig document buiten dit eindrapport.

Onderzoeksvraag 1: "Hoe kan de doelgroep starters met een HBO- en WO-achtergrond beter worden gedefinieerd binnen de context van woonconcepten?"

Om antwoord te kunnen geven op onderzoeksvraag 1 worden er vanuit de enquête woonwensen en het Daily Urban System (DUS) onder de afstudeerders en starters op HBO/WO-niveau in beeld gebracht. De uitkomsten van dit deel van het onderzoek worden in H8 – Conclusie, discussie en aanbevelingen opgesteld.

Onderzoeksvraag 2: "Welke woonconcepten zijn beschikbaar?"

Om deze deelvraag te beantwoorden is eerst een woonconcepteninventarisatie gedaan in Deventer, Enschede en de rest van Nederland. Deze inventarisatie is vertaald naar H4 – Woonconceptenanalyse. Elementen van deze woonconcepten die toepasbaar zijn in Deventer zijn meegenomen in H7 – Stedenbouwkundige visie.

Onderzoeksvraag 3: "Wat is het programma van eisen en bijgaand stedenbouwkundig ontwerp gebaseerd op de krachtenveldanalyse?"

Als eerste stap in beantwoording van deze onderzoeksvraag is relevant beleid in Deventer en Enschede verzameld, vervolgens is deze inventarisatie vertaald naar H3 – Beleidsanalyse. Het Programma van Eisen, zoals dit in de onderzoeksvraag en het onderzoeksplan staan beschreven, komt in dit eindrapport terug in de vorm van H8 – Conclusie, discussie en aanbevelingen. H8 vormt input voor H7 – Stedenbouwkundige visie en vice versa.

Hierna volgt het onderzoeksmodel voor het volledige onderzoek. In het onderzoeksmodel staan de drie onderzoeksvragen beschreven. Deze drie vragen zijn weer onderverdeeld in deelvragen. Om antwoord te kunnen geven op deze vragen zijn verschillende methodes beschreven. De methode is ingedeeld op welke vraag er antwoord gegeven kan worden. De laatste groep zijn de deelproducten, hierin wordt weergegeven in welke vorm de onderzoeksvragen terugkomen.

DEELVRAAG

DEELONDERZOEKSVRAAG

DATAVERZAMELINGSMETHODE

DEELPRODUCTEN

- 1** Hoe kan de doelgroep starters met een HBO- en WO-achtergrond beter worden gedefinieerd binnen de context van woonconcepten?

- 1A** Wat zijn de woonwensen van de doelgroep?
- 1B** Wat is het Daily Urban System (DUS) van deze verschillende groepen starters?



- ## 2 Welke woonconcepten zijn beschikbaar?

- 1C** Welke specifieke woonwensen zijn te koppelen aan de dagelijkse patronen (DUS) van deze verschillende groepen?

- 2A** Welke woonconcepten in stedelijke gebieden zijn elders te vinden voor starters met een HBO- en WO-achtergrond?
- 2B** Welke woonconcepten voor starters met een HBO- en WO-achtergrond zijn reeds in Deventer en Enschede te vinden?



- 2C** Welke van de bij 2A gedefinieerde woonconcepten zijn toepasbaar in Deventer en/of Enschede?

- 3** Wat is het programma van eisen en bijgaand stedenbouwkundig ontwerp gebaseerd op de krachtenveldanalyse?

- 3A** Wat is relevant beleid van gemeenten Deventer en Enschede aangaande starters en het wegtrekken van kennis op HBO en WO niveau?
- 3B** Wat is het Programma van Eisen voor Deventer en Enschede?



- 3C** Welk stedenbouwkundig ontwerp kan worden opgesteld aan de hand van het programma van eisen voor Deventer?

.....
Deskresearch

1A 2A 3A
1B 2B

.....
Kwantitatief onderzoek

1A
1B

Kwalitatief onderzoek

1A 2A
1B 2B
1C

.....
Inventarisatie

1 C 2C 3A 3B 3C

Referentiestudie

2A
2B

Gebiedsanalyse

2C 3B
3C

Onderzoeksplan

Onderzoeksrapport

- Krachtenveldanalyse
- Woonconceptenanalyse
- Beleidsadvies
- Programma van eisen
- Stedenbouwkundige visie(Deventer)

figuur 1: Onderzoeksmodel

3 BELEIDSANALYSE

In het Kabinetsperspectief Nationale OmgevingsVisie (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018) wordt onder andere gesproken over toekomstbeelden door jongeren van 8 tot 25 jaar. Het Groene Brein en de Nationale Jeugdraad hebben in een aantal bijeenkomsten deze beelden opgehaald en samengevat in een viertal hoofdbeelden. Het eerste hoofdbeeld hiervan gaat over het combineren van verschillende functies om energie en middelen te sparen. Dit hoofdbeeld vormt een belangrijke aanzet voor het ontwikkelen van een woonconcept voor starters. Meer over het bundelen van functies en woonwensen van starters is te lezen in H4 Woonconceptenanalyse en H5 Doelgroepanalyse.

3.1 BELEIDSANALYSE DEVENTER

De Regionale Woon Programmering West-Overijssel (Provincie Overijssel, 2018) stelt vast dat specifieke nieuwe stedelijke ontwikkelingen veelal regionaal en lokaal afgestemd worden. Toch kan een woningplan op planniveau wellicht bovenlokale effecten hebben. Aangaande woonwensen van afgestudeerden gaat het veelal over dit bovenlokale niveau, gezien een groot deel van de studenten niet in Deventer zelf woont (zie H5 – Doelgroepanalyse).

De Woningmarktanalyse Deventer 2017 geeft aan dat het inwonersaantal van Deventer stijgt, maar het aantal jongeren blijft hierbij achter ten opzichte van het aantal 65-plussers. Het ontwikkelen van een woonconcept en een advies voor het behouden van de doelgroep afgestudeerden en starters kan een positieve bijdrage geven aan deze trend van de veranderende demografische samenstelling van de stad.

Vanuit de resultaten van de enquête (kwantitatief onderzoek) komt naar voren dat de doelgroep starters/afgestudeerden hoogstwaarschijnlijk op zoek zijn naar een huurwoning. Het woonconcept voor deze doelgroep zal dus een aanvulling zijn op het aandeel sociale of particuliere huur in de Deventer' woningvoorraad.

Alleenwonenden hebben veelal een gebruiksoppervlak tot 105 m², jongeren wonen veelal in kleinere woningen dan de oudere leeftijdsgroepen. Deze kennis en de resultaten van het kwantitatief onderzoek hebben in het ontwerp van het woonconcept geleid tot woonruimtes van ongeveer 60 m². Een groep ex-Randstedelingen (520 in 2016) vormt concurrentie op de woningmarkt in Deventer voor afgestudeerden en starters. Door te kiezen voor kleinere

wooneenheden en een woonconcept dat duidelijk de identiteit van de doelgroep weerspiegelt wordt getracht deze concurrerende werking te beperken.

Het startsalaris is goed om kennis van te nemen, maar is veelal niet voldoende om meteen een hypotheek te kunnen krijgen. We hebben enerzijds te maken met een doelgroep die nog niet afgestudeerd is en wellicht een flinke studieschuld heeft opgebouwd welke drukt op hypotheekmogelijkheden. Het is waarschijnlijk dat de doelgroep valt binnen de inkomensgroep tot €34.678,-, de inkomensgrens voor 90% van de sociale huurwoningen in Deventer.

De Woonvisie Deventer 2018 heeft ambities vertaald naar vier woonopgaven: 'Betaalbaar, compleet en divers', 'Goed wonen in wijken en dorpen', 'Duurzaam wonen' en 'Vitaliteit en innovatie'. Binnen deze opgaven zijn een aantal speerpunten gedefinieerd. De volgende speerpunten hebben direct gevolg voor de 'Uitwerking stedenbouwkundige visie' (H7):

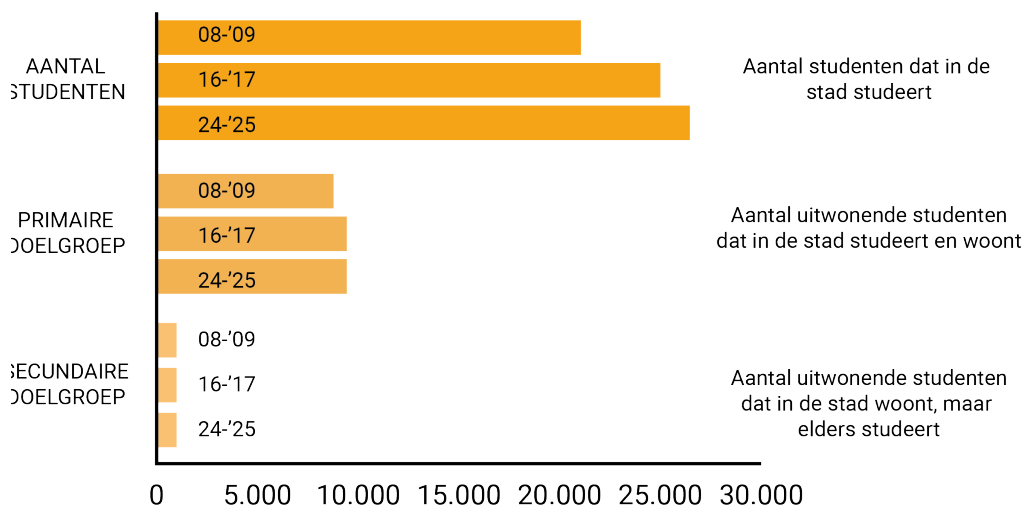
- De markt uitdagen innovatieve, duurzaam betaalbare woonconcepten te ontwikkelen.
- Bijdragen aan de leefbaarheid volgens het principe van de ongedeelde samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaaleconomische status, op wijk- en dorpsniveau.
- Inzetten op het vergroten van de herkenbaarheid en identiteit van de buurt om de sociale binding te versterken.
- Aantrekkelijke, duurzame woonmilieus toevoegen. Met name in de schil rond de binnenstad zijn kansen om bijzondere stedelijke woonmilieus, ook in combinatie met werken, toe te voegen. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar woningen nabij centrumvoorzieningen en het station.
- Het woningaanbod versterken door transformatie van bestaande, karakteristieke panden.
- Meer mogelijkheden creëren voor pas afgestudeerden en jongwerkkenden om zich in Deventer te vestigen. Pas afgestudeerden en jongeren die werk in Deventer hebben gevonden willen we verleiden zich in Deventer te vestigen. Hiervoor willen we aantrekkelijke woningen en woonconcepten op inspirerende plekken bieden. We dagen de markt uit om aantrekkelijke en betaalbare woningen en innovatieve woon-(werk)concepten en -milieus voor deze doelgroep te ontwikkelen.

3.2 INFORMATIESTAD DEVENTER

In de Deventer Economische Visie tot 2020 (DEVisie2020) staan een drietal profielen die de economische ontwikkeling van de stad moet vormgeven: 'Boeiende Be-leefstad', 'Duurzame Maakstad' en 'Open Informatiestad'. Binnen de Deventer Informatiestad zijn een vijftal pijlers geformuleerd:

- creëren economische groei en werkgelegenheid;
- een inspirerend vestigingsklimaat voor startups en scale ups;
- voorop lopen in sociale innovatie;
- meer en betere onderwijsmogelijkheden;
- positief imago stad Deventer als Informatiestad.

Informatiestad Deventer is een belangrijke ontwikkeling waarvan de pijlers input vormen voor de identiteit van het te ontwerpen woonconcept (H7 Uitwerking Stedenbouwkundige Visie).



figuur 2: Samenstelling Enschedese student 2008-2025 uit 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017'

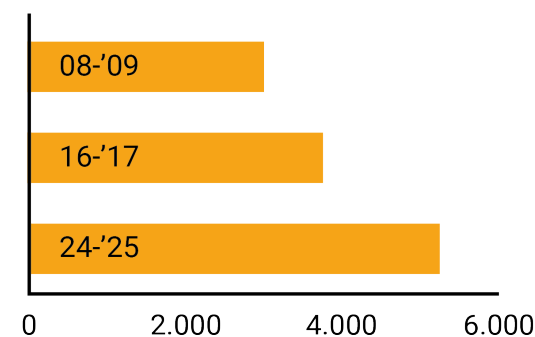
3.3 BELEIDSANALYSE ENSCHEDE

In de Regionale Woon Programmering Twente (RWP) staat dat de bestaande Enschedese woningvoorraad zo goed mogelijk toekomstgericht wordt gemaakt en gehouden. In het najaar van 2015 is daarom een prioriteringsoperatie van de bouwplannen gestart.

In de Woonvisie Enschede 2025 wordt een Enschedese visie op de woningmarkt weergegeven. De woonvisie komt uit 2012, een tijd waarin Nederland nog duidelijk in de economische crisis zat en waarbij Enschede inzet op effectief investeren gelinkt aan de vraag in de stad. In één van de terugkoppelingsmomenten met de opdrachtgevers heeft de beleidsadviseur Ruimtelijk Beleid van gemeente Enschede aangegeven dat de Woonvisie Enschede 2025 vandaag de dag niet erg relevant meer is. Het advies luidde de Woonvisie daarom niet te gebruiken en meer te focussen op andere beleidsstukken en de Lokale Monitor Studentenhuisvesting Enschede.

Het aantal studenten in Enschede heeft de afgelopen 10 jaar een groei doorgemaakt volgens de Lokale Monitor Studentenhuisvesting. Deze groei zet in iets mindere mate door tot 2024/25. Toch is dit niet meteen reden de woningvoorraad aan te passen gezien het aantal uitwonende studenten nagenoeg gelijk blijft in de periode 2008-2025. Bijna 45% van de studenten woont nog thuis, 37% op zichzelf in Enschede en 18% zelfstandig buiten de stad. De vraag naar huisvesting voor internationale studenten lijkt wel te groeien tot 2025.

INTERNATIONALE DIPLOMASTUDENT



figuur 3: Grafiek internationale diplomastudent uit 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017'

3.4 DEELCONCLUSIE BELEIDSANALYSES

Voor de steden Deventer en Enschede is een verschillende hoeveelheid aan relevant beleid over starters op de woningmarkt beschikbaar. Toch zijn er een aantal overeenkomsten die wellicht tot nieuwe inzichten voor beide steden kunnen leiden. De belangrijkste conclusies van bovenstaand hoofdstuk staan hieronder opgesomd:

- Combineren functies vanuit het Kabinetsperspectief NOVI
- Afstudeerders en starters behouden is een bovenlokaal thema
- De kwantitatieve data en het gemiddeld startsalaris tonen aan dat de doelgroep voornamelijk op zoek is naar een huurwoning
- Ex-randstedelingen vormen concurrentie op de woningmarkt in Deventer en Enschede
- Herkenbaarheid en identiteit zijn belangrijk voor de doelgroep starters/afstudeerders.
- Nabij centrumvoorzieningen ontwikkelen
- Aantrekkelijke woonconcepten op inspirerende plekken
- Zorgen voor een positief imago Deventer als Informatiestad
- Groei aantal studenten Enschede, met name internationale studenten
- Het herbestemmen van de bestaande Enschedese bebouwing is iets vanuit de crisistijd (2012), dit is niet meer relevant in 2019

4 WOONCONCEPTEN ANALYSE

De woonconceptenanalyse bestaat uit een analyse van een aantal woonconcepten voor studenten en starters in Deventer, Enschede en elders in het land. Op de volgende pagina staat de analyse uitgeschreven verdeeld over de thema's 'Schaal en prijs', 'Compact', 'Flexibel' en 'Collectief'. Deze thema's zijn gekozen omdat dit variabelen zijn tussen de verschillende woonconcepten die van belang zijn bij het opstellen van een nieuw woonconcept. De thema's zijn gevormd vanuit een QuickScan van de woonconcepten, welke is besproken met de procescoach.

4.1 BESTAANDE WOONCONCEPTEN

Voordat de thema's worden besproken volgt hieronder een overzicht van de verschillende onderzochte woonconcepten. De woonconcepten zijn verdeeld over Deventer en Enschede, maar ook elders in het land. In de komende paragrafen worden de eigenschappen van deze woonconcepten toegelicht. Als afsluiting van dit hoofdstuk volgt een deelconclusie, die als input dient voor H8.

Hodes Huisvesting

Hodes ontwikkelt modulaire woonconcepten. Deze woningen bestaan uit units die in de hoogte en breedte passend zijn gemaakt voor het vervoer per vrachtwagen. De Hodes Compactwoning bestaat in de basis uit 55m², maar is uit te breiden tot 82m² met twee extra slaapkamers. Er is een badkamer en keuken in de woning aanwezig. De woonconcepten van Hodes zijn uitbreidbaar van studioformaat tot meerdere kamers. Ook kunnen meerdere modules aan elkaar worden geschakeld voor een grotere woning of het creëren van een (gestapeld) wooncomplex. De modules zijn na vervoer per vrachtwagen binnen enkele uren te plaatsen of verwijderen. Verwijderde units worden door Hodes zelf teruggenomen, opgeknapt en weer doorverkocht aan een nieuwe eigenaar.



figuur 4: Hodes

Heijmans ONE

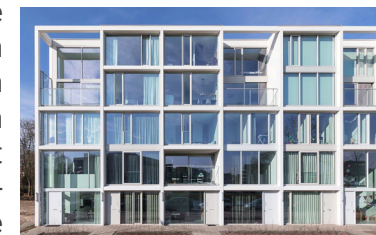
Heijmans ONE biedt 39m² woonoppervlak, is 3,5m breed en ruim 6m hoog. Vrachtwagens vervoeren twee delen om boven elkaar gemonteerd de woning vormen. Heijmans ONE is bedoeld om pauzelandenschappen tot leven te brengen. Richtprijs: €700,- per maand. Heijmans ONE biedt 39m² woonoppervlak, is 3,5m breed en ruim 6m hoog. De woning heeft twee woonlagen. Op de begane grond een woonkamer, keuken, badkamer en een terras. Op de eerste verdieping heeft de woning een halfopen slaapruijnte met vaste trap.



figuur 5: Heijmans ONE van 'Heijmans'

Superlofts

Superloft is een casco ruimte met een hoogte van 6 meter. De Superlofts bestaan uit een flexibel grid en biedt ruimte aan woningen van 48 tot 170 m². Woningen hebben eigen voorzieningen als badkamer en keuken. Het complex is een hybriden waar woon-, werk- en leefruimtes naast elkaar bestaan. De casco wordt gevuld met prefab ruimtes die aanpasbaar zijn naar de wensen van de bewoners. Het casco is flexibel in te vullen maar niet flexibel in opbouw en afbraak.



figuur 6: Superloft van 'Marc Koehler'

De Robijn

De Robijn is een voormalig kantoorgebouw in de binnenstad van Deventer. Het voormalige kantoorgebouw is getransformeerd naar een wooncomplex. Er zijn drie type woningen, namelijk:

Type 1: heeft een woonoppervlakte van 22-30m² met een huurprijs van €430,-.

Type 2: heeft een woonoppervlakte van 34-45m² met een huurprijs van €510,-.

Type 3: heeft een woonoppervlakte van 54-56m² met een huurprijs van €635,-.



figuur 7: De Robijn van 'Edelwonen'

Elke studio of appartement heeft een eigen keuken en badkamer. Het complex kent enkele gezamenlijke luxe faciliteiten zoals fitness en sauna. Het kantoorgebouw kent drie type studio's en appartementen.

House2start

House2start is een woning van 50m² en heeft een huurprijs van ongeveer €500,- per maand. De woningen worden in modules (onderdelen) in de fabriek geproduceerd. De modules kunnen in één dag worden opgezet tot een volledige rijwoning. De onderdelen zijn demontabel en de onderdelen kunnen in de toekomst terug naar de fabriek. De materialen worden naar eigen zeggen volledig hergebruikt. De woning is energieneutraal en er wordt gebruik gemaakt van een energiedak.



figuur 8: House2start van 'DCK Vastgoed

DUWO – havenkwartier

DUWO is een complex met zes woonlagen in het Havenkwartier. De omvang past hier goed tussen de verdere gebouwen in de omgeving zoals de herbestemde grote loodsen. Het gaat hierbij om 134 studio's van 24m² en vijf tweekamerappartementen van 40m² verdeeld over zes woonlagen. Het gaat om zelfstandige woningen met ieder een eigen keuken, douche en toilet. Daarnaast is er een gemeenschappelijke ruimte, een wasserette en een inpandige fietsenstalling.



figuur 9: DUWO

I-Love-U Ariënsplein

De transformatie van het voormalig Ziekenhuis te Stadsmaten/Ariënsplein Enschede behelst 55.000m² waarvan 30% de bestemming wonen krijgt. De verdere 70% bestaat uit werken, onderwijs en maatschappelijke functies als horeca en leisure/sport. Er zal een mix van functies worden toegekend aan het gebouw om student-ondernemers (starters) aan te trekken.



figuur 10: I-Love-U

4.2 DEELCONCLUSIE

In dit hoofdstuk zijn zeven verschillende bestaande woonconcepten onderzocht. De woonconcepten zijn ontleend op basis van de vier thema's 'Maat, schaal en prijs', 'Compactheid', 'Flexibiliteit' en 'Collectiviteit'. Hieronder volgt een korte deelconclusie per woonconcept die als input dient voor H8. Aan het eind van deze paragraaf is een overzichtstabel gemaakt die de conclusie samenvat.

Hodes Huisvesting

De Hodes Compactwoning bestaat in de basis uit 55m², maar is uit te breiden tot 82m². Passend voor vervoer per vrachtwagen. De woning is modulair uit te breiden of te stapelen en worden door de ontwikkelaar beheerd en zo nodig herbestemd.

Heijmans ONE

Heijmans ONE is een tweedaagse woonunits met een woonoppervlakte van 39m² met een huurprijs van €700 per maand. Het woonconcept is bedoeld voor tijdelijke woonruimtes en per vrachtwagen te vervoeren.

Superlofts

Superlofts is een leeg casco die gevuld wordt met woonruimtes van 48m² tot 170m². Het complex is een flexibel in te richten ruimte waar woon-, werk- en leefruimtes naast elkaar bestaan. Het casco is flexibel in te vullen maar niet flexibel in opbouw en afbraak.

De Robijn

De Robijn is een voormalig kantoorgebouw in Deventer. Het bestaat uit drie typen woonruimtes van 22m² tot 56m² met een eigen keuken en badkamer. Het gebouw heeft gedeelde luxe voorzieningen.

House2Start

House2start is een rijwoning van 50m² en met een huurprijs van €500 per maand. De woning is in één dag op te zetten en modules kunnen bij afbraak door de ontwikkelaar worden hergebruikt.

DUWO – Havenkwartier

DUWO is een Nieuwbouwcomplex met zes lagen in het Deventer' Havenkwartier van 19m² tot 40m². Het gebouw bestaat uit zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimte en wasserette.

I-Love-U Ariënsplein

I-Love-U Ariënsplein is een gebouw met een mix van functies om student-ondernemers aan te trekken, 30% bestemming wonen tegenover 70% werken, De mix van functies bestaat uit onderwijs en maatschappelijke functies.

Woonconcept	Compactheid	Flexibiliteit	Collectiviteit
Hodes compactwoning	++	++	-
Heijmans ONE	++	++	-
Amsterdam Superlofts	+	+	+
Duwo studentencomplex	+	+	-
House 2 Start	+	++	-
De Robbijn	+	-	+

figuur 11: Analyse van de bestaande woonconcepten met daarbij de top drie gemarkeerd

5 DOELGROEPANALYSE

Om zoveel mogelijk gegevens op te halen over de doelgroep (bijna) afgestudeerden is een enquête uitgezet en zijn er interviews afgenomen. De enquête heeft in totaal 498 deelnemers opgeleverd waarvan 338 resultaten (69%) binnen de doelgroep vallen (zie bijlage kwantitatief onderzoek).

Een nadeel van de enquête is dat de context waarbinnen de antwoorden gegeven worden niet bekend is. Dat wil zeggen dat de reden waarom een respondent een bepaald antwoord geeft onbekend blijft. Om deze reden zijn er naast de enquête verdiepende interviews gehouden waarbij er is gevraagd waarom de respondent voor een bepaald antwoord heeft gekozen bij de stellingen. Tijdens het onderzoek is er ook een bezoek gebracht aan de ontwikkelaar Hodes. Een interview is afgenomen om verdieping te krijgen in de aanbod kant van de huisvestigingsmarkt. De interviews toetsen de resultaten vanuit de enquête. H5.1 geeft een algemeen beeld van de deelnemers. De resultaten in H5.2 geven weer wat de woonwensen zijn binnen de woning en woonomgeving. De resultaten in H5.3 geven weer wat het Daily Urban System is van de specifieke doelgroep. Een definitie van het Daily Urban System (DUS) is in de begrippenlijst te vinden.

5.1 ALGEMEEN

Vanuit alle respondenten komen er 70 uit Salland, 263 uit Twente, 80 uit Gelderland, 13 uit Noord Nederland, 18 uit West Nederland, 4 uit Zuid Nederland, 50 uit het buitenland of niet ingevuld. Van de 498 respondenten studeren 424 aan Saxion hogeschool Enschede of Deventer en 16 aan de Universiteit Twente. Vanuit de enquête waren er uiteindelijk 338 respondenten die binnen de gedefinieerde doelgroep vallen en waren onder te verdelen in de categorieën thuiswonend (81), eigen woning (95) en gedeelde woning (62) (zie figuur 12). De meest voorkomende leeftijd ligt tussen de 18 en 27 jaar waarbij de 22-jarigen de grootste groep representeerde. (zie figuur 12).

Totaal aantal respondenten	Thuiswonend	Eigen woning	Gedeelde woning
338	181	95	62
100%	54%	28%	18%

figuur 12: Tabel woonsituatie (bijna-)afgestudeerden

5.2 WONING EN WOONOMGEVING

Doelgroep

De kwantitatieve data hieronder geven weer wat de woonwensen en de wensen rondom de woonomgeving zijn van de (bijna-)afgestudeerden. Hiermee proberen we de doelgroep (bijna-)afgestudeerden zo goed mogelijk te definiëren in de hedendaagse maatschappij.

Meer dan de helft van de respondenten woont nog thuis, veelal in koopwoningen. Mede hierdoor ligt het percentage koopwoningen op 56%. De meeste studenten wonen in een woonwijk of in de binnenstad, 65% woont in stedelijk gebied tegenover een groep van 35% die van het platteland of uit een dorp komen. (zie bijlage kwantitatief onderzoek).

Op de vraag waar de geënquêteerde voorkeur heeft in het type woning komt naar voren dat 30% van de ondervraagden de huidige woning bevalt, 24% voorkeur heeft voor een gezellige drukke stadsbuurt. 20% geeft voorkeur aan een rustige dorpsbuurt en 13% heeft geen voorkeur (zie figuur 14).

Om een beter beeld te krijgen van de wensen van de doelgroep is er ook gevraagd naar de gewenste vierkante meters. Hieruit is een gemiddelde naar voren gekomen van tussen de 45 en 65 vierkante meters. Dit gegeven is ook gewenst onder de geïnterviewden (zie bijlage kwalitatief onderzoek). Verder komt naar voren uit de resultaten van de enquête dat 70% van de ondervraagden het liefst woont in een grondgebonden woning, 28% in een appartement en 2% geen voorkeur heeft voor een type woning.

Over de buitenruimte is uit de resultaten van de enquête naar voren gekomen dat zowel de groep "thuiswonenden" als de groep "eigen woning" graag toegang te hebben naar een tuin of balkon (zie figuur 13). Onder de groep "gedeelde woning" is hier minder sprake van. Onder de geïnterviewden geeft de meerderheid aan geen behoefte te hebben aan gemeenschappelijke ruimtes. De geïnterviewden die nog studeerden hebben wel behoefte aan een gemeenschappelijke ruimte. Ook komt naar voren dat de meerderheid van de geïnterviewden het belangrijk vindt toegang te hebben tot een tuin of balkon met de voorwaarde dat deze privé is. Drie van de acht geïnterviewden die nog studeren geven aan dat deze openbare ruimte semi openbaar mag zijn (zie bijlage kwalitatief onderzoek).

Qua huurprijs heeft 73% van de geënquêteerden aangegeven op zoek te zijn naar een maximale maandelijkse huur/hypotheek van tussen de 400 tot 800 euro. 9% geeft aan bereid te zijn meer dan €800 te betalen, 18% geeft aan

minder dan €400 over te hebben voor een woning (zie figuur 13). De meesten geïnterviewden hebben een bedrag over van tussen de 700 en 800 euro (Zie bijlage kwalitatief onderzoek). De afgestudeerden hebben een hoger bedrag over voor de woning dan de studenten (zie bijlage kwalitatief onderzoek).

De meerderheid van de geïnterviewden vindt de omgeving van de woning belangrijk waarbij de ligging, veiligheid, uitstraling en het gevoel bij de buurt belangrijke factoren zijn. Een woonconcept kan voor vijf van de acht geïnterviewden bepalend zijn om te verhuizen (zie bijlage kwalitatief onderzoek).

Vraag	Resultaten
Wat is je maximale huurprijs PP?	73% €400 - €800 17% minder dan €400 10% meer dan €800
Hoeveel kamers zou je toekomstige woning moeten hebben?	43% drie kamers 30% meer dan drie kamers 26% twee kamers – grootste deel hiervan woont op dit moment in een gedeelde woning
Wil je bij jouw toekomstige woning een tuin of balkon?	80% ja – bij gedeelde woning daalt dit percentage naar 65%
Welk woonconcept spreekt jou het meeste aan?	43% woonconcept ONE 31% Superloft 16% Compact wonen 10% Co-living

Figuur 13: Tabel wensen woning en woonomgeving

Aanbieder

Tijdens het interview met Hodes zijn de volgende resultaten naar voren gekomen binnen het thema wonen en woonomgeving die passen binnen de woonwensen van de (bijna) afgestudeerde doelgroep. De ontwikkelaar focust zich op betaalbare woningen en biedt 3 variërende woningen aan. Waarbij de miniwoningende compactwoning geschikt zijn voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Er worden verschillende compacte woningen aangeboden van tussen de 40 en 60 vierkante meter. Daarnaast gelooft Hodes is het meegroeien met toekomstige innovaties en veranderende levensbehoeften waardoor het woonconcept erg flexibel is. Volgens Hodes blijven jongeren niet altijd in de zelfde woning wonen. Het voorziet voor een bepaalde periode in het leven van de (bijna-)afgestudeerden.

5.3 DAILY URBAN SYSTEM

De volgende gegevens gaan over het Daily Urban System (DUS) van de (bijna-) afgestudeerden. Hiermee proberen we het dagelijkse beweegpatroon van de doelgroep inzichtelijk te maken.

16% van de geënquêteerden woont op meer dan 50 km van zijn of haar studie af, slechts 21% woont meer dan 50 km van zijn of haar werk af. Belangrijke vraag hierbij is of de doelgroep ook in de studiestad werkt, deze vraag is niet verwerkt in de enquête. Het hoogste schaalniveau voor de te ontwikkelen woonconcepten (regio-niveau) ligt binnen een straal van 50 km rond Deventer en Enschede, vervolgens wordt er ingezoomd naar stad- en wijkniveau (zie bijlage kwantitatief onderzoek).

De maximale afstand voor de dagelijkse voorzieningen ligt volgens de participanten idealiter tussen de 2-5 km van de woning. Onder de belangrijkste dagelijkse voorzieningen wordt verstaan; de supermarkt, bushaltes + treinstation, detailhandel, huisarts/apotheek en horeca (zie figuur 14) + (bijlage kwalitatief en kwantitatief onderzoek).

130 geënquêteerden (39%) zit goed in de woning waar de participant nu woont. De belangrijkste reden om te verhuizen volgens de participanten is vanwege werk (31%). 10% zou een verhuizing overwegen vanwege de liefde, 10% geeft overig aan, 7% geeft aan vanwege de studie en 4% vanwege vrienden of familie (zie bijlage kwantitatief onderzoek).

Op de vraag uit de enquête “hoe beweeg jij je van huis naar werk/studie?” zijn de volgende resultaten naar voren gekomen. Het grootste gedeelte (32%) van alle doelgroepen gebruikt de fiets om bij de bestemming werk/studie te komen. 18% gebruikt de auto, 16% de bus, 23% de trein 8% gaat te voet, 1% met de tram/metro, 1% gebruikt de scooter en de rest heeft het niet ingevuld. Voor de meeste geïnterviewden is de fiets niet het belangrijkste vervoersmiddel. Voor de helft van de geïnterviewden is de auto het belangrijkste vervoersmiddel. (zie bijlage kwalitatief).

Op de vraag “Hoe goed is de binding met jouw studiestad?” is naar voren gekomen dat het grootste gedeelte (68%) van de thuiswonenden voornamelijk alleen naar de studiestad gaan om te studeren en verder geen affiniteiten heeft met de stad zelf. 15% geeft aan er ook naast de studie te verblijven, 17% van

de thuiswonenden woont in de studiestad (zie bijlage kwantitatief onderzoek).

In de enquête heeft binnen de groep 'eigen woning' 47% aangegeven alleen in de studiestad te zijn voor de studie. 29% geeft aan te wonen in de studiestad. Binnen de groep 'eigen woning' verblijft 18% ook in de studiestad naast zijn/haar studie. Binnen de groep 'gedeelde woning' geeft 16% aan er alleen te zijn voor de studie. 40% binnen de groep 'gedeelde woning' geeft aan ook te wonen in de studiestad. 38% geeft wel aan affiniteiten te hebben met de studiestad buiten haar/zijn studie om (zie bijlage kwantitatief onderzoek).

Op de vraag vanuit de enquête "Hoe zie jij je woonsituatie voor je na het afstuderen?" zijn de volgende resultaten naar voren gekomen. Uit de groep 'thuiswonend' is gebleken dat het merendeel (39%) voorlopig thuis wil blijven wonen bij de ouders. 35% geeft aan te willen gaan huren na zijn/haar studie, 16% geeft aan een woning te willen kopen na zijn/haar studie. Binnen de groep eigen woning geeft 46% aan voorlopig in zijn eigen woning te willen blijven wonen na het afstuderen. 18% geeft aan te willen gaan huren en 31% wil een woning gaan kopen, de rest is overig of niet ingevuld. Binnen de groep gedeelde woning wil 15% voorlopig in zijn eigen woning blijven wonen. 71% wil gaan huren na zijn studie en 10% geeft aan een woning te willen kopen de rest heeft het niet ingevuld (zie bijlage kwantitatief onderzoek).

Vanuit de interviews is naar voren gekomen dat de meerderheid van de geïnterviewden de omgeving van de woning belangrijk vindt, waarbij de ligging, veiligheid, de uitstraling en het gevoel bij de buurt belangrijke factoren zijn. Een woonconcept kan voor vijf van de acht geïnterviewden bepalend zijn om te verhuizen (zie bijlage kwalitatief onderzoek).

Vraag	Resultaten
Welke cijfer koppel je aan de huidige woonsituatie en woonomgeving?	Woonsituatie: 89% minimaal een 7 of hoger Woonomgeving: 83% minimaal een 7 of hoger
Welke voorzieningen versta jij onder je dagelijkse voorzieningen?	332 supermarkt 230 bushalte en treinstation 195 detailhandel 168 huisarts en apotheek 148 horeca
Wat is jouw voorkeur voor een toekomstige woning?	70% voorkeur grondgebonden woning 28% voorkeur appartement 2% geen voorkeur
In wat voor omgeving zou je in de toekomst willen wonen?	30% huidige omgeving bevalt goed 24% voorkeur voor gezellige drukke stadsbuurt 20% voorkeur een rustige dorpsbuurt 13% geen voorkeur

Figuur 14: Tabel Daily Urban System

5.4 DEELCONCLUSIE

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn de volgende woonwensen naar voren gekomen.

- Voor de doelgroep afstudeerders en starters is een woonoppervlak van 45 tot 65 m² geschikt.
- Een huurprijs van €400,- tot €800,- is wenselijk voor een passend woonconcept.
- De doelgroep is voornamelijk opzoek naar woningen in de huursector.
- De doelgroep geeft voorkeur aan zoveel mogelijk privéruimtes, qua collectiviteit is enkel collectieve buitenruimte gewenst.
- Een passend woonconcept met een privé balkon of tuin.
- De meerderheid geeft aan geen behoefte te hebben aan gemeenschappelijke ruimtes.
- Een supermarkt, openbaar vervoer, detailhandel, huisarts/apotheek en horeca zijn de voorzieningen die binnen twee kilometer bereikbaar moeten zijn.
- Een goede bereikbaarheid voor zowel fiets als auto.
- Goed bereikbaar openbaar vervoer, zowel bus als trein.
- Er moet rekening worden gehouden met ligging, veiligheid en uitstraling van de woning.

6 STRUCTUURONTWERP

Met deze stedenbouwkundige visie wordt het programma van eisen vertaald naar een aangewezen locatie in Deventer. Hierin zijn de randvoorwaarden van de doelgroep (H8) op locatie gevisualiseerd. De huidige locatie is een oud postkantoor met daarachter een afdeling van buurtbeheerbedrijf Cambio. De ambitie is om de locatie te verbinden met de ambities van de stad en omliggende wijken. De locatie bevindt zich in een levendige omgeving: aan de noordzijde bevinden zich buurten uit de wijk voorstad, aan de zuidzijde is het spoor gelegen. Het is een locatie met potentie vanwege deze gunstige ligging.

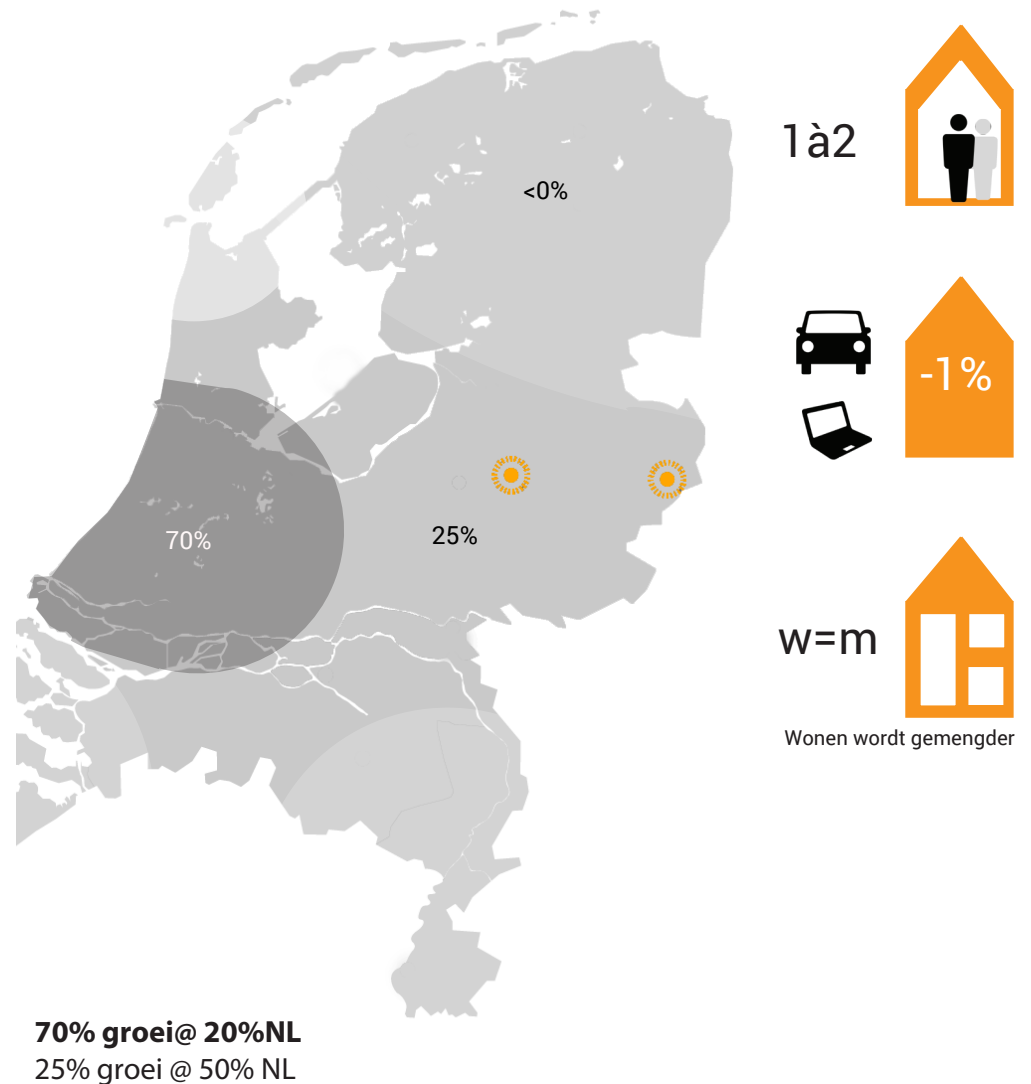


figuur 15: luchtfoto van plangebied. luchtfoto van 'Bing maps'

6.1 POSITIE DEVENTER

"Nederland heeft veel nieuwe woningen nodig, zo'n één miljoen tot 2040. Achter deze woningbouwopgave zitten twee drijvende krachten: de 'huishoudverdunding' en de trek naar de stad. Er komen steeds meer huishoudens van een of twee personen. Voor deze groep zijn passende woningen nodig. De trek naar de stad zorgt ook voor vraag naar meer woningen. Mensen komen af op de ontplooiingsmogelijkheden die de stad hen biedt: voor het volgen van een opleiding en het vinden van een partner en een baan (College van Rijksadviseurs, 2018)."

Met het woonconcept voor jongerenhuisvesting nabij het stationsgebied worden nabijheid en individuele keuzemogelijkheden gecreëerd. Ten opzichte van grootstedelijke agglomeraties in de randstad, missen Deventer en Enschede massa en schaalvoordelen. Deze agglomeratievoordelen (voordelen van de Randstad) zijn wel gewenst vanuit het oogpunt van leefkwaliteit; de vrijheid te kiezen hoe je je leven inricht. De locatie leent zich ervoor dicht bij de studie wonen, binnen een efficiënt netwerk van verbindingen. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in een bestaande stedelijke omgeving. Concentratie van de verstedelijking en menging van de functies zorgen voor een gevarieerd aanbod van werk, studie en voorzieningen dichtbij huis. Met deze aanpak worden meerdere maatschappelijke doelen ondersteund.



Opgave ligt in de randstad en centraal nederland.

Databron: PRIMOS 2017

figuur 16 : Groei in Nederland

6.2 GEBIEDSANALYSE

De omgevingsvisie Deventer geeft een aantal aanknopingspunten voor het ontwikkelen van een woonconcept op de aangewezen locatie nabij het Deventer centraal station.

De Omgevingsvisie Deventer gaat onder andere over digitalisering en veranderende technologie. Doordat men steeds meer online winkelt, worden activiteiten minder plaatsgebonden en vervaagd de scheidslijn tussen werk en vrije tijd, werk en thuis én tussen publiek en privaat. Een behoefte aan functiemenging in gebouwen neemt daarmee toe.

De Omgevingsvisie Deventer zegt dat locaties dichtbij het centrum en het station in trek zijn door hun veelheid aan stedelijke voorzieningen en goede fietsroutes naar de binnenstad en buitengebied. In deze gebieden kunnen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verweven raken. Gemeente Deventer wil hiermee de stedelijkheid een impuls geven en een sterk concurrerend vestigingsmilieu bieden.

Verder zegt de gemeente Deventer in haar Omgevingsvisie dat door functiemenging verschillende voorzieningen en/of bijzondere woonconcepten binnen bereik van omliggende woonbuurten komen. Dat komt de levensloopbestendigheid ervan ten goede. Met versterking en uitbreiding van het gemengde woonmilieu in voor- en naoorlogse wijken en de binnenstad wordt het woningaanbod voor jong-talent en gekwalificeerd personeel verruimd. Deventer probeert vooral de creatieve stedeling en de vitale oudere te kunnen binden. De creatieve stedeling is een doelgroep waar de afgelopen decennia weinig voor is gebouwd en goed past bij de doelgroep van dit onderzoek; afgestudeerden en starters.

Vooroorlogse wijken

Rond de binnenstad van Deventer liggen stadswijken uit de 19e en begin 20e eeuw. Deze wijken bieden een gevarieerde mix aan grondgebonden en karakteristieke woningen. In deze schilwijken ligt een aantal historische stadsparken. De wijken profiteren van de nabijheid van voorzieningen zoals de binnenstad, het intercity- en busstation, scholen en kennisinstituten. De Omgevingsvisie Deventer stelt dat al deze kwaliteiten samen de schilwijken een authentiek en onderscheidend stadsmilieu maken.

De Omgevingsvisie Deventer stelt dat er kansen zijn voor verbetering: de Wijkenmonitor laat bijvoorbeeld zien dat met name delen ten oosten van de spoorlijn Deventer-Zwolle voor de thema's fysiek, veiligheid en sociaal net onder het Deventer gemiddelde scoren. Hiernaast is de maatvoering van de vele vooroorlogse straten niet op het hedendaagse (verkeers-)gebruik afgestemd.

Dit leidt op diverse plekken tot een (te) hoge parkeerdruk, conflicten tussen automobilist en fietser, weinig ruimte voor groen en spelende kinderen, en verrommeling van de openbare ruimte.

Gemengd stedelijk woonmilieu

Het woonconcept speelt in op het bestaande karakter van de spoorzone. Er is sprake van een passende vorm van verdichting. Het woonconcept speelt in op de eigenschappen van de buurt en nabije omgeving. Stedelijke verdichting betekend in dit geval niet alleen meer woningen op een plek, Het Spoorkwartier is een plek waar de gebruikers van de ruimte verblijven, wonen, werken, hun vrije tijd besteden, leren en elkaar ontmoeten.

De spoorzone leent zich voor een concentratie van de programma's wonen, werken en maatschappelijke dienstverlening en ontmoeting. Het Spoorkwartier benut dan ook de mogelijkheid om een hoge dichtheid met een hoogwaardige openbaar gebied te realiseren. Bijkomend voordeel is dat dit leidt tot veiligheid in het gebied in de vorm van meer mensen op straatniveau (sociale controle), maar vooral ook door de aanwezigheid van wonen en werken in het gebied en bedrijvigheid in de plint.

Hoogteverschil

Het corrigeren van het hoogteverschil zorgt voor een passendere aansluiting met de omgeving. Aan de kant van het spoor is een hoog gebouw of hogere bebouwing vanuit de geluidsproblematiek noodzakelijk en ruimtelijk gepast. Hierdoor ontstaat tevens meer ruimte voor groenvoorzieningen, een prettige openbare ruimte, pleinen en een park. Een groene openbare ruimte en voldoende ruimte voor optimale zontoetreding als een strategie voor verbinding maakt Het Spoorkwartier aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers.

Één van de voordelen van verstedelijking is de omschakeling van de auto als primair vervoersmiddel, naar het gebruik van openbaar vervoer en de langzaam-verkeerroutes voor voetgangers en fietsers. Een hoge prioriteit ligt bij het creëren van een gemengd stedelijk woongebied waarin het vanzelfsprekend is om te voet en te fiets te verplaatsen, of gebruik te maken van het openbaar vervoer.

6.3 ANALYSE HUIDIGE LOCATIE

Uit de enquête komt naar voren dat de (bijna-)afgestudeerde op een locatie wil wonen waarbij een supermarkt, detailhandel, openbaarvervoer en huisarts/apotheek binnen een reisafstand van twee kilometer te bereiken is. In figuur 17 is te zien dat het cambio voldoet aan deze voorwaarde.

Het terrein is gevoelsmatig onderdeel van de spoorzone. De spoorzone bestaat uit een aaneenschakeling van groene zones. Deze zones bestaan uit een groene afscheiding met een talud en verschillende groenvoorzieningen. Een voorbeeld hiervan zijn de moestuinen aan de Rozengaarderweg.

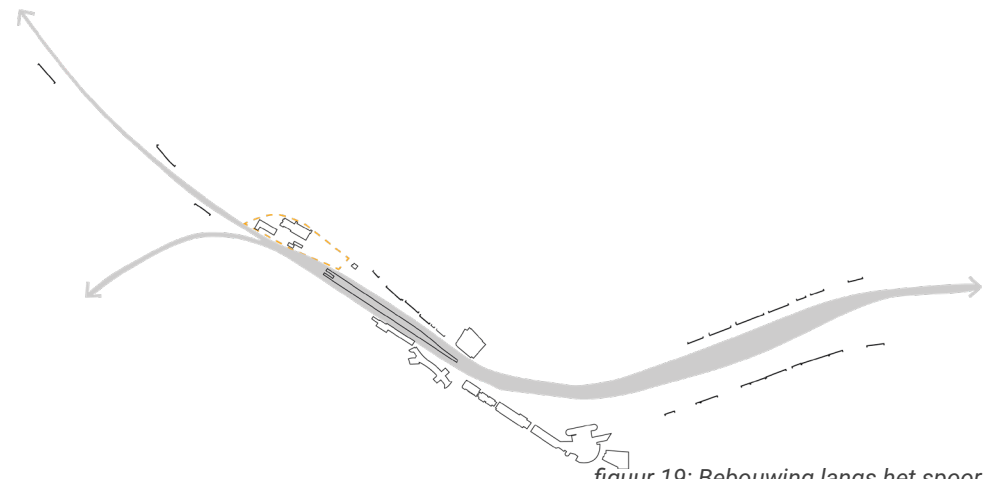
In de spoorzone staan woningen voornamelijk georiënteerd richting het spoor. Rondom het station van Deventer staan gebouwen gesitueerd. Het projectgebied ligt in lijn met deze korrelgrote en vraagt dus ook om een groot gebaar. Bij enkele gebouwen langs het spoor zijn plannen om het om te transformeren naar studentenwoningen.



figuur 17 : Bereikbaarheid binnenn een straal van 2km vanaf de locatie



figuur 18: Groen langs het spoor

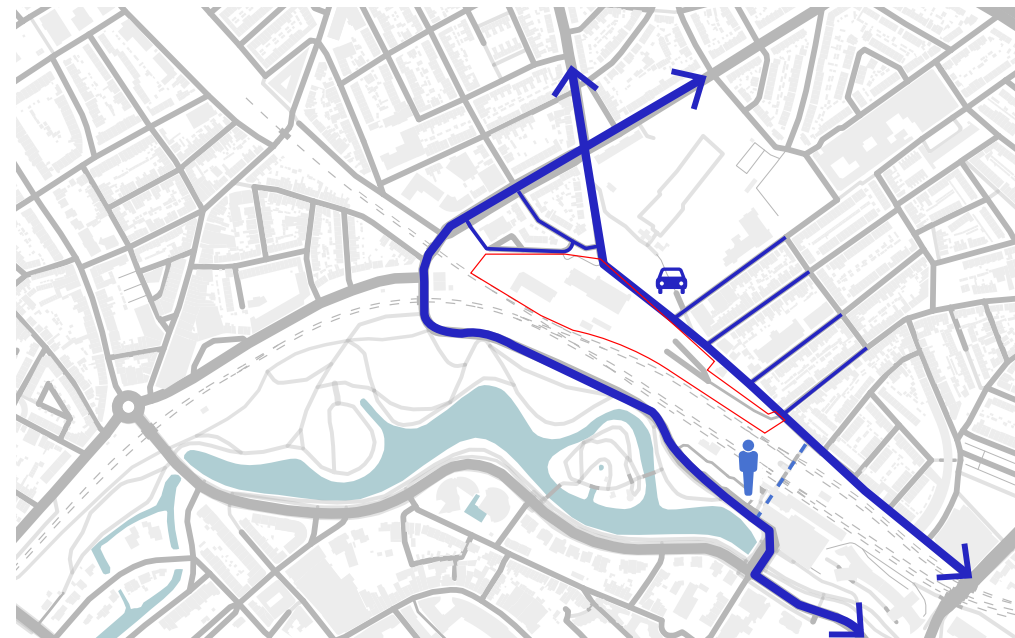


figuur 19: Bebouwing langs het spoor

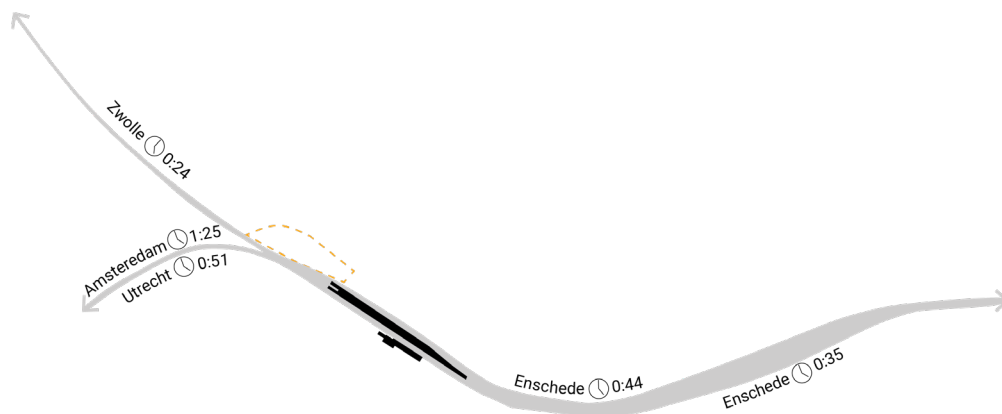
Mobiliteit

Het spoorkwartier is zeer centraal gelegen in de het centrum van Deventer met een goede verbinding met het openbaar vervoer. Het NS- station grenst aan de locatie en de binnenstad is binnen enkele minuten te voet te bereiken. Dat de locatie zowel met de auto als het openbaar vervoer goed te bereiken is alleen een belangrijk pluspunt. Een mogelijke snelle fietsverbinding achter het Spoorkwartier kan een extra stempel drukken op de locatie.

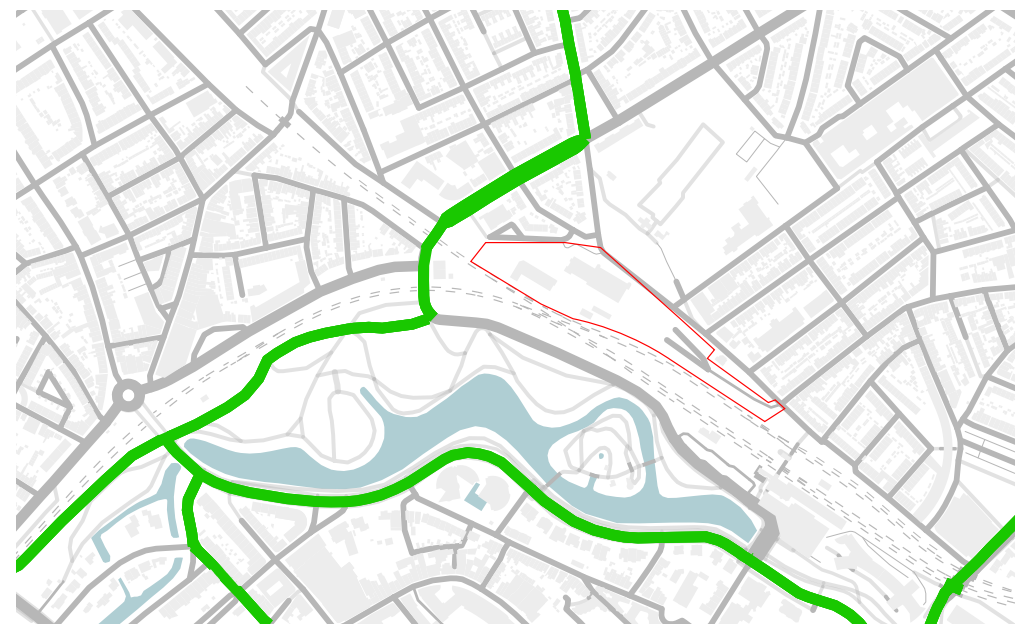
Op de onderstaande afbeelding is te zien wat het fietsknooppuntennetwerk rondom de locatie in Deventer is. Door het mogelijk toepassen van een snelle fietsroute wordt de fietsbrug over de IJssel vanuit Voorstad toegankelijker. Ook in de richting van Zandweerd levert dit een verlichting op van de fietsverkeersdruk. De fietsers vermijden hiermee een stuk drukke stadsbuurt.



figuur 21: Ontsluiting rondom het plangebied



figuur 20: Bestemmingen en reistijden per trein



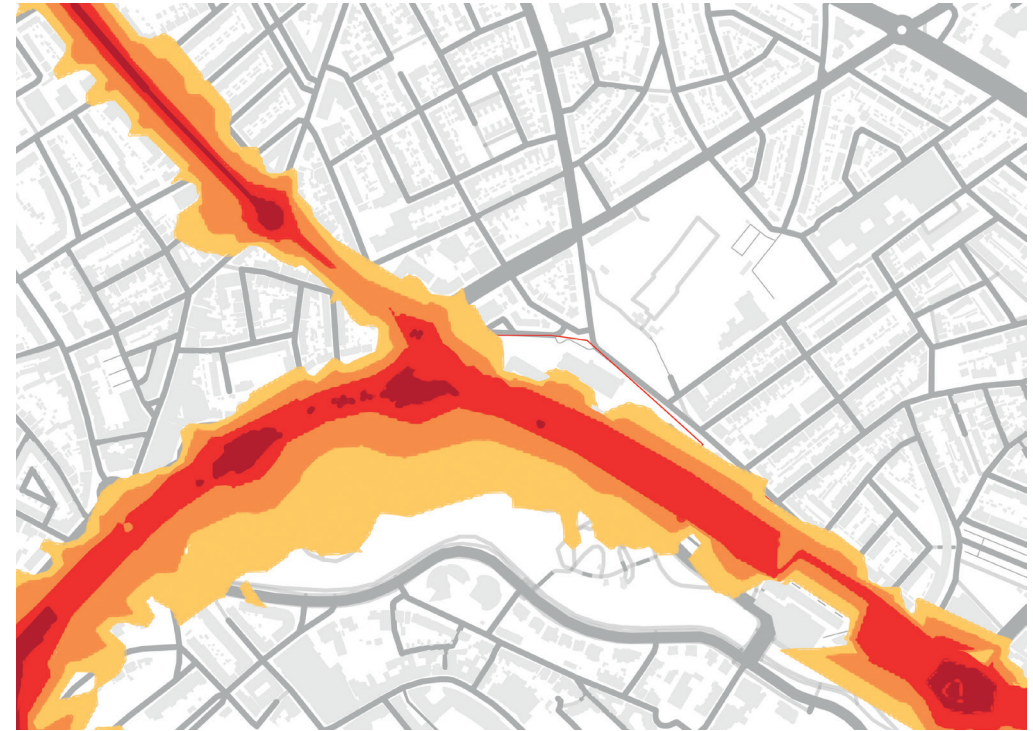
figuur 22: Fietsknooppunten

Geluid

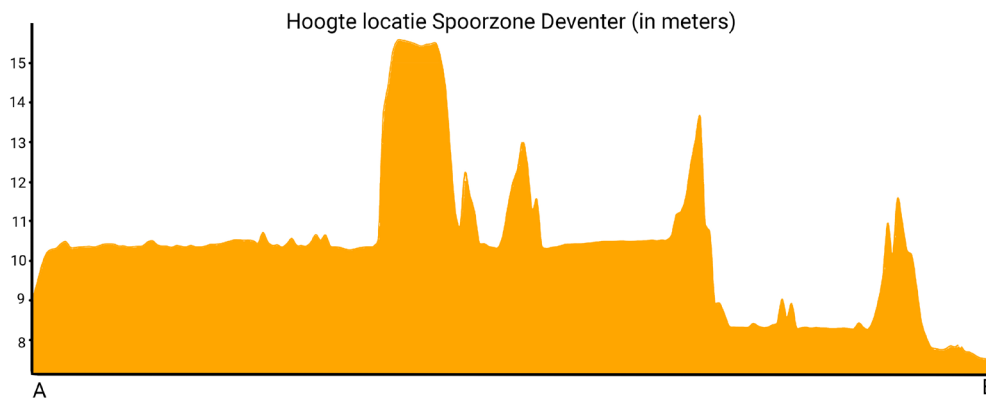
Over de geluidbelasting kaart is op te merken dat er in het plangebied sprake is van een hoge geluidbelasting van het treinverkeer. Dit is in de lijn der verwachtingen, gezien het plangebied langs het spoor ligt. Om de geluidbelasting te dempen moeten verschillende maatregelen getroffen worden. In de stedenbouwkundige visie zal hier rekening mee worden gehouden. Een mogelijke oplossing hiervoor is het plaatsen van geluidschermen en het toepassen van geluidswerende gevels (een zogenaamde dove gevel). Door het toepassen van geluidsschermen zal de leefbaarheid in de openbare buitenruimte toenemen en de geluidbelasting worden verlaagd. Voor de locatie van de wooncomplexen wordt rekening gehouden met een bufferzone van 25 meter. Binnen deze buffer komt geen woning te staan. Voor de bepaling van deze zone is gekeken naar vergelijkbare nieuwbouwprojecten langs het spoor in Deventer.

Hoogte

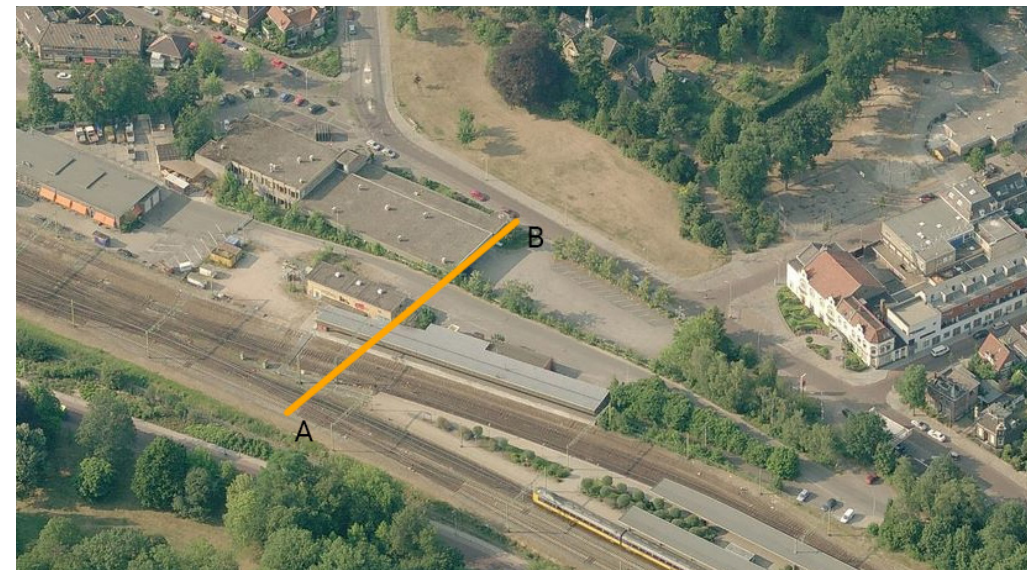
In de hoogtegrafiek van de locatie vallen een aantal dingen op. Het spoor ligt even hoog als de huidige cambio locatie. Het oude postkantoor ligt drie meter lager dan de cambio locatie. Gezien een woonlocatie op dezelfde hoogte als het spoor niet wenselijk is, zal de verhoging verlaagd moeten worden en de straathoogte van het postkantoor zo veel mogelijk aangehouden worden in het gehele projectgebied.



figuur 24: Geluidbelasting spoor



figuur 23: hoogtegrafiek

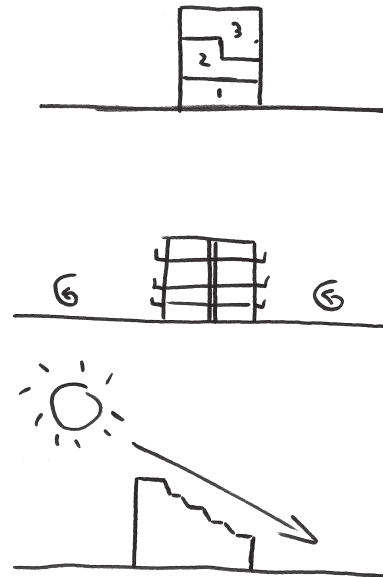


figuur 25: locatie hoogtemeting

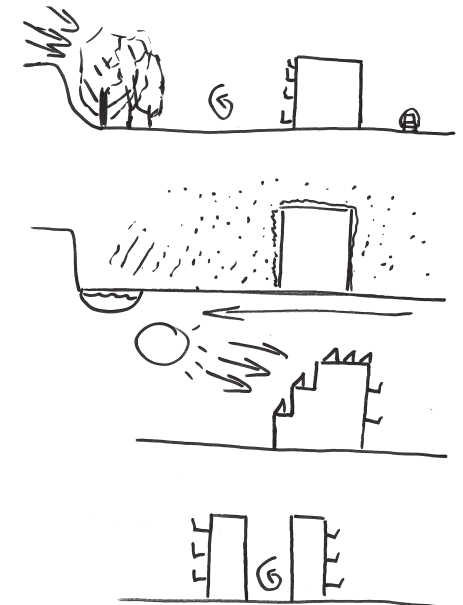
6.4 ONTWERPFASES

Voordat een voorlopig ontwerp gemaakt kan worden zijn eerst een aantal oriënterende schetsen gemaakt. Deze schetssessies hebben een groot deel van de tijd van het onderzoek in beslag genomen, maar zijn essentieel voor de stedenbouwkundige visie. In deze paragraaf wordt aan de hand van een kleine selectie van schetsen de fases tot een ontwerp toegelicht. De eerste schetssessie begon nadat het onderzoek afgerond was en de analyse van de huidige locatie was uitgevoerd. Het gaat hierbij om een verkennende studie.

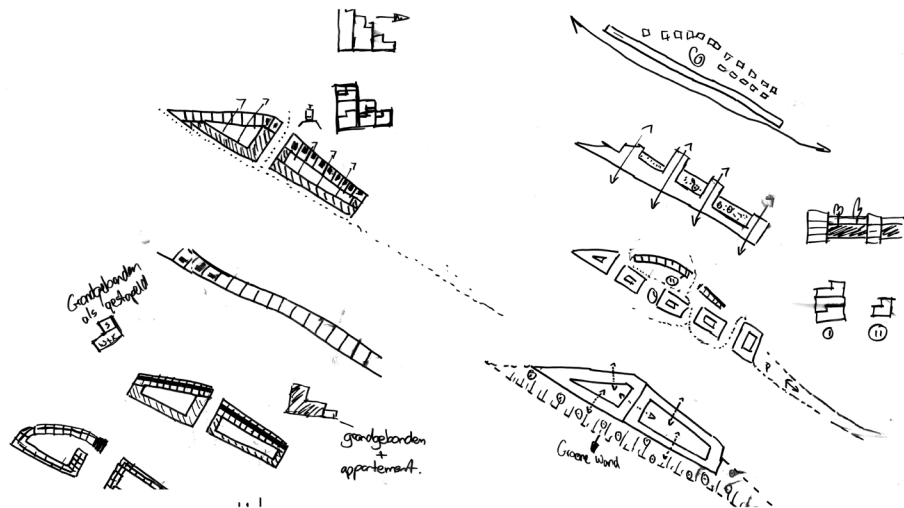
Door keer op keer te blijven schetsen vormt langzamerhand een ontwerp. Dat is op de afbeeldingen rechts (figuur 27 en 28) te zien. Hierbij is een bepaalde maat gekozen en gevormd, maar binnen deze maat zijn verschillende varianten mogelijk. Na een aantal schetsen komt vaak een model naar voren, zoals figuur 29. Deze verschillende modellen zijn in een modelstudie gezet. Op die manier is nog beter te bepalen hoe een ontwerp in de context terecht komt.



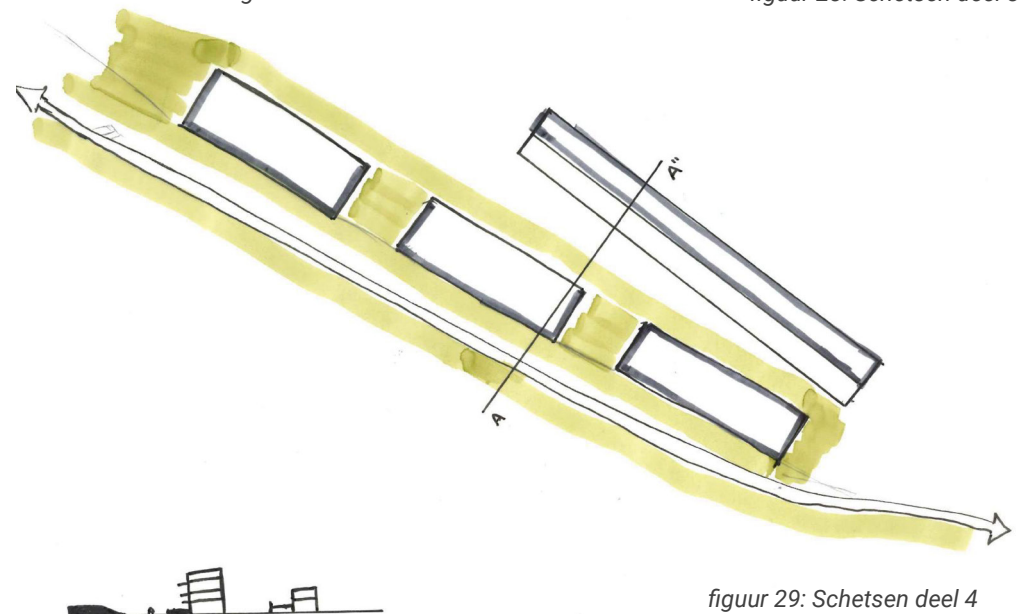
figuur 27: Schetsen deel 2



figuur 28: Schetsen deel 3



figuur 26: Schetsen deel 1



figuur 29: Schetsen deel 4

6.5 MODELSTUDIE

Om meer grip te krijgen op de locatie is een massastudie in SketchUp uitgevoerd. Voordat begonnen is met de massastudie zijn een aantal eerste schetsen gemaakt. Aan de hand van deze schetsen is de modelstudie tot stand gekomen.

Deze unieke locatie kent een aantal lijnen die belangrijke uitgangspunten vormen. Zo is de lijn langs het spoor één van de belangrijkste lijnen voor de locatie. Om deze reden is een grote massa geplaatst als model. Echter is al snel de conclusie getrokken dat één groot blok geen recht doet aan de kwaliteiten van het gebied. Om deze reden is de grote massa opgeknipt in verschillende blokken. De visie is dat met het opknippen de inpassing van een blok beter tot zijn recht komt. De volgende stap was kijken hoe de blokken het best gepositioneerd kunnen worden. Zo is er gekeken naar welke ruimte er overbleef en welke betekenis deze ruimte heeft. Een duidelijke voor- en achterkant is hierbij een aspect waar rekening mee gehouden wordt. Bij het model met verschillende blokken aan de spoorzijde was sprake van een te grote open ruimte richting de rest van de wijk. Vervolgens is gekeken naar het positioneren van de blokken aan de wegzijde. Hierbij zijn uiteindelijk vier blokken getekend. Uiteindelijk werd dit model het voorkeursmodel. Bij dit model zijn voldoende kansen om een private en openbare ruimte in te kunnen richten, waarbij aansluiting op de omgeving sterker naar voren komt. De basis van dit model gaat gebruikt worden voor de verdere uitwerking van de toetsing van het programma van eisen (H8).



figuur 30: Modelstudie fase 1

figuur 31: Modelstudie fase 2

figuur 32: Modelstudie fase 3

figuur 33: Modelstudie fase 4

7 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

HET SPOORKWARTIER



0 10 20 50m
figuur 34: Stedenbouwkundig plan



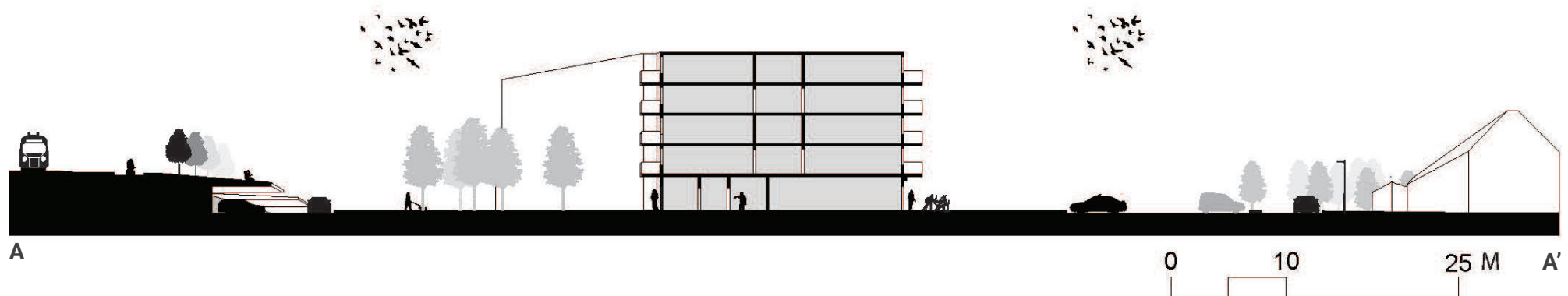
Het spookkwartier is een plek waar de bewoners trots kunnen zijn om te wonen. Het voormalig post NL en cambio terrein is getransformeerd naar een ideale leefomgeving waar de doelgroep (bijna-) afgestudeerden kan wonen gebaseerd op hun woonwensen. De ambitie voor het gebied is het creëren van een woonconcept met semi openbaar groen en aanvullende stedelijke functies zoals flexibele nieuwe detailhandel en studieruimtes. Een woonconcept met een stedelijk karakter aangesloten op de spoorzone van Deventer. Het spookkwartier wordt een gemengd stedelijk gebied met woon- en werksferen met de spoorlijn aan de zuidzijde met bedrijvigheid in de plint, wonen daarboven.

Landmark

Het ontworpen scherm is vergelijkbaar met de gevel van de Ziggo Dome. Verschillende activiteiten zoals filmavonden, dance events enz. zijn mogelijk rond om dit scherm. De plek en dan met name het scherm zal dienen als landmark voor deze plek. Het doel van dit landmark is de doelgroep aan te spreken en te binden. Ook is het bedoelt als profileringen. Het spookkwartier is een plek van samenkomst tussen mens en techniek.



figuur 35: Axonometrie van het concept

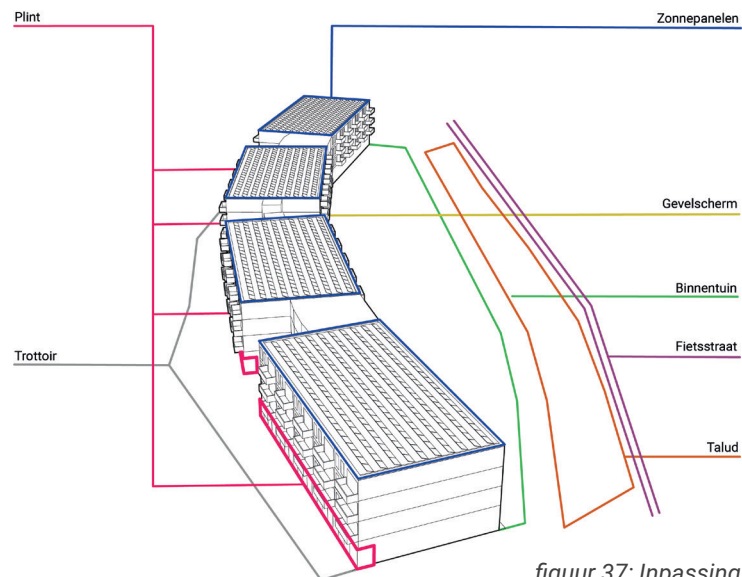


figuur 36: Doorsnede van het concept

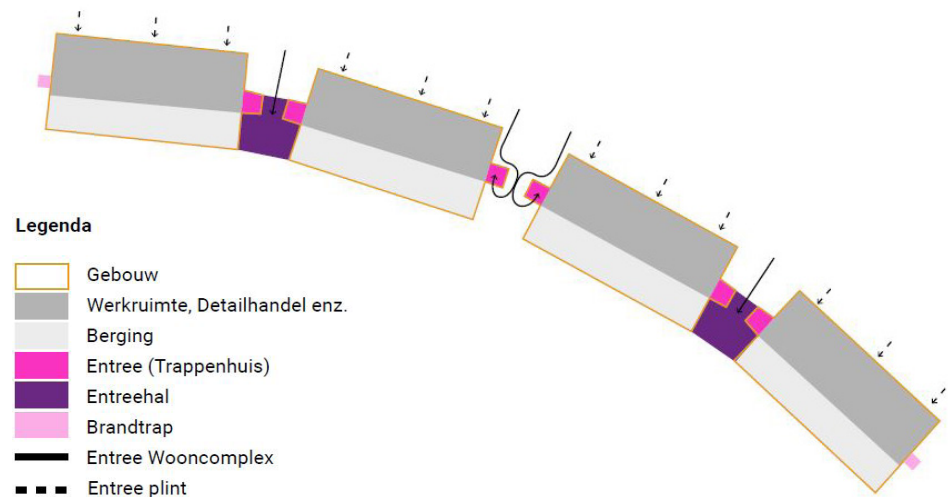
7.1 PRINCIPE KAARTEN

Tijdelijkheid brengt veel hoge kosten voor afbraak met zich mee, daarom is in de stedenbouwkundige visie gekozen voor geconcentreerde verstedelijking. Concentratie van verstedelijking en menging van functies zorgen voor een gevarieerd aanbod van werk, studie en voorzieningen dichtbij huis. In de stedenbouwkundige visie is gekozen de ruimtes in zowel de plint als de verdiepingen erboven flexibel in te richten. Uit de verzamelde data komt naar voren dat er weinig naschoolse activiteit is in de studiestad. De plint van het woonconcept bestaat uit ruimte voor vrijetijd, detailhandel en werkruimtes om binding met de buurt en stad te bevorderen.

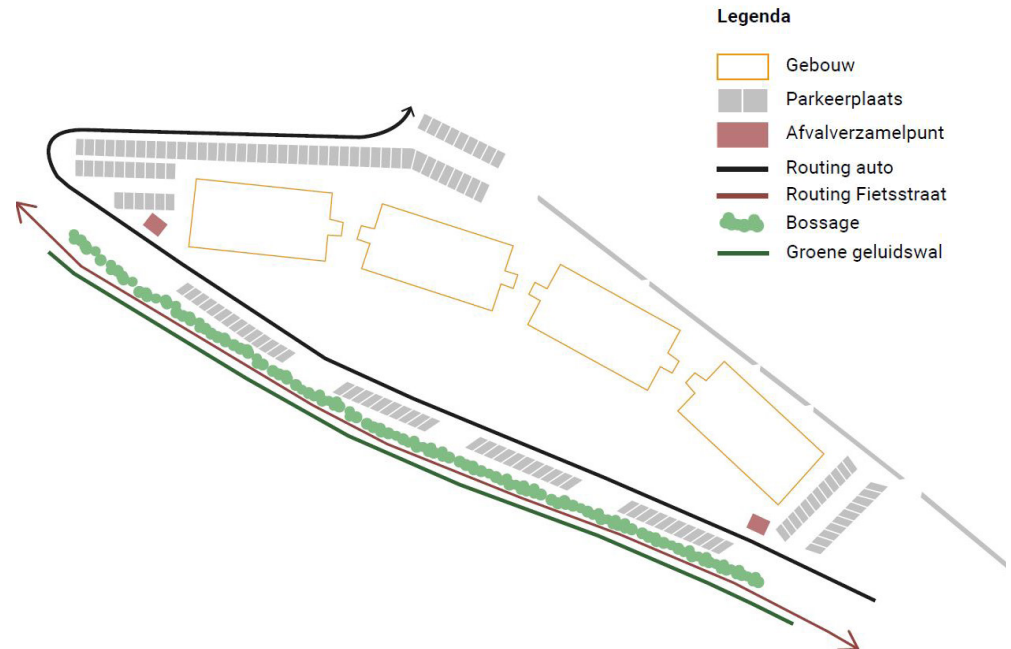
Het plan heeft een parkeernorm van 1.1. Aan de zuidzijde van het plan zijn parkeerplaatsen in het talud geplaatst. Dit betekent dat de auto beschut staat en het talud maximaal wordt benut. Het is zo ontworpen dat het als verblijfplaats dient en is mede een plek vanaf waar naar het scherm gekeken kan worden.



figuur 37: Inpassing van het concept



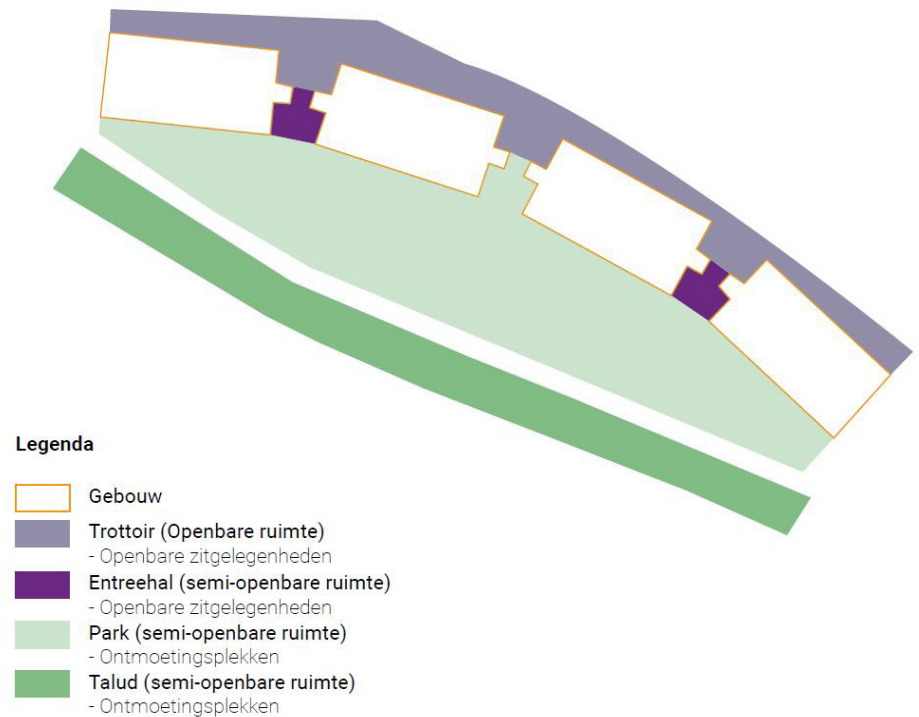
figuur 38: Entree en ontsluiting van het concept



figuur 39: Parkeren en routing van het concept

Privéruimte kost geld en aandacht. Om toch recht te doen aan de wensen van de doelgroep heeft het appartement een privé balkon. In de stedenbouwkundige visie is de zuidelijke openbare ruimte van het stedenbouwkundige plan semiopenbaar ingericht. Om de overgang tussen openbaar en semiopenbaar te versterken zijn de uitpandige stijgpunten zo gepositioneerd dat het een barrière vormt tussen de noord en zuid zijde van het complex. Dit is gedaan om de overgang tussen openbaar en semi-openbaar te versterken. Het semiopenbare zorgt voor een versterking van de eigen identiteit en binding met de plek.

Ligging, veiligheid, uitstraling en gevoel bij de buurt zijn belangrijke factoren voor de starters en afstudeerders. In de stedenbouwkundige visie wordt hierop ingespeeld door een open en groen karakter van het woonconcept. Ook de locatie sluit hierbij aan door te kiezen voor de stationsomgeving.



figuur 40: Ruimtegebruik van het concept



figuur 41: Impressie van het talud

7.2 DETAILONTWERP

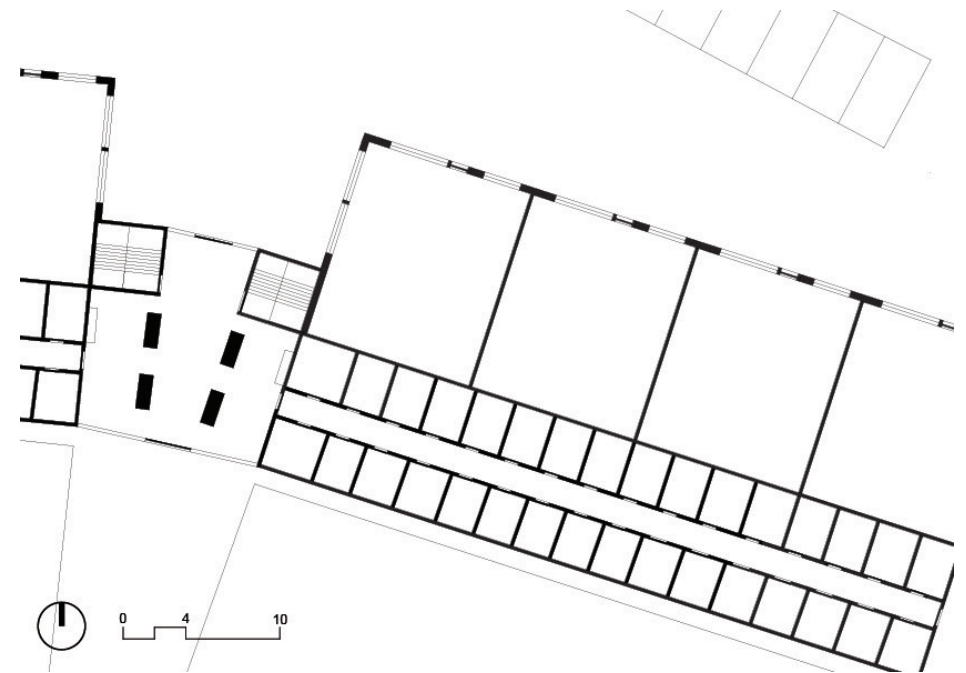
De plattegronden geven een indicatie van wat de mogelijkheden zijn qua indeling van het woonconcept. In de figuren 42 en 43 worden plattegronden weergegeven van de begane grond en de eerste verdieping van het woonconcept Spoorkwartier.

Begane grond

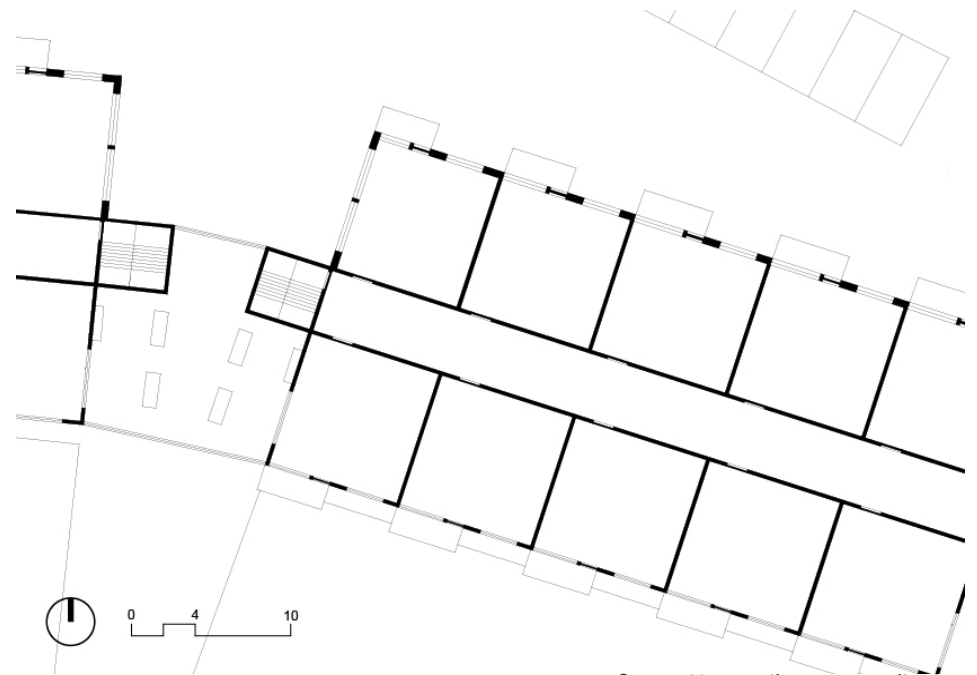
Aan de noordzijde van het woonconcept is de plint verhoogt en verstevigt zodat het opvalt in de ruimtelijke context. In de plint zijn ruimtes gecreëerd voor verscheidene functies. Functies als studieruimtes, detailhandel, apotheek, eetgelegenheden en een wasserette lenen zich goed uit te plaatsen in de plint. De semi openbare ruimtes tussen de complexen dienen niet alleen als hoofdingang voor de woningen maar ook als ontmoetingsplek. De ruimte is er om in zowel de tussen ruimtes van de complexen als in de semi openbare ruimte ten zuiden van het complex events te organiseren. Verder heeft elke woning een berging die toegankelijk is vanuit weerskanten van het complex (zie figuur 42).

Eerste verdieping

De overige verdiepingen zijn ingedeeld voor woningen (zie figuur 43). Vanuit het trappenhuis (die is gesitueerd in de semi openbare ruimte tussen de complexen) kom je terecht in de gang. Hier zijn aan weerszijden 5 woningen gerealiseerd. De woningen hebben een oppervlakte van 64m². Elke woning heeft toegang naar een eigen balkon. Elk complex omvat 30 woningen. In zijn totaliteit bevat het plan 120 woningen.



figuur 42: Detail begane grond



figuur 43: Detail eerste verdieping

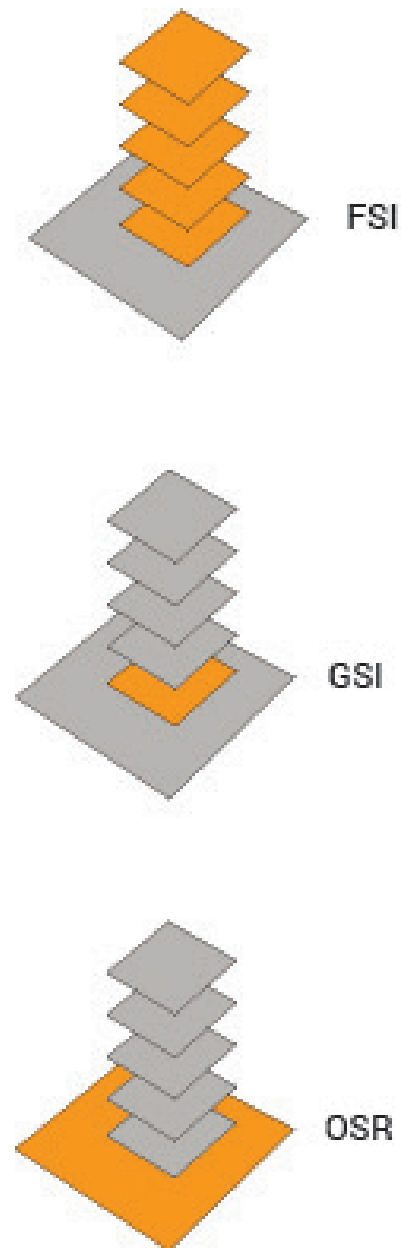
7.3 BEBOUWINGSDICHTHEID

Een veelgebruikte methode om de intensiviteit van het ruimtegebruik weer te geven is het FSI (floor space index) bouwblok. Bij een bouwblok is de FSI het gemiddelde van het aantal gebouwlagen van het bebouwde oppervlak. Hierbij wordt het bebouwde oppervlak gedeeld door de afmeting van de bijbehorende onbebouwde buitenruimte van het projectgebied. Een andere methode is de GSI (gross space index). De GSI gaat over het aantal vierkante meters bebouwde ruimte gedeeld door de onbebouwde ruimte op het projectgebied. Met het gegeven GSI wordt de bebouwingsdichtheid in beeld gebracht. De derde gebruikte methode is het OSR (open space ratio). De OSR geeft het contrast tussen de openbare ruimte en de bebouwing weer.

Projectgebied:	10453m ²
Openruimte:	6401m ²
Bebouwde ruimte:	4052m ²
1verdieping:	800m ²
Totale tussenruimtes	852m ²
Vloeroppervlak:	16852m ²

GSI: $4052 / 10453 = 0,38$
FSI: $16852 / 10453 = 1,61$
OSR: $(1 - \text{GSI}) / \text{FSI} = 0.43$

De bebouwingsdichtheid geeft een indruk van de hoeveelheid open ruimte in een woongebied. Met deze gegevens wordt inzichtelijk wat voor soort verstedelijking in het gebied aanwezig is. Uit de gegevens die naar voren komen in dit woonconcept blijkt dat het projectgebied een middelhoog stedelijk gebied is.



figuur 44: FSI, GSI en OSR



Arcadia Landscape Architecture



Zollverein Park



Belum.Info JK23



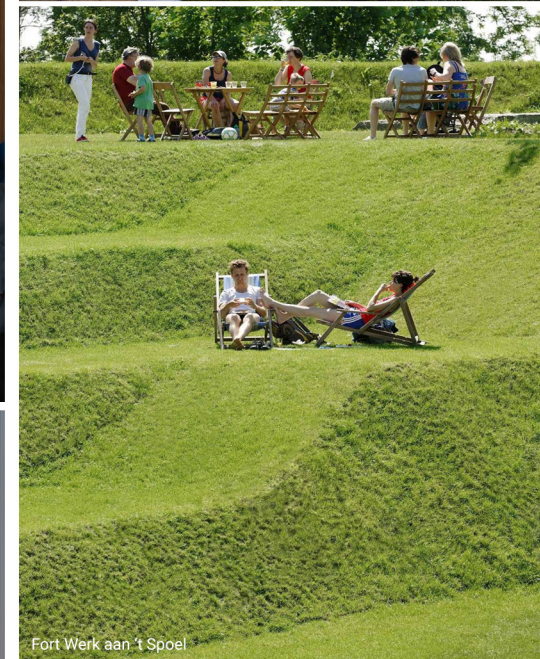
Hubert Perrodo Building



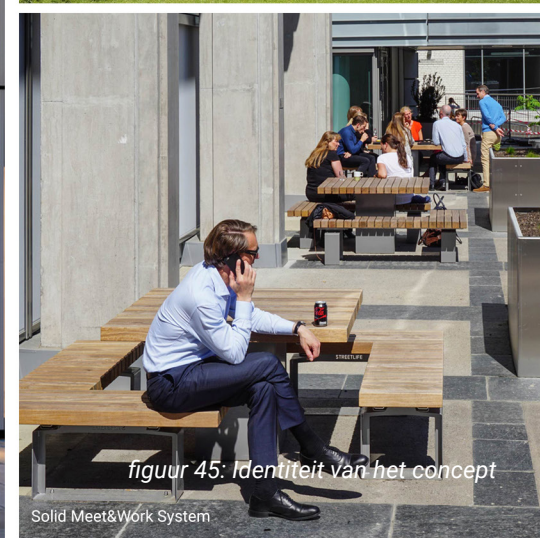
Hubert Perrodo Building



Rivermark



Fort Werk aan 't Spoel



Solid Meet&Work System

figuur 45: Identiteit van het concept

7.3 VERIFICATIE DOELGROEP

Om te achterhalen of de stedenbouwkundige visie die gemaakt is voor Deventer overeenkomt met de wensen en randvoorwaarden van de doelgroep, is onder deze groep een verificatie gedaan. Tijdens de verificatie zijn er gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie. Tijdens verschillende feedbackmomenten is er gesproken met docenten die in de omgeving de omgeving wonen. Met hen is besproken of zij potentie zagen in de huidige ontwikkeling. Tijdens deze gesprekken kwam naar voren dat er in de omgeving niet veel horeca zit. Er werd aangegeven dat, wanneer men onderweg was van werk naar huis, er geen mogelijkheid was om een goede, betaalbare maaltijd te halen die je thuis kon opeten. De ontwikkeling van een plint zou hier goed bij aansluiten, want ook medestudenten en starters konden zich hier in vinden.

Tijdens dit onderzoek werd er voornamelijk vanuit een onderwijslocatie gewerkt. Tijdens dit proces werd meerdere malen met andere studentengroepen (afstudeerders) overleg gepleegd. Zij gaven feedback op de ontwikkeling van het woonconcept. De stappen die gezet werden tijdens het ontwerpen werden aan hen voorgelegd. Op deze manier werd er teruggekoppeld naar de doelgroep. Om te achterhalen of de doelgroep niet alleen keek naar het mooie verhaal en/of de verbeelding is dieper ingegaan op het plan. Hierbij zijn de verschillende principes voorgelegd en besproken. Het overgrote deel van de studenten was oprecht enthousiast over de locatie. Hier kwamen een aantal belangrijke meningen uit naar voren. Zo waren ze enthousiast over de ligging van de locatie. Het feit dat het station op loopafstand ligt, Saxion goed bereikbaar is en de binnenstad ook binnen een aantal minuten te bereiken is maakt dat de gevraagde studenten hier op het eerste oog wel willen gaan wonen.

Verder waren er ook een aantal negatieve reacties op de locatie. De buurt waarbinnen de locatie ligt zou volgens een aantal studenten niet de meest prettige buurt van Deventer zijn. Doordat de locatie midden in een volksbuurt ligt is het voor deze studenten minder aantrekkelijk om hier te gaan wonen. Iets verderop bij de locatie ligt de Beestenmarkt. Op dit plein zijn twee supermarkten gelegen en wordt wekelijks een markt georganiseerd. Verder staat dit plein en de omliggende buurt ook bekend als niet de meest fijne wijk van Deventer. Vanuit de opleiding zijn in deze wijk ook al verschillende opdrachten geweest. Met de ontwikkeling van het Spoorkwartier wordt niet alleen de locatie verbeterd, maar ook de omgeving. Dat is ook één van de positieve punten die een aantal andere studenten gaven. Een mede student woont zelf in de wijk

Zandweerd. Zij zag wel potentie is een snelle fietsverbinding die aansluit op de overige fietspaden. Ook de semiopenbare ruimte aan de achterkant was een punt wat gewaardeerd werd. 'Op deze manier heb je toch een beetje een privé buitenruimte.' Vanuit de begeleidende leraren kwam naar voren dat ze potentie zagen in een plint in de bebouwing. Vooral doordat er langs het spoor niet heel veel gebeurt en het na de Beestenmarkt ophoud met de voorzieningen zagen zij op deze plek een kans hiervoor. Een plek om makkelijk en snel goed eten te halen is tevens iets wat naar voren kwam. Hier zou niet alleen onze doelgroep wat aan hebben, maar de ook de omgeving. Een plek om te kunnen werken zou helemaal passen bij de doelgroep. Er kan worden geconcludeerd dat een mix van voorzieningen aan de plint de locatie de extra dimensie geeft die het nodig heeft.

Voor een aantal studenten was dit wél een ideale plek om te wonen, echter waren er ook een aantal studenten die er liever niet zouden willen wonen. Bij een groot deel van de doelgroep viel het huidige plan in de smaak en is de doelgroep ook meer geneigd er te gaan wonen als mensen in dezelfde levensfase dat ook doen.

8 CONCLUSIE, DISCUSSIE & AANBEVELINGEN

De conclusie is een samenvatting van de resultaten uit het onderzoek. In de conclusie beantwoorden we de hoofdvraag. De hoofdvraag is als volgt geformuleerd:

"Hoe kan er een geschikt woonconcept ontwikkeld worden om studenten te behouden in Deventer en Enschede?"

8.1 CONCLUSIE

De belangrijkste randvoorwaarden voor een geschikt woonconcept voor het behouden van (bijna) afgestudeerden worden in onderstaande tekst uitgelicht. Een passend woonconcept voor de doelgroep bestaat uit 1 tot 2-persoonshuishoudens. De gewenste woonoppervlakte heeft een afmeting van 45m² tot en met 65 m² en heeft een wenselijke huurprijs tussen de €600,- en €800,-. Meerderheid van de geënquêteerde en geïnterviewde starters geeft voorkeur aan zo veel mogelijk privéruimtes. Qua collectiviteit is enkel collectieve buitenruimte gewenst. Het woonconcept heeft een privé balkon en een semiopenbare buitenruimte.

Er moet rekening worden gehouden met voldoende parkeermogelijkheden. Een supermarkt, openbaar vervoer, detailhandel, huisarts/apotheek en horeca zijn de voorzieningen die binnen twee kilometer bereikbaar moeten zijn. Zet daarom in op geconcentreerde verstedelijking met flexibiliteit in aanbod van functies. Richt de plint van een woonconcept in met ruimte voor vrije tijd, detailhandel en werkruimtes om binding met de buurt en stad te bevorderen. Versterk herkenbaarheid en identiteit dit is belangrijk om de doelgroep te binden aan het woonconcept.

Ligging, veiligheid, uitstraling en gevoel bij de buurt zijn belangrijke factoren voor de starters en afstudeerders. In de stedenbouwkundige visie wordt hierop ingespeeld door een open en groen karakter van het woonconcept. Ook de locatie sluit hierbij aan door te kiezen voor de stationsomgeving.

8.2 DISCUSSIE

In de komende tekst worden telkens conclusies van het onderzoek weergegeven en de afwegingen hier omheen toegelicht.

'Een passend woonconcept voor de doelgroep bestaat uit 1 tot 2-persoonshuishoudens': Dit is onderzocht in de woonconcept analyse. Hierin is alleen de aanbod kant (ontwikkelaars van woonconcepten) onderzocht. Daarom is deze data geverifieerd bij de 3s-groep die hier naderonderzoek naar heeft gedaan.

'Het gewenste woonoppervlakte heeft een afmeting van 45m² tot en met 65m²': De woningoppervlakte van het geanalyseerde woningaanbod ligt 22m² en de 80m². Uit de interviews komt de afmeting van 45m² tot en met 65m² naar voren. Omdat het hier om een voorkeur gaat is ervoor gekozen om de 45m² tot en met 65m² aan te houden.

'Een huurprijs van €600,- tot €800,- is wenselijk voor een passend woonconcept': De huurprijs is een middenweg tussen wat de aanbidders van woonconcepten en de doelgroep wensen. Aanbidders bieden een huurprijs van €500,- tot €1000,-. De doelgroep geeft aan bereid te zijn om een huur van €400,- tot €800,- te betalen.

'De doelgroep is voornamelijk opzoek naar woningen in de huursector': Uit de enquête en interviews komt naar voren dat een grote groep thuis bij de ouders wil blijven wonen. De groep die wel op zichzelf woont of wil gaan wonen geeft de voorkeur aan een huurwoning.

Voor afstudeerders en starters is qua collectiviteit enkel collectieve buitenruimte gewenst. Een passend woonconcept heeft een balkon en een semiopenbare buitenruimte. Uit de enquête komt naar voren dat de doelgroep geen behoefte heeft aan gemeenschappelijke ruimtes. In de interviews is nader onderzocht om welke type gemeenschappelijke ruimtes het gaat. Daarom is gekozen geen gemeenschappelijke woonruimtes te ontwerpen maar wel een semiopenbare buitenruimte.

Herkenbaarheid, identiteit, binding zijn veel terugkomende thema's binnen ons onderzoek. In het beleid en de ambities wordt er veel aandacht besteed aan deze thema's. Deze onderwerpen komen niet specifiek terug in de enquête en interviews. Dit zijn thema's die moeilijk meetbaar zijn bij de doelgroep. Dit zijn

thema's die in een latere fase naar voren zijn gekomen. Een nieuw onderzoek naar woonconcepten zou meer de nadruk op deze thema's moeten leggen.

De beleidsanalyse van Deventer is uitgebreider dan de beleidsanalyse van Enschede. Dit komt omdat het aanbod van het beleid in Deventer veel toereikender is. Hierbij komt ook dat het beschikbare beleid in Enschede gedateerd is.

8.3 AANBEVELINGEN

De aanbeveling bestaat uit een programma van eisen, oftewel antwoord op de vraag waar een woonconcept aan moet voldoen. Deze vraag is ruimtelijk vertaalt naar het stedenbouwkundig plan (H7). Het stedenbouwkundig plan (H7) vormt de aanbeveling aangaande hoe een buurt ontwikkeld kan worden voor (bijna-)afgestudeerden in Deventer.

- Programma van eisen van een woonconcept voor (bijna-)afgestudeerden:
- Een passend woonconcept voor de doelgroep bestaat uit 1 tot 2-per-soonshuishoudens.
- De doelgroep is voornamelijk op zoek naar woningen in de huursector.
- Voor de doelgroep is een woonoppervlak van 45 tot 65 m² geschikt.
- Een huurprijs van €600,- tot €800,- is wenselijk voor een passend woonconcept.
- De doelgroep geeft voorkeur aan zoveel mogelijk privéruimtes.
- Qua collectiviteit is enkel collectieve bui-tenruimte gewenst.
- Een passend woonconcept heeft een balkon en een semiopenbare buitenruimte.
- Herkenbaarheid en identiteit is belangrijk om de doelgroep te binden aan het woonconcept.
- Om doorgroeimogelijkheden en uiteenlopende woonwensen binnen de doelgroep tegemoet te komen, is het belangrijk in te zetten op flexibiliteit van de woningvoorraad.
- Zorg voor voldoende parkeermogelijkheden.
- Zet in op geconcentreerde verstedelijking met een gevarieerd aanbod van functies.
- Richt de plint in met ruimte voor vrije tijd, detailhandel en werkruimtes om binding met de buurt en stad te bevorderen.
- Een supermarkt, openbaar vervoer, detailhandel, huisarts/apotheek en

horeca zijn de voorzieningen die binnen twee kilometer bereikbaar moeten zijn.

In een vervolg onderzoek naar woonconcepten voor (bijna-)afgestudeerden is het verstandig om onderzoek te doen naar hoe de binding met de studiestad tijdens de studie bevorderd kan worden. Wij zijn als projectgroep geschrokken over het feit dat de geënquêteerden geen binding hebben met de stad waar ze studeren. 'Ik kom er alleen voor mijn studie' wordt vaak genoemd daar de doelgroep. Wij zijn van mening dat wanneer je tijdens je studietijd actief gebruik maakt van de stad, je de stad ook leert kennen en waarderen. Wij zijn als projectgroep van mening dat dit essentieel is. Als je als gemeente (bijna-)afgestudeerden wil behouden in de stad is het belangrijk dat de studenten onderdeel van de stad worden.

BEGRIPPENLIJST

Agglomeratievoordelen

Voordelen van grote stedelijke gebieden voor de locatie van bedrijven, vooral door de goede infrastructuur, grote en gevarieerde arbeidsmarkt, aanwezigheid van andere bedrijven.

Competenties

Met competenties binnen het onderwijs wordt bedoeld op specifieke beroepsuitoefeningen of beroepshoudingsgerichte competenties, meer hierover in H4 Beoordeling en Opleidingscompetenties.

Competentiecoach

De competentiecoach is aangesteld vanuit Saxion hogeschool Deventer om de individuele studenten te begeleiden bij het maken van een passende keuze uit de competentielijst van de desbetreffende opleiding. Die helpt bij het beantwoorden van de vraag: "Hoe maak ik in/door middel van mijn beroepsproduct 'zichtbaar', dat ik beschik over de van toepassing zijnde competenties op bachelor niveau (Sabbe, 2018)?"

Daily Urban System

Het dagelijkse stedelijke systeem verwijst naar het gebied rond de stad waar dagelijks woon-werkverkeer plaatsvindt. Het is een middel om een stedelijke regio te definiëren door de gebieden te onderzoeken op hoe individuen verplaatsen (Halás, 2013).

Doelgroep

De doelgroep is tijdens de kick-off meeting afgestemd. De doelgroep bestaat uit (bijna-)afgestudeerde studenten op HBO of WO niveau. Dit zijn studenten die in de afstudeerfase van hun opleiding zitten of reeds afgestudeerd zijn.

Leefomgeving

Met leefomgeving wordt bedoeld op de locatie, faciliteiten, voorzieningen en leefomstandigheden waarbinnen men woont.

Procescoach

Ondersteunt de projectgroep bij de onderlinge samenwerking, de samenwerking met de opdrachtgever, de voortgang en de richting van de opdracht. De procescoach bespreekt het plan van aanpak met de projectgroep en gebruikt dit als leidraad voor de begeleiding (Sabbe, 2018).

Stedelijke typologie

De vorm van de stad in relatie tot de typologie van de bebouwing te analyseren, dit richt zich op specifieke kenmerken binnen het gebouwde weefsel (Leupen, 2013).

Woonconcepten

Onder woonconcepten worden concepten verstaan waarin mensen gehuisvest worden. Dit kan gericht zijn op locatie, financieel of huisvesting.

Krachtenveldanalyse

Een analyse van het krachtenveld bestaat in dit geval uit een analyse van de doelgroep (afbakening en enquêteresultaten), diepte interviews, een analyse van de huidige spreiding van de woningen van de doelgroep in beide steden, geschikte woonconcepten in andere steden/gebieden en een beleidsanalyse voor Deventer en Enschede.

Programma van Eisen

Het programma van eisen bevat een aantal richtlijnen en kaders voor het behouden van (bijna-)afgestudeerden in Deventer en Enschede. Het PvE komt voort uit de krachtenveldanalyse en is input voor het op te stellen beleidsadvies en stedenbouwkundig plan.

Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige onderbouwing voor geschikte woonconcepten bestaande uit een schetsontwerp en definitief ontwerp. Maakt inzichtelijk dat het ontwerp past binnen het programma van eisen.

LITERATUURLIJST

College van Rijksadviseurs. (2018, november 19). Panorama Nederland. Opgehaald van College van Rijksadviseurs.

Gemeente Deventer. (2018, 7 februari). Woonvisie. Geraadpleegd op 10 januari 2019, van <https://www.deventer.nl/woonvisie>

Gemeente Deventer. (2017). Woningmarktanalyse Deventer 2017. Geraadpleegd van <https://kennisnet.deventer.nl/kennisbank/wonen/woningmarkt/woningmarktanalyse-deventer-2017>

Gemeente Deventer. (2012, 20 december). DEVisie2020 (Economische visie). Geraadpleegd op 10 januari 2019, van <https://www.deventer.nl/devisie2020>

Halás, M. (2013, Januari 23). Travelling to services in the daily urban system of Olomouc. Retrieved from <http://apcz.umk.pl/czasopisma/index.php/BGSS/article/viewFile/bog-2013-0009/818>

van Huis, M., & van Agtmaal-Wobma, E. (2009). Verhuizen vanuit studentensteden [Fragment van rapport]. Geraadpleegd op 3 oktober 2018, van https://www.researchgate.net/publication/322617526_Regionale_bevolkings-_en_huishoudensprognose_2007-2025_belangrijkste_uitkomsten

Leupen, B. (2013). Ontwerp en Analyse. Amsterdam: Nai010.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018, oktober). Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geraadpleegd op 10 januari 2019, van <https://denationaleomgevingsvisie.nl/default.aspx>

Provincie Overijssel. (2018, 11 juni). Wonen. Geraadpleegd op 10 januari 2019, van <http://www.overijssel.nl/thema's/omgeving/wonen/>

Kences, & ABF research. (Reds.). (2017). Lokale Monitor Studentenhuisvesting (Herz. ed.). Delft, Nederland: ABF Research.

Gemeente Enschede. (2012). Woonvisie Enschede 2025. Geraadpleegd van <https://www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl/NL.IMRO.0153.SV00002->

0003/d_NL.IMRO.0153.SV00002-0003.html

Sabee, J. (2018, augustus 04). US handleiding 4e jaar. Retrieved from Blackboard: https://leren.saxion.nl/bbcswebdav/pid-2159546-dt-content-rid-50970283_4/institution/ABR/Hoofdfase/US/USV4/180804%201819%20%20US%20handleiding%204e%20jaar%20BSK%20RO%285%29.pdf

BIJLAGEN

BELEIDSANALYSE

BELEIDSANALYSE DEVENTER

Woningmarktanalyse Deventer 2017

Demografie - Deventer is dit jaar (2018) de grens van 100.000 inwoners gepasseerd, in de afgelopen 10 jaar was de bevolkingstoename 3,9%. Gemeente Deventer heeft te maken met ontgroening (afname 0-19 jarigen) en vergrijzing (toename 65-plussers).

43.311 huishoudens in Deventer op 1 januari 2017: 14.780 alleenwonenden, 3.123 eenoudergezinnen, 12.439 gehuwden/samenwonenden zonder thuiswonende kinderen, 12.049 gehuwden/samenwonenden met thuiswonende kinderen en 920 overige huishoudens. Vooral de groep alleenwonenden kende de afgelopen 10 jaar een toename.

Belangrijke cijfers woningvoorraad Deventer - Gemeente Deventer is de afgelopen 10 jaar gegroeid met 3.593 woningen (8,8%) naar 44.636 woningen in 2017. Op 1 januari 2017 was de verdeling hiervan 31% sociale huurwoningen, 12% particuliere huur en 56% koopwoningen. Luxe segment (vrijstaand en 2-onder-1-kap-woningen) 22% van de voorraad, hoek- en rijwoningen 45% en 32% etagewoningen.

Vanuit de prijsklassen in de Woonvisie Deventer kan de woningvoorraad worden verdeeld in vier segmenten: laag segment tot €174.000 (57%), twee middensegmenten van €174.000 tot €200.000 (11%) en €200.000 tot €250.000 (12%) en een hoog segment vanaf €250.000 (19%).

Woonsituatie Deventer - Alleenwonenden hebben veelal een gebruiksoppervlak tot 105m², gehuwden en samenwonenden zonder kinderen gebruiken alle woninggroottes, mét kinderen vooral in woningen met een gebruiksoppervlak vanaf 105m². Jongeren wonen veelal in kleinere woningen dan de oudere leeftijdsgroepen.

Gemiddeld startsalaris HBO/WO - Het gemiddelde startsalaris op HBO en WO niveau in Nederland varieert van ongeveer €14.500 per jaar voor de creatieve beroepen tot €40.000 per jaar voor bijvoorbeeld tandartsen of farmaceuten.

Doelgroep van woonbeleid - Een belangrijke inkomstengrens is huishoudens met een inkomen tot €34.678. Aan deze doelgroep wordt ten minste 90% van de sociale huurwoningen (met een maandelijkse huur tot €710,68) toegewezen.

Deze groep huishoudens omvat 50% van het totaal aantal huishoudens in Deventer, landelijk is dit aandeel 49% (2014).

Bevolkings- en huishoudensprognose - Deventer ontgroend, maar wel in mindere mate dan het landelijke niveau. Op dit moment is ruim 23% van de Deventer bevolking jonger dan 20 jaar. De ontgroening zal doorzetten tot 21% in 2025 en 20% in 2035, dat is een afname van 2.600 tot 3.000 jongeren. Het aantal 65-plussers in Deventer is momenteel 17%. Dit groeit in 2035 naar ongeveer 25%. In aantallen zijn dat op dit moment 17.100 65-plussers en komen er ruim 8.000 bij.

Op basis van de migratietrends van de afgelopen 10 jaar zal het aantal huishoudens toenemen met bijna 4.800 tot 2035. Het aantal alleenstaanden zal ook gaan groeien tot 19.000 in 2035.

Ontwikkelingen op de woningmarkt - Vanuit het verleden is 'werk' het voornaamste motief om te verhuizen, de laatste jaren is de reisafstand woning-werk minder vaak reden om te verhuizen. Dit komt volgens de Woningmarktanalyse Deventer 2017 door het fenomeen plaats- en tijdonafhankelijk werken.

Er is sprake van een trek vanuit het midden en westen naar andere delen van het land. Vertrekkers uit de Randstad verhuizen steeds meer over grotere afstand, ook Deventer is hierbij populair. Uit de Basisgistratie Personen blijkt dat zich in de afgelopen 5 jaar 1.985 personen uit de vier stadsagglomeraties Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht in Deventer hebben gevestigd. Het aantal vestigers is de afgelopen vijf jaar jaarlijks opgelopen: 311 in 2012, 355 in 2014, 384 in 2014, 415 in 2015 en 520 in 2016.

Uit Registratie Personen blijkt dat zich in de afgelopen 5 jaar 1.985 personen uit de vier stadsagglomeraties Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht in Deventer hebben gevestigd. Het aantal vestigers is de afgelopen vijf jaar jaarlijks opgelopen: 311 in 2012, 355 in 2014, 384 in 2014, 415 in 2015 en 520 in 2016.

Ambities Woonvisie Deventer 2018

Ambities Woonvisie Deventer - In de Woonvisie Deventer 2018 zijn de volgende ambities uitgesproken:

- Vitale stad aan de IJssel: Deventer beoogt een woningmarkt die voldoende woningen biedt voor het opvangen van de bevolkingsgroei en aansluit op de woonwensen van haar inwoners. Alle ontwikkelingen hierin moet kwaliteit toevoegen en van meerwaarde zijn voor de Deventer samenleving.

- Ongedeeld en inclusief: Gemeente Deventer beoogd een samenleving waarin iedereen meetelt en omkijkt naar elkaar. Dit kan worden gerealiseerd door een gemengde bevolkingssamenstelling en een bijpassend gevarieerd woningaanbod.
- Duurzaam en toekomstbestendig: Een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen en flexibel kan inspelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarnaast moet de energievoorziening duurzaam en de woningen klimaatbestendig zijn om de doelstelling energieneutraal in 2030 te kunnen behalen.

Die ambities zijn vertaald naar vier woonopgaven: 'Betaalbaar, compleet en divers', 'Goed wonen in wijken en dorpen', 'Duurzaam wonen' en 'Vitaliteit en innovatie'. Binnen deze opgaven zijn een aantal speerpunten gedefinieerd.

Speerpunten ambitie 'Betaalbaar, compleet en divers'

Wewerkenaanvoldoendewoningeneneenevenwichtigwoningbouwprogramma waarin de ambities uit de Woonvisie het uitgangspunt zijn.

Bij nieuwbouw staan de kwalitatieve woonvraag, -behoeften en mogelijkheden van de consument centraal.

We houden de omvang van de sociale voorraad op peil en leggen de aandacht op beschikbaarheid en betaalbaarheid.

We zetten in op een goede spreiding van de sociale voorraad over de gemeente.

We bevorderen doorstroming vanuit de sociale voorraad door toevoeging van aansluitende segmenten.

We dagen de markt uit innovatieve, duurzaam betaalbare woonconcepten te ontwikkelen.

We werken aan voldoende huurwoonwagens en standplaatsen voor de woonwagenbewoners van Deventer.

We benutten de bestaande voorraad en bebouwing optimaal vanuit het oogpunt van duurzaamheid, identiteit en betaalbaarheid.

Speerpunten ambitie 'Goed wonen in wijken en dorpen'

1. Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat bijgedragen wordt aan de leefbaarheid in de samenleving. We hanteren het principe van de ongedeelde samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status, op wijk- en dorpsniveau. Een samenleving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en alle mensen naar eigen vermogen kunnen meedoen.
2. Om de sociale binding te versterken, zetten we bij ontwikkelingen in op het vergroten van de herkenbaarheid en identiteit van de buurt. Een van

de uitgangspunten om de leefbaarheid in wijken en buurten te versterken, is de ongedeelde samenleving. In sommige wijken is het aandeel sociale voorraad hoger dan gemiddeld in Deventer. We streven naar spreiding van segmenten over de gemeente en een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau. Kleinschalige wijkvernieuwing en transformatie van de bestaande woningen zien we als middel om tot een gedifferentieerder aanbod te komen op plekken waar het aanbod eenzijdig is. We streven naar spreiding van segmenten over de gemeente en een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau. Kleinschalige wijkvernieuwing en transformatie van de bestaande woningen zien we als middel om tot een gedifferentieerder aanbod te komen op plekken waar het aanbod eenzijdig is.

3. We brengen zorg en begeleiding naar de bewoner toe zodat deze zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan wonen.
4. We zorgen ervoor dat het mogelijk is uit te stromen uit een beschermde woonvorm zodra deze stap vanuit het perspectief van de bewoner mogelijk is.
5. We bouwen flexibel en voor meerdere levensfasen geschikt.
6. We bieden ruimte voor maatwerk en variatie in woonvormen tussen beschermd en zelfstandig wonen.
7. We nodigen uit tot bewonersinitiatieven, gericht op het versterken van de sociale cohesie, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid.

Speerpunten ambitie 'Duurzaam wonen'

1. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aardgasloos en duurzaam bouwen.
2. We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande voorraad.
3. We werken vanuit de aanpak huurwoningen met de corporaties en andere partners naar een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.
4. We maken een routekaart voor de energietransitie naar een fossielvrije bestaande woningvoorraad.
5. We werken een Klimaatadaptatieplan uit om te komen tot een klimaatbestendige gemeente.
6. We borgen de ecologische kernkwaliteiten bij ontwikkelingen en ingrepen.
7. We hanteren de integrale duurzaamheidsdoelen als uitgangspunt bij ontwerp van woningen en woonomgeving en werken daarvoor een checklist uit.
8. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid.

Speerpunten ambitie 'Vitaliteit en innovatie'

1. We voegen aantrekkelijke, duurzame woonmilieus toe. Met name in de schil rond de binnenstad zien we kansen om bijzondere stedelijke woonmilieus, ook in combinatie met werken, toe te voegen. We willen daarmee inspelen op de vraag naar woningen nabij centrumvoorzieningen en het station. We vinden het belangrijk dat daarbij aangesloten wordt bij de specifieke kwaliteiten van de plek om daarmee duurzame waarde toe te voegen aan Deventer.
2. We versterken het bijzondere woningaanbod door transformatie van bestaande, karakteristieke panden. Bestaande panden zijn vaak onderdeel van de identiteit van de plek. Voor historische en karakteristieke panden zoals monumenten, cultureel erfgoed en karakteristieke agrarische bebouwing, biedt transformatie naar woningen een kans om de waardevolle panden in stand te houden. Het is daarbij zaak om bij de planvorming recht te doen aan de karakteristieke kwaliteiten van het specifieke pand.
3. Ook willen we meer ruimte geven voor zelfregie en tenminste 15% van onze nieuwbouwopgave bestemmen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hiermee willen we de vraag vanuit de inwoners bedienen, ruimte geven voor zelfregie en gedifferentieerde woningen toevoegen aan Deventer.
4. Wedagendemarktuitominnovatieve,duurzamewoonvormenteontwikkelen. Wet- en regelgeving zijn statisch en kunnen goede wooninitiatieven in de weg staan. Om optimaal te kunnen inspelen op kansen die bijdragen aan de ambities en opgaven van deze Woonvisie, willen we daarvoor, binnen de mogelijkheden die we als gemeente hebben, ruimte en flexibiliteit bieden om te experimenteren met innovatieve woonconcepten en -ideeën.
5. We willen meer mogelijkheden bieden voor pas afgestudeerden en jongwerkkenden om zich in Deventer te vestigen. Talent willen we binden aan de stad. Pas afgestudeerden en jongeren die werk in Deventer hebben gevonden willen we verleiden zich in Deventer te vestigen. Hiervoor willen we aantrekkelijke woningen en woonconcepten op inspirerende plekken bieden. We dagen de markt uit om aantrekkelijke en betaalbare woningen en innovatieve woon-(werk)concepten en -milieus voor deze doelgroep te ontwikkelen.

In de Deventer Economische Visie tot 2020 (DEVisie2020) staan een drietal profielen die de economische ontwikkeling van de stad moet vormgeven: 'Boeiende Be-leefstad', 'Duurzame Maakstad' en 'Open Informatiestad'. Binnen de Deventer Informatiestad zijn een vijftal pijlers geformuleerd:

- creëren economische groei en werkgelegenheid;
- een inspirerend vestigingsklimaat voor startups en scale ups;
- voorop lopen in sociale innovatie;
- meer en betere onderwijsmogelijkheden;

BELEIDSANALYSE ENSCHEDE

Volgens de Lokale Monitor Studentenhuisvesting is het aantal studenten in Enschede de afgelopen tien jaar met zo'n 5000 studenten gegroeid naar 25.000 studenten. Deze explosieve groei lijkt de komende jaren af te zwakken, maar desalniettemin nog steeds te groeien tot 27.000 rond 2024/25.

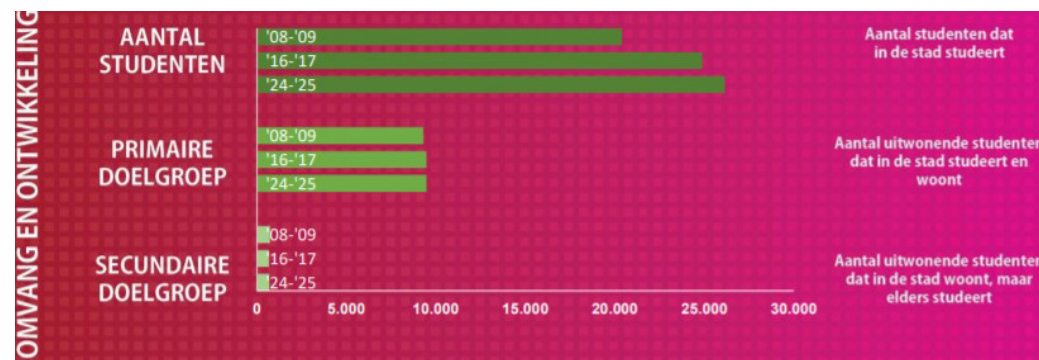
Voor de studentenhuisvesting in Enschede is dit niet direct reden het aanbod voor deze doelgroep te vergroten, gezien het aantal uitwonende studenten in de stad amper groeit tussen 2009 en 2025. Het gaat daarbij over ongeveer 10.000 studenten die op zichzelf in Enschede wonen en studeren. In 2024/25 is dat ongeveer 37% van de totale studentenpopulatie.

Bijna de helft van de studenten (45%) woont nog thuis (binnen of buiten Enschede) tegenover 37% die op zichzelf woont in Enschede. Een snelle rekensom laat zien dat 18% van de studenten zelfstandig woont buiten de stad. 15% van de studenten is internationaal student, en dit aantal heeft een flinke groei doorgemaakt de afgelopen 10 jaar en zal dat ook richting de toekomst blijven doen. De vraag naar internationale studentenhuisvesting in Enschede lijkt hiermee dus wel te groeien tot 2024/25.

Bovenstaand overzicht laat duidelijk zien wat de verdeling van verschillende woonvormen is voor deze doelgroep in Enschede en het Nederlands gemiddelde. Opvallend is het grote aandeel kamers met gedeelde voorzieningen en daar tegenover het lage aandeel zelfstandige woonruimtes. Hierbij valt ook op te merken dat deze zelfstandige woonruimtes meer dan het landelijk gemiddelde verhuurt worden door corporaties. Qua prijs zit Enschede onder het landelijk gemiddelde, maar dit is goed te verklaren vanuit de gemiddeld wat lagere inkomens in de stad en regio.

Woonvisie Enschede 2025

1. In de Woonvisie Enschede 2025 wordt een Enschedese visie op de woningmarkt weergegeven:
2. Iedere woning moet 'raak' zijn om te zorgen dat de stad vitaal blijft en om te voorkomen dat er leegstand optreedt. De uitdaging op het gebied van wonen ligt met name in het faciliteren van passende huisvesting voor de autonome bevolkingsgroei en huishoudens, alsmede het faciliteren van de te huisvesten mensen als gevolg van de economische ambitie van Enschede (5e Kennisregio van Europa en faciliteren van innovatieve bedrijven). In de stad is behoefte gedifferentieerde woonmilieus, zowel centrumstedelijke als groene woonmilieus.



Figuur 1 : Omvang en ontwikkeling studenten Enschede



Figuur 2 : Omvang en ontwikkeling studenten Enschede

3. In de regio moet een goed aanbod van verschillende woonmilieus te vinden zijn
4. Woongebieden moeten levensloopgeschikt zijn Enschede groeit als aantrekkelijke woonstad voor studenten. Voor Enschede zijn studenten een belangrijk onderdeel van de motor van de stad. Zij voeden de kenniseconomie, zorgen voor levendigheid en houden de stad relatief jong. Enschede wil daarom ook voor studenten goede condities scheppen om hier te komen en te blijven wonen. We streven naar een woningvoorraad die geschikt is voor de toekomst. Een toekomstgeschikte woning is een woning die zodanig goed aansluit bij de ontwikkelende wensen van de woonconsument, dat deze haar waarde behoudt of vergroot in een veranderende markt.
5. De woningvoorraad moet toekomstgeschikt zijn. We streven naar een woningvoorraad die geschikt is voor de toekomst. Een toekomstgeschikte woning is een woning die zodanig goed aansluit bij de ontwikkelende wensen van de woonconsument, dat deze haar waarde behoudt of vergroot in een veranderende markt.
6. De energie gerelateerde component van de woonlasten blijft beheersbaar. Gemeente, marktpartijen en corporaties onderzoeken en stimuleren de mogelijkheden voor decentrale energie opwekking in Enschede. In de Woonvisie wordt er vanuit gegaan dat de hiervoor beschreven aanpak niet alleen leidt tot goede resultaten op het gebied van energiebesparing en het gebruik van duurzame energie, maar daarmee ook ten aanzien van de reductie van de uitstoot van CO².
7. Investeren in de openbare ruimte en architectuur als kwaliteitsimpuls
8. Deze woonvisie komt uit 2012, een tijd waarin Nederland nog duidelijk in de economische crisis zat en waarbij Enschede inzet op effectief investeren gelinkt aan de vraag in de stad. Toch zal deze Woonvisie grotendeels relevant zijn, ook in 2018 waarin de economische vooruitzichten positiever zijn dan in 2012. Vanuit de visie op de woningmarkt zijn punten 1, 4, 5 en 6 relevant voor de ontwikkeling voor een nieuw woonconcept voor studenten.

Naast de visie op de woningmarkt is ook een beschrijving van het Enschedees speelveld in het stuk te vinden:

9. De huisvestingsvraag als gevolg van de bevolkingsontwikkeling en -samenstelling is leidraad voor de woningbouw. De Enschede Structuurvisie (2011) richt zich op binnenstedelijke ontwikkeling;; na het afronden van de wijken Eschmarke, 't Vaneker en Het Brunink volgen er geen grootschalige uitbreidingslocaties meer. Als gevolg van de stagnerende woningmarkt heeft Enschede in 2010 de woningbouwprioritering voor 2010-2015

	KAMERS MET GEDEELDE VOORZIENINGEN	EENKAMER WONING	ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE	
 Aandeel in de voorraad	69% NL: 53%	13% NL: 19%	18% NL: 28%	SAMENSTELLING
 Aandeel verhuur door corporaties	43% NL: 36%	75% NL: 58%	55% NL: 34%	
 Oppervlakte	18 m ² NL: 18 m ²	25 m ² NL: 25 m ²	64 m ² NL: 69 m ²	
 Woonlasten na aftrek van huurtoeslag	€ 310 NL: € 370	€ 410 NL: € 480	€ 510 NL: € 560	BETAALBAARHEID
 Inkomen	€ 820 NL: € 850	€ 790 NL: € 840	€ 970 NL: € 1.020	
 Woonquote	37% NL: 43%	52% NL: 57%	53% NL: 55%	
 Woonlasten per m ²	€ 22 NL: € 24	€ 18 NL: € 22	€ 10 NL: € 10	

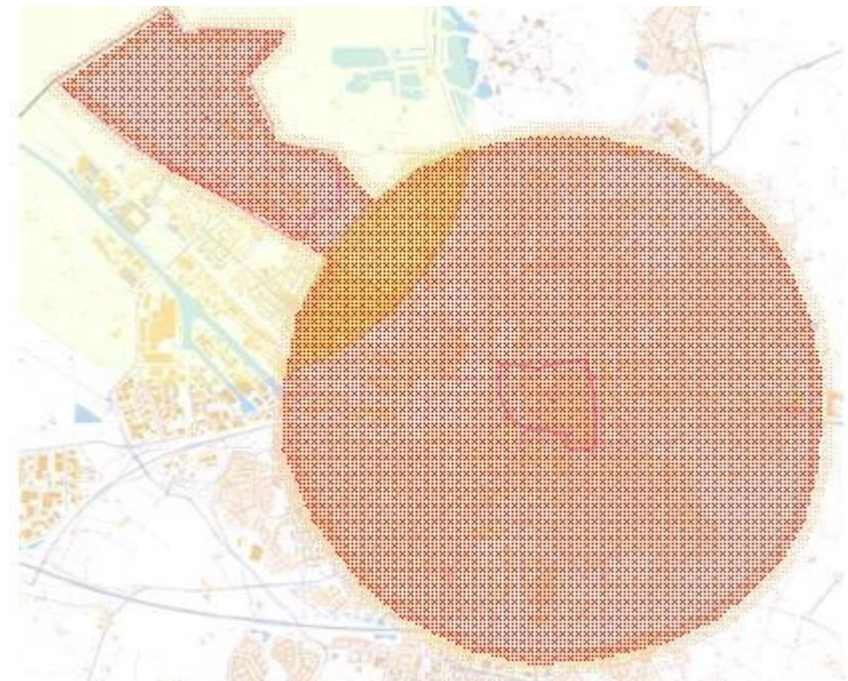
Figuur 3 : Prijzen woningen

vastgesteld. Deze wordt periodiek geactualiseerd.

10. De regio (gemeenten en verenigde corporaties) stemt het woningaanbod af op de vraag, Enschede neemt het voortouw. Als gevolg van een forse woningbouwproductie in Twente in de achterliggende jaren, een flinke voorraad aan plannen en een afnemende vraag dreigt er scheefgroei tussen vraag en aanbod in de woningmarkt. Dit komt onder andere door gewijzigde marktomstandigheden en een naderende bevolkingskrimp op het platteland. Een regionale visie op oplossingsrichtingen is daarom van groot belang.
11. Ontwikkeling van de stad concentreert zich overwegend op de bestaande stad. Centrum, Spoorzone en Stadsweide zijn bij voorkeur de eerste plekken waar we bouwen: we werken aan stedelijke en groene woonmilieus vanuit het hart van de stad naar buiten. We streven er naar dat Enschede een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen. Dat betekent dat de we op basis van de prognoses van bevolkingsontwikkeling en huishoudenssamenstelling de vraag goed moeten bedienen. Wij concentreren ons overwegend op de bestaande stad.
12. De woonwensen van consumenten worden vast onderdeel van gebiedsontwikkelingen. De woonwensen van de consument worden een vast onderdeel van gebiedsvisies: zowel consumenten als stakeholders worden op passende wijze betrokken bij de visie. De initiatiefnemer en de gemeente zijn goed op de hoogte van de wensen van de consument en de daarbij behorende product-marktcombinaties. Consumenten krijgen de mogelijkheid om te participeren. De initiatiefnemer organiseert de participatie zó dat de consument daadwerkelijk invloed kan uitoefenen op de totstandkoming en de vormgeving van het product. Met het instrument wijkbudgetten krijgen bewoners meer invloed op hun leefomgeving, ze kunnen het geld onder andere inzetten voor het schoon en heel houden van de openbare ruimte.
13. We realiseren wooneenheden voor studenten bij voorkeur in het '15-minuten-gebied'. Onderzoek heeft uitgewezen dat studenten bij voorkeur op circa 15 minuten fietsen van het stadscentrum en onderwijsinstellingen wil wonen. Verder wordt aangegeven dat de komende tien jaar (tot 2022) behoefte is aan 400 extra wooneenheden, waarvan 50% van tijdelijke aard. Uitgangspunt is om deze wooneenheden zoveel mogelijk te realiseren naar de wensen van de student.
14. De bestaande woningvoorraad moet verduurzaamd worden: woonconsumenten hebben recht op een gezond binnenklimaat van de woning, comfort en betaalbare woonlasten. Bewoners wordt uitgedaagd om werk te maken van duurzaamheid in bestaande woningen. Bijna 70%

van de woningen in Enschede is van voor 1980. In die periode was minder aandacht voor duurzaamheid dan anno 2011. Het gevolg hiervan is dat veel van deze woningen 'energie lekken'. De bewoners van deze woningen hebben daardoor een veel hogere energierekening dan strikt noodzakelijk is. Dit geldt voor zowel koop- als huurwoningen.

15. Corporaties verkopen alleen woningen die toekomstgeschikt zijn
16. WMO-kosten beheersbaar houden
17. Nieuwe allianties wonen-zorg-welzijn vragen om rolwijzigingen partners
18. Markt en gemeente moeten elkaar vinden om met minder geld de gevraagde kwaliteit te leveren
19. Middelen bundelen en daar inzetten waar het effect het grootst is



Figuur 4 : '15-minuten-gebied' van Enschede

Kwantitatief onderzoek

De enquête is uitgezet tot doel inzicht te krijgen wat de woonwensen en het Daily Urban System van de (bijna) afgestudeerde jongere is. Hierin hebben wij een duidelijke afweging gemaakt dat alleen laatstejaars en afgestudeerden de enquête kunnen invullen. Als de enquête werd ingevuld door een eerste, tweede of derdejaars stopte de enquête automatisch en werd de participant begeleid naar de afronding van de enquête. In zijn totaliteit hebben 498 deelnemers de enquête ingevuld waarvan 346 (69%) respondenten in de afstudeerfase zitten of net zijn afgestudeerd.

De eerste zes vragen zijn algemeen om erachter te komen of de participant de juiste doelgroep is, waar de participant vandaan komen en waar ze waar de participant heeft gestudeerd. De laatste keuzevraag, in welke fase van je studie zit je? maakt de afweging binnen de enquête of de participant het onderzoek kan voortzetten. Verder zijn de volgende algemene vragen aanbod gekomen;

1. Wat is je geslacht?
2. Je leeftijd?
3. Wat is je woonplaats?
4. In welke stad of dorp studeer je/ heb je gestudeerd?
5. Bij welke Hogeschool of Universiteit studeer je/heb je gestudeerd?
6. Welke fase van je studie zit je?

Vervolgens is vraag 6 beslissend of de participant de enquête kan voortzetten. Er is onderscheid gemaakt in Propedeusefase, Hoofdphase, afstudeerfase/laatstejaars en afgestudeerden. De Afstudeerfase/ laatstejaars en afgestudeerden kunnen de enquête vervolgens verder invullen. De volgende vraag is aan deze twee doelgroepen voorgelegd.

7. Wat is je woonsituatie?

Vanuit hier hebben we deze twee doelgroepen kunnen toespitsen op de volgende groepen. 1. Thuiswonend. 2. Eigenwoning. 3. Gedeelde woning. 4. Anders.

De enquête is vanuit hier voortgezet tot doel erachter te komen wat de huidige woonomgeving, woning en het Daily Urban System is van de participant. Hierop zijn de volgende vragen geformuleerd.

8. Wat voor type woning woon je? Wat voor type woning hebben je ouders/verzorgers?

9. In wat voor omgeving woon je? Ik woon in de/het/een...?
10. Wat is de afstand tot de locatie van je studie?
11. Wat is de afstand tot je werk?
12. Hoe beweeg jij je van huis naar werk/studie?
13. Koppel een cijfer aan je huidige woonsituatie.
14. Geef een cijfer aan de omgeving waarin je woont.
15. Hoe goed is de binding met jouw studiestad?
16. Hoe zie jij je woonsituatie voor je na het afstuderen?
17. Zou je naar een andere stad/dorp/ gemeente willen verhuizen? Zo ja, waarom?
18. Naar welke gemeente zou dat zijn?
19. In wat voor omgeving zou je in de toekomst willen wonen?
20. Hoever ben je bereid te reizen voor je dagelijkse voorzieningen?
21. Welke voorzieningen versta jij onder je dagelijkse voorzieningen?
22. Wat voor voorkeur zou jouw toekomstige woning hebben?
23. Wat is je maximale huurprijs? (pp)
24. Hoeveel kamers zou je toekomstige woning minimaal moeten hebben?
25. Wil je bij jouw toekomstige woning een tuin of balkon?
26. Je bent (bijna)afgestudeerd of op zoek naar een andere woning.
27. Welk woonconcept spreekt jou het meeste aan?

ALGEMEEN

Onderstaande resultaten komen voort uit het kwantitatieve deel van het onderzoek: de enquêteresultaten.

Welke fase van je studie zit je?

Propedeusefase	81	15%
Hoofdfase	79	16%
Afstudeerfase/laatste jaar	51	10%
Net afgestudeerd	287	59%
Totaal	498	100%

Figuur 5 : Tabel Studiefase

69% (346 personen) van de respondenten zit in de afstudeerfase of is net afgestuurd en valt dus binnen de doelgroep. Na het filteren van de doelgroep komt er een aantal van 338 (68%) uit. Aan de hand van dit aantal zal de verdere analyse gehouden worden.

Leeftijd en woonsituatie

Het merendeel van de geënquêteerden wonen nog thuis.

Thuiswonend	Eigen woning	Gedeelde woning	Totaal
181	28,1%	62	18,3%
		338	100%

Figuur 6 : Tabel woonsituatie

Van het totaal aantal respondenten is de meest voorkomende leeftijd 18-27 jaar, de groep 22-jarigen is hierbij de grootste groep.



Figuur 7 : Grafiek leeftijd

HERKOMST RESPONDENTEN

Regio's	Aantal respondenten	Percentage van het totaal aantal respondenten
Salland	70	14%
Twente	263	53%
Gelderland	80	16%
Noord Nederland (Groningen, Friesland, Drenthe)	13	3%
West Nederland (Noord/Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland)	18	4%
Zuid Nederland (Zeeland, Noord-Brabant en Limburg)	4	1%
Niet ingevuld of buitenland	50	10%
Totaal	498	100%

Figuur 8 : Tabel herkomst respondenten

Meer dan de helft van de respondenten woont nog thuis, veelal in koopwoningen. Mede hierdoor ligt het percentage koopwoning op 56%. De meeste studenten wonen in een woonwijk in een stad, 65% woont in stedelijk gebied tegenover 35% in een dorp of platteland

Type Woning	#	%
Koopwoning	189	56%
Huurhuis	74	22%
Sociale huur	22	7%
Studentenkamer	46	14%
Anti-kraak	3	1%
Particulier	1	0%
Appartement	2	1%
Airbnb	1	0%

Figuur 9 : Tabel type woning

Woonomgeving	#	%
Binnenstad	52	15%
Stadsbuurt	51	15%
Woonwijk in een stad	117	35%
Dropcentrum	24	7%
Woonwijk in dorp	54	16%
Buitengebied	37	11%
Overig	2	1%

Figuur 10 : Tabel woonomgeving

AFSTAND EN VERVOER

Een grote groep (40%) reist met openbaar vervoer om naar de studiestad toegaan. Nog eens 40% zegt te voet of met de fiets naar school/werk te reizen.

Hoe beweeg jij je van huis naar werk/studie?	#	%
Te voet	61	8%
Met de fiets	230	32%
Met de auto	133	18%
Met de bus	116	16%
Met de trein	168	23%
Met de tram/metro	7	1%
Scooter	8	1%
Overig	2	0%

Figuur 11 : Beweegmethode

Wat is de afstand tot de locatie van je studie?	#	%
Tot 1km	28	8%
tot 5km	86	26%
tot 10km	41	12%
tot 50km	127	38%

Figuur 12 : Afstand tot studie

Wat is de afstand tot je werk?	#	%
Tot 1km	12	3%
tot 5km	83	23%
tot 10km	59	16%
tot 50km	111	30%
Verder dan 50km	39	11%
ik werk niet.	61	17%

Figuur 13 : Afstand tot werk

16% van de bevroagde doelgroep woont op meer dan 50 km van zijn of haar studie af, slechts 11% woont meer dan 50 km van zijn of haar werk af. Belangrijke vraag hierbij is of de doelgroep ook in de studiestad werkt, deze vraag is niet verwerkt in de enquête. Het hoogste schaalniveau voor de te ontwikkelen woonconcepten (regio-niveau) ligt binnen een straal van 50 km rond Deventer en Enschede, vervolgens wordt er ingezoomd naar stad- en wijkniveau.

AFSTAND TOT STUDIE BINNEN 50KM



Figuur 14 : Afstand tot studie binnen 50km

VERHUIZEN

39% van de ondervraagden zit goed in de woning waar hij/zij nu woont. Belangrijkste reden om te verhuizen is werk.

Zou je naar een andere stad/dorp/gemeente willen verhuizen? Zo ja, waarom?	#	%
Nee	130	39%
Werk	104	31%
nieuwe studie	23	7%
Familie/ vrienden	13	4%
Liefde	33	10%
Overig	33	10%

Figuur 15: Verhuisredenen

VOORZIENINGEN

De dagelijkse voorzieningen liggen volgens de ondervraagden idealiter tussen de 2-5 km van huis. Onder dagelijkse voorzieningen wordt verstaan Supermarkt, Bushaltes + treinstation (ov), Detailhandel en huisarts/apotheek.

Hoever ben je bereid te reizen voor je dagelijkse voorzieningen?	#	%
Maximaal 500 meter	6	2%
Maximaal 1 km	40	12%
Maximaal 2km	103	31%
Maximaal 5km	107	32%
Maximaal 10km	62	18%
Overig	19	6%

Figuur 16 : Bereidheid reisafstand voor dagelijkse voorzieningen

Welke voorzieningen versta jij onder je dagelijkse voorzieningen?	#	%
Supermarkt	332	22%
Detailhandel (bakker, boekhandel, drogist, etc.)	195	13%
Horeca (café, restaurant, discotheek)	148	10%
Binnensportvoorziening (sportschool, zwembad)	131	9%
Buitensportvoorziening (voetbalveld)	79	5%
Bushaltes, treinstation, etc.	230	15%
Bibliotheek	32	2%
Recreatie (park, speeltuin)	84	6%
Huisarts, apotheek	168	11%
Politiebureau, ziekenhuis, brandweerkazerne	53	4%
Cultuur (muziekles, dans, etc.)	39	3%
Overig	3	0%

Figuur 17: Tabel met de meest genoemde dagelijkse voorzieningen

HUURPRIJS EN TYPE WONING

70% van de ondervraagden woont het liefst in een grondgebonden woning. Qua huurprijs heeft 73% aangegeven op zoek te zijn naar een maximale maandelijkse huur van €400 tot €800.

Uit de enquête komt niet naar voren of het gaat om een privé buitenruimte, een eigen tuin of balkon, of mag dit ook semi- openbaar zijn?

Wat voor voorkeur zou jouw toekomstige woning hebben?	#	%
Appartement	95	28%
Grondgebonden woning	234	70%
Geen voorkeur	6	2%

Figuur 18: Toekomstige woning

Wat is je maximale huurprijs? (per persoon)	#	%
0	14	5%
0-200	2	1%
201-300	10	3%
301-400	24	8%
401-500	51	17%
501-600	46	15%
601-700	53	17%
701-800	72	24%
801-900	11	4%
901-1000	18	6%
1000-1100	1	0%
1101-1200	1	0%

Figuur 19: Maximale huurprijs



Heijmans ONE

- Huurwoning van +/- €700
- Eigen eenpersoonswoning
- +/- 39 vierkante meter
- Net-Niet generatie
- Tussen de 25-35 jaar
- Goed opgeleid
- Doelgroep verdient teveel voor sociale huur, maar te weinig voor vrije sector.



Superloft

- Persoonlijke woonruimte
- Verschillende woningtypes
- Zelf in te vullen casco ruimte
- Stad in Stad
- Betaalbare studio's
- Luxe penthouses.
- Brede doelgroep
- Match tussen leefstijl en budget



Co-Living

- Middeldure huurwoningen
- Eigen appartement/studio
- +/- 30 vierkante meter
- Gezamenlijke ruimtes
- Wasruimte
- Woonkamers
- Werkplek
- Fitness
- Dakterras



Compact wonen

- Koop of huur
- Meerpersoonswoning
- Afwerking in eigen hand
- 55 vierkante meter
- Mogelijkheid tot uitbreiding
- Vrijstaandw, geschakeldw of gestapelde woning

Figuur 21: Keuze mogelijkheid woonconcept

WOONCONCEPTEN

Woonconcept One en Superloft zijn met 74% de meest gekozen woonconcepten.

Welk woonconcept spreekt jou het meeste aan?	#	%
Woonconcept: Co-Living	33	10%
Woonconcept: ONE	146	43%
Woonconcept: Superloft	106	31%
Woonconcept: Compact wonen	53	16%

Figuur 20: Keuze woonconcept

BEKNOPT SAMENVATTING ENQUÊTE

De volgende resultaten zijn naar voren gekomen uit het kwantitatieve deel van het onderzoek.

Van de 498 respondenten zitten 338 (68%) respondenten in de afstudeerfase of is net afgestudeerd en vallen dus binnen de doelgroep van dit project. Het merendeel van de geïnterviewden (181 personen) woont nog thuis en representeert 54% van de totale enquête. 62 personen (28%) heeft een eigen woning en 62 personen (18%) heeft een gedeelde woning.

Van het totaal aantal respondenten is de meest voorkomende leeftijd tussen de 18 en 27 jaar, de groep 22-jarigen is het grootst.

Woning en omgeving

Meer dan de helft van de respondenten woont nog thuis, veelal in koopwoningen. Mede hierdoor ligt het percentage koopwoningen 54%. De meeste studenten wonen in een woonwijk in een stad, 65 % woont in stedelijk gebied tegenover 35 % in een dorp of platteland.

De dagelijkse voorzieningen liggen volgens de participanten idealiter tussen de 2-5 km van de woning. Onder de belangrijkste dagelijkse voorzieningen wordt verstaan; de supermarkt, bushaltes + treinstation, detailhandel en huisarts/apotheek en Horeca.

70% van de ondervraagden woont het liefst in een grondgebonden woning. Qua huurprijs heeft 73% aangegeven op zoek te zijn naar een maximale maandelijkse huur/hypotheek van tussen de 400 tot 800 euro.

Onder de vier woonconcepten, CO-Living, ONE, Superloft, Compact wonen die we hebben voorgelegd aan de participanten geeft 43% een voorstander te zijn van het woonconcept ONE, 31% voorstander te zijn van het woonconcept Superloft, 10% voorstander te zijn van het woonconcept Co-Living en 16% voorstander te zijn van het woonconcept Compact wonen. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dan merendeel een voorkeur heeft voor de woonconcepten ONE en Superloft.

Daily Urban System

Een grote groep (40%) reist met openbaar vervoer om naar de studiestad toe te gaan. Nog eens 40% zegt te voet of met de fiets naar school/werk te reizen. 1 procent reist met de tram. De overige 19% pakt de scooter of de auto.

16% van de bevroegde doelgroep woont op meer dan 50km van zijn of haar studie af, slechts 11% woont meer dan 50km van zijn of haar werk af. Belangrijke vraag hierbij is of de doelgroep ook in de studiestad werkt, deze vraag is niet verwerkt in de enquête maar zal toegelicht bij het interview. Het hoogste schaalniveau voor de te ontwikkelen woonconcepten (regio-niveau) ligt binnen een straal van 50km rond Deventer en Enschede.

130 participanten (39%) zit goed in de woning waar hij/zij nu woont. De belangrijkste reden om te verhuizen volgens de participanten is vanwege werk. 10% zou een verhuizing overwegen vanwege de liefde.

De groep participanten die de beste binding heeft met de studiestad zijn de mensen die in een gedeelde woning wonen en studeren en wonen in de studiestad met 37%. De groepen thuiswonenden en eigen woning geven aan een geen affiniteit te hebben met de studiestad, wat blijkt uit de cijfers met percentages van 15% van de groep thuiswonenden en 18% van de groep eigenwoning.

De grootste groep die wil doorstromen na het afstuderen zijn de participanten

die een gedeelde woning hebben. De grootste groep thuiswonenden wil voorlopig nog thuis blijven wonen. Binnen de groep eigen woning wil merendeel voorlopig in zijn/haar woning blijven wonen na het afstuderen.

De groep participanten die de beste binding heeft met de studiestad zijn de mensen die in een gedeelde woning wonen en studeren en wonen in de studiestad met 37%. De groepen thuiswonenden en eigen woning geven aan een geen affiniteit te hebben met de studiestad, wat blijkt uit de cijfers met percentages van 15% van de groep thuiswonenden en 18% van de groep eigenwoning.

De grootste groep die wil doorstromen na het afstuderen zijn de participanten die een gedeelde woning hebben. De grootste groep thuiswonenden wil voorlopig nog thuis blijven wonen. Binnen de groep eigen woning wil merendeel voorlopig in zijn/haar woning blijven wonen na het afstuderen.

KWALITATIEF ONDERZOEK

INTERVIEW

Het kwalitatieve half gestructureerde interview is van belang om diepgang te krijgen in de woonwensen en het daily urban system van de (bijna) afgestudeerden. Deze vragen zijn opgesteld om de openliggende vragen te beantwoorden die niet beantwoordt zijn vanuit het interview. Hiervoor zijn de volgende vragen opgesteld

1. Vertel even kort wat over uw zelf, wat is uw huidige beroep? Wat is uw leefsituatie? En wat en waar heeft u gestudeerd?
2. Is de fiets voor u ok het belangrijkste vervoersmiddel om bij uw werk/studie te komen?
3. Gebruikt u een auto? Zo ja, is de auto eigendom van u en onmisbaar of zou u ook zonder auto op uw desbetreffende bestemmingen kunnen komen.
4. Gebleken uit de enquête is dat meer dan de helft (52%) van de participanten alleen in de studiestad verblijft voor de studie zelf en niet voor entertainment/vrije tijd. Is/was dat bij u ook het geval?
5. Uit de enquête is gebleken dat meer dan de helft van de werkende participanten niet in de studiestad werkt. Is/was dit bij u ook het geval en kunt u uitleggen waarom?
6. Hoeveel vierkante meter heeft uw huidige woning?(gemiddeld: eengezinswoning 120 m², appartement 65m², studio 40m²) En hoeveel vierkante meter denkt uzelf minimaal nodig te hebben?
7. In wat voor type woning woont u?(bijvoorbeeld: appartement, hoekwoning, twee-onder-één-kapwoning, vrijstaande woning, geschakelde woning) En bent u tevreden over de woning?
8. Welk bedrag zou u maximaal aan huur overhebben? Of wat zou uw maximale hypotheek zijn? Is dit een gevoelsmatig bedrag of is dit percentueel gebaseerd op uw loon?
9. De meest belangrijke voorzieningen in de buurt volgens de enquête zijn de supermarkt, sportvoorzieningen en de huisarts. Bent u het hiermee eens of vindt u andere voorzieningen belangrijker dan de benoemde voorzieningen?
10. Hoe ervaart u uw directe woonomgeving? Ontbreekt er wat binnen uw woonomgeving of is het perfect?
11. Uit de gegevens van de enquête is gebleken dat merendeel van de participanten positiever zijn over de woning dan over hun eigen omgeving.

Ervaat u dit ook zo?

12. Is voor u de wijk belangrijk of is dat minder relevant zolang de woning maar voldoet aan al uw eisen?
13. Is een passend woonconcept bepalend om te verhuizen? (denk aan compact wonen, collectief wonen, tinyhouses, getransformeerd complex) Onderbouw uw antwoord.
14. Uit de gegevens van de enquête is gebleken dat de grootste groep van de participanten behoefte heeft aan persoonlijke ruimte en relatief weinig behoefte heeft aan gemeenschappelijke ruimtes. Hoe ervaart u dit in uw eigen woonsituatie?
15. Meer dan de helft heeft aangegeven toegang te willen hebben naar een balkon of tuin. Beschikt u over een tuin of balkon? Is dit essentieel voor uw (toekomstige) woonsituatie? En zou u het erg vinden als deze ruimte semi-openbaar is?

RESULTATEN UIT DE INTERVIEWS

In zijn totaliteit hebben wij acht interviews afgenomen van mensen die binnen onze doelgroep vallen. In deze interviews zijn de volgende bevindingen gedaan.

Op de vraag of de fiets het belangrijkste vervoersmiddel was om bij werk of studie te komen kwam naar voren dat voor zes van de acht geïnterviewden de fiets niet het belangrijkste vervoersmiddel is.

Op de vraag of de geïnterviewden een auto gebruikten en of deze ook in hun bezig was kwam het volgende uit. Vier van de acht ondervraagden gebruikt voornamelijk de auto als vervoersmiddel. Twee hebben aangegeven te carpoolen als ze ergens naartoe moeten waar ze moeilijk terecht komen met die fiets. Vier personen geven aan dat ze geen auto gebruiken.

Op de de response van de resultaten dat meer dan de helft alleen in de studiestad verblijft voor de studie en niet voor entertainment kwamen de volgende resultaten naar voren. Zes van de acht personen geeft aan niet in de studiestad te verblijven voor de entertainment/ vrije tijd. Slechts twee van de acht ondervraagden verbleef in de studie stad voor naschoolse activiteiten. Deze twee waren dan ook allebei studenten die in de stad zelf woonden of hebben gewoond.

Op de vraag hoeveel vierkante meter gewenst is om in te wonen kwamen de volgende gegevens naar voren. De minimale behoefte onder de geïnterviewden begint bij 45m². De maximale vierkante meters wat wordt aangegeven is 150m². De meeste geïnterviewden geven een de voorkeur te hebben voor een oppervlakte tussen de 50m² en 68m².

De meeste ondervraagden wonen op dit moment in een appartement en zijn hier tevreden over.

De volgende antwoorden zijn gegeven op de vraag wat ze maandelijks maximaal aan huur of hypotheek over hebben.

Één persoon geeft aan maximaal €230 te willen betalen, één persoon geeft aan niet meer dan €350 te willen betalen, één persoon geeft aan niet meer te willen betalen dan €550. Vier personen geven aan een maximale huur te willen betalen van tussen de 700 en 800 euro. één persoon geeft aan een bedrag over te hebben van maximaal €1000.

Iedereen is het eens met de top drie belangrijkste voorzieningen wat de

volgende zijn; supermarkt, sportvoorzieningen en de huisarts. Verder geven twee geïnterviewden nog aan graag een kroeg in de buurt te willen hebben. Één persoon geeft aan dat de huisarts niet perse om de hoek hoeft te zijn. Nog een geïnterviewde geeft aan graag een tankstation in de buurt te willen hebben.

Vijf geïnterviewden geven aan dat de buurt belangrijk voor hen is. Ze geven hierbij ook aan dat de ligging, gevoel, veiligheid, uitstraling belangrijke factoren zijn. Er wordt ook aangegeven dat iemand concessies zal doen aan de woning eisen zolang de ligging van de wijk en de juiste voorzieningen in de buurt zijn. Drie personen geven ook aan als starter zijnde dat de wijk minder belangrijk is. Op het moment dat ze iets zouden kopen wordt de buurt belangrijker vanuit gaande dat ze er langer blijven wonen. Daarnaast wordt ook aangegeven dat er eerder wordt gekeken naar de kosten van de kamer/woning dan de locatie van de woning.

Drie personen geven aan dat een dat een woonconcept niet bepalend is om te gaan verhuizen. Vijf personen geven aan dat een woonconcept wel bepalend kan zijn om te verhuizen, één van de geïnterviewde zegt het volgende; "Voor mij volstaat mijn huidig woonconcept (appartement) of een woonhuis. compact wonen, collectief wonen en tinyhouses zijn in mijn optiek een flinke stap achteruit in woonkwaliteit en woongenot. Een getransformeerd complex kan mijns inziens prima zijn, mits uitgevoerd volgens het karakter van een 'traditioneel' wooncomplex met zelfstandige woningen en een minimale oppervlakte van 65m²".

Één geïnterviewde geeft aan dat als er een nieuw woonconcept wordt ontworpen verwacht hij dat dit goed aansluit bij zijn doelgroep als laatstejaars student. Één van de ander geïnterviewde geeft het volgende aan: "mijns inziens hangt dat nauw samen met de huidige woning. Wanneer je tevreden bent over de huidige situatie zal een woonconcept van een potentiële nieuwe woning geen verlangen tot verhuizen creëren".

Over de voorkeur van de woonsituatie of er behoefte is aan persoonlijke ruimte of gemeenschappelijke ruimte(s) is het volgende naar voren gekomen. Zes personen geven aan behoefte te hebben aan een persoonlijke ruimte een geen behoefte te hebben aan een gemeenschappelijke ruimte. Twee personen (allebei student) geven aan het belangrijk te vinden een gemeenschappelijk ruimte te hebben, dit is volgens hem van belang voor de gezelligheid en het netwerk.

Over het belang toegang te hebben tot een balkon of tuin en of deze semi-

openbaar is komen de volgende resultaten naar voren.

Vijf van de acht personen geven het aan belangrijk te vinden om in de toekomst over een tuin te beschikken. Één van de acht personen heeft op het moment van het afnemen van het interview de beschikking tot een tuin. Vier personen hebben toegang tot een balkon en trachten dit ook tot essentieel. Twee personen geven aan dat ze geen problemen hebben met een semi-openbare ruimte zolang hier maar fatsoenlijk mee wordt omgegaan, de rest geeft aan de voorkeur te hebben dat de tuin of balkon alleen voor privé toegankelijk is.

BEKNOPTE SAMENVATTING UIT DE INTERVIEWS

De volgende punten zijn de belangrijkste punten uit de interviews. Voor de gehele interviews kan de digitale bijlage geraadpleegd worden.

- Voor de meeste geïnterviewden is de fiets niet het belangrijkste vervoersmiddel. Voor de helft van de geïnterviewden is de auto het belangrijkste vervoersmiddel.
- Zes van de acht geïnterviewden geeft aan geen naschoolse activiteiten te hebben in de studiestad.
- Het gemiddelde aantal vierkante meters wat uit het interview naar voren is gekomen komt overeen met de enquête, wat ligt tussen de 50 en 65 vierkante meter.
- Qua maandelijkse kosten voor huur of hypotheek komt naar voren dat de meesten een bedrag over hebben van tussen de 700 en 800 euro aan. De geïnterviewden die nog studeren geven een aanzienlijk lager bedrag aan van tussen de 230 en 550 euro.
- De meerderheid van de geïnterviewden vindt de omgeving belangrijk van de woning waarbij de ligging, veiligheid, uitstraling en het gevoel bij de buurt belangrijke factoren zijn. Een woonconcept kan voor vijf van de acht geïnterviewden bepalend zijn om te verhuizen.
- De meerderheid geeft aan geen behoefte te hebben aan gemeenschappelijke ruimtes. Bij de geïnterviewden die nog studeerden hebben wel behoefte aan een gemeenschappelijke ruimte. Ook komt naar voren dat de meerderheid van de geïnterviewden het belangrijk vindt toegang te hebben naar een tuin of balkon met de voorkeur dat deze prive is. Van de 3 van de acht studenten die nog studeert geven er twee aan dat deze openbare ruimte semi openbaar mag zijn.