



Keert de starter terug?

Een onderzoek gericht op de huisvestigingswensen van starters in de Hoeksche Waard

Daphne Jansen | 10-10-2016 | Onderzoeksrapport



Colofon

Afstudeerder

Naam: Daphne Jansen
Studentnummer: 0852486
Adres: Dorpsstraat 134
3274BE Heinenoord
Mobiel: 06 20397298
Email: jansen.daphne@hotmail.com
Schoolmail: 0852486@hr.nl

Afstudeerrichting

Bouwkunde
Projectontwikkeling

Bedrijfsbegeleider

Bedrijf: KIKX Development B.V.
Naam: Dhr. F.A.J. Rijns – Hoofd realisatie
Adres: Jan Leentvaarlaan 63
3065DC Rotterdam
Telefoon: 010 4755574
Mobiel: 06 21278422
Email: frans@kikxdevelopment.nl

Hogeschool Rotterdam

Instituut voor de Gebouwde Omgeving
Bouwkunde

Adres: G.J. de Jonghweg 4-6
3015GG Rotterdam

Docentbegeleider

Naam: Mevr. H.C. Beljaars-Frederiks
Adres: Academieplein AP.A03.021
Telefoon: 010 7944234
Email: h.c.frederiks@hr.nl

Tweede lezer

Naam: Dhr. P.C.J. Budde
Adres: Academieplein AP.A03.024
Telefoon: 010 7944007
Email: p.c.j.budde@hr.nl

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeerrapport ten behoeve van de afronding van mijn opleiding Bouwkunde aan de Hogeschool Rotterdam.

Deze scriptie is geschreven in opdracht van KIKX Development te Rotterdam. Voor het begin van mijn afstudeerstage heb ik samen met KIKX de afstudeeropdracht opgesteld. Waar vervolgens de volgende vraag naar voren kwam: *‘Wat is de meest geschikte oplossing voor huisvesting van starters in kleine stadskernen van randgemeenten in de Hoeksche Waard?’*

Ik vond en vind dit een zeer relevant onderwerp omdat ik zelf woonachtig ben in de Hoeksche Waard en hier ook in de toekomst zou willen blijven wonen. Veel van mijn vrienden hebben hetzelfde idee, maar waarom blijft deze groep dan niet in de Hoeksche Waard?

Via deze weg wil ik graag iedereen bedanken die heeft meegewerkt aan het tot stand komen van deze scriptie. Als eerste mijn bedrijfsbegeleider Dhr. Rijns en mijn afstudeerbegeleider van de Hogeschool Rotterdam Mevr. Beljaars-Frederiks. Daarnaast wil ik alle andere collega's bij KIKX bedanken voor hun medewerking en geduld. Vervolgens wil ik alle instanties en bedrijven bedanken voor hun mening en bijdrage aan deze scriptie: Gemeente Oud-Beijerland, Gemeente Korendijk, Makelaardij de Jong en Makelaardij Vrieling. Als laatste wil ik iedereen uit de doelgroep starters bedanken voor het invullen van mijn enquêtes.

Ik wens u veel leesplezier.

Daphne Jansen

Rotterdam, 10 Oktober 2016.

Samenvatting

Vanaf 2015 zal de bevolking van de Hoeksche Waard gaan dalen. De bevolking van de Hoeksche Waard is in 2040 meer ontgroend dan gemiddeld Nederland als geheel. Het aantal senioren neemt toe doordat jongeren wegtrekken, enerzijds als gevolg van werk en studie en anderzijds doordat het steeds lastiger wordt in de regio een betaalbare starterswoning te vinden.

KIKX heeft voorgesteld te onderzoeken wat de mogelijkheden zouden kunnen zijn om de doelgroep 'starters' in de randgemeenten te behouden. Vervolgens kan de volgende hoofdvraag gesteld worden: *'Wat is de meest geschikte oplossing voor huisvesting van starters in kleine stadskernen van randgemeenten in de Hoeksche Waard?'*

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van verschillende analyses, interviews, enquêtes en literatuuronderzoek.

Er is begonnen met het kijken naar de gemeenten in de Hoeksche Waard en wat er al gedaan wordt voor starters; nu en in de toekomst. Vervolgens is er gekeken naar de doelgroep, door middel van een enquête is deze groep in kaart gebracht. Hierbij kwamen ook de wensen naar voren wat betreft huisvesting in de Hoeksche Waard.

In het geval van dit onderzoek is er gebruik gemaakt van een voorbeeld casus. Er is gebruik gemaakt van het bestaande bankgebouw van de Rabobank in Oud-Beijerland. Door hier naar de omgeving en het gebouw te kijken kan er in combinatie met de eerder verzamelde gegevens een programma van eisen samengesteld worden. Aan de hand van dit programma van eisen zijn er vier mogelijke scenario's opgesteld voor deze locatie:

- Scenario 1: 7 eengezinswoningen. Het bestaande gebouw zal gesloopt moeten worden. De woningen zijn ruim opgezet en beschikken over een eigen tuin;
- Scenario 2: Transformatie van het bestaande kantoorgebouw, waarna realisatie van vijftien appartementen mogelijk is. Op de begane grond is er plaats voor een commerciële functie;
- Scenario 3: De combinatie van werken en wonen, er wordt gebruik gemaakt van de maximale hoogte door gebruik van vier bouwlagen. Het parkeren wordt op het eigen kavel geregeld. Het bestaande gebouw zal gesloopt moeten worden;
- Scenario 4: Maisonnetwoning met commerciële functie op de begane grond. Er kunnen op deze manier veertien woningen gerealiseerd worden. Met een oppervlakte van 70 m² tot 80 m². Het bestaande gebouw zal gesloopt moeten worden.

Alle scenario's worden uitgewerkt in een kosten-batenanalyse en worden getoetst door de volgende belanghebbenden: KIKX development, de gemeente Oud-Beijerland en de doelgroep 'starters'.

Scenario 1 en 2 hebben de voorkeur bij de belanghebbenden.

KIKX en de gemeente Oud-Beijerland geeft de voorkeur voor scenario 2. Transformatie is voor deze locatie de beste keus. Deze keuze is gemaakt omdat er een commerciële functie nodig is om de ontwikkeling financieel haalbaar te houden. Deze ontwikkeling sluit aan bij het denkbeeld van de gemeente en heeft de meeste potentie.

De doelgroep geeft echter de voorkeur voor de eengezinswoningen van scenario 1.

De doelgroep wil graag in de Hoeksche Waard blijven maar geeft aan dat het aanbod te laag is. De voorkeur gaat naar scenario 1 omdat dit aansluit bij de wensen van de doelgroep. De woning is ruim, heeft een eigen tuin en is omgeven met voorzieningen. Er werd ook aangegeven dat er niet graag boven een commerciële functie gewoond wordt.

Scenario 2 is financieel gezien het meest geschikt voor deze locatie. Voor de rest van de Hoeksche Waard zal er gekeken moeten worden of deze ontwikkeling ook zou kunnen. Het is belangrijk om de doelgroep te betrekken bij de ontwikkelingen. Voor dit onderzoek is er uitgegaan van de casus in Oud-Beijerland. Op andere plaatsen in de Hoeksche Waard kan dit onderzoek afwijken en een ander resultaat geven.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Probleemomschrijving	6
1.3	Doelstelling	6
1.4	Vraagstelling	6
1.5	Onderzoeksmethode	7
1.6	Randvoorwaarden en afbakening	8
1.7	Begrippenlijst	9
2	Gemeenteanalyse	10
2.1	De Hoeksche Waard	10
2.2	Demografische kenmerken	12
2.3	Bouwprojecten	13
3	Doelgroepanalyse	15
3.1	Profielschets	15
3.2	Interviews	16
3.3	Wegtrekredenen	17
3.4	Woonwens	17
3.5	Woonomgeving	19
4	Omgevingsanalyse	20
4.1	Locatie	20
4.2	Ontsluiting	21
4.3	Parkeernorm	21
4.4	Voorzieningen	22
4.5	Woningprijzen	23
5.	Casusanalyse	24
5.1	Perceel/Gebouw	24
5.2	Bestemmingsplan en bouwregels	25
6	Programma van eisen	26
6.1	Project Vierwiekenplein	26
7	Scenariokeuze	28
7.1	SWOT	28
7.2	Strategieën voor ontwikkeling	29
7.3	Woningtype	29
7.4	Scenario's	30
8	Validatie	36
8.1	Belanghebbenden	36
8.2	Vergelijken	37
9	Conclusie & aanbeveling	39
9.1	Conclusie	39
9.2	Aanbeveling	39
10	Bibliografie	40

Bijlagen

Bijlage A:	Bouwprojecten
Bijlage B:	Doelgroepanalyse/vragenlijst
Bijlage C:	Vragenlijsten interviews
Bijlage D:	Woningprijzen Oud-Beijerland
Bijlage F:	Referenties scenario's
Bijlage H:	Vragenlijst KIKX
Bijlage I:	Vragenlijst Gemeente Oud-Beijerland
Bijlage J:	Vragenlijst enquête validatie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf 2015 zal het inwonersaantal van de Hoeksche Waard gaan dalen. De bevolking van de Hoeksche Waard is in 2040 meer ontgroend dan gemiddeld Nederland als geheel, ook slaat de vergrijzing toe (Startdocument Hoeksche Waard, 2013). Niet alleen de Hoeksche Waard heeft te maken met bevolkingskrimp, ruim één derde van de gemeenten heeft in de jaren tussen 2010 en 2014 te maken gehad met krimp en wegtrekkende starters (Kooiman, 2015). Lokaal kan krimp negatieve gevolgen hebben, zoals leegstand, stagnatie op de woningmarkt en het verdwijnen van voorzieningen. Het wegtrekken van starters heeft ook sociale gevolgen, de sociale cohesie in een buurt kan bijvoorbeeld worden aangetast (Schonewille, 2012).

1.2 Probleemomschrijving

Veel studenten trekken al tijdens of als pas afgestudeerde na hun studie weg uit het dorp waar ze opgegroeid zijn (JSO). Dit geldt ook voor de verschillende randgemeenten van Rotterdam, zoals die in de Hoeksche Waard. Er zijn hier verschillende huisvestigingsredenen voor, zoals te dure (te grote) woningen of woningen die niet voldoen aan de specifieke eisen van de doelgroep (Korendijk, 2015). KIKX heeft voorgesteld te onderzoeken wat de mogelijkheden kunnen zijn om de doelgroep 'starters' in deze randgemeenten te behouden. De casus die specifiek bekeken is voor dit onderzoek is de locatie Vierwiekenplein 101-104 te Oud-Beijerland, deze gaat precies over het soort bestand vastgoed dat herontwikkeld zou kunnen worden voor de doelgroep 'starters'.

1.3 Doelstelling

Om er voor te zorgen dat starters in de randgemeenten willen blijven wonen, lijkt er een nieuwe woningoplossing ontwikkeld te moeten worden. Rekening houdend met de specifieke wensen en eisen van de doelgroep 'starters'. Er is ingezoomd op het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland, waarna deze benadering wellicht gebruikt kan worden op andere centrumlocaties in de Hoeksche Waard.

1.4 Vraagstelling

Wat is de meest geschikte oplossing voor huisvesting van starters in kleine stadskernen van randgemeenten in de Hoeksche Waard?

Deelvragen

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn er elf deelvragen opgesteld.

Gemeenteanalyse

1. Wat hebben de vijf gemeenten van de Hoeksche Waard al gedaan tegen het wegtrekken van de doelgroep en wat gaan ze in de toekomst doen?

Doelgroepanalyse

De doelgroep waar het bij dit onderzoek om gaat zijn de starters van de Hoeksche Waard. Wie zijn dit en wat zijn hun wensen en eisen op het gebied van wonen. Om hier achter te komen zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

2. Hoe ziet de doelgroep 'starters' eruit in de Hoeksche Waard?
3. Waarom trekt de doelgroep weg uit de randgemeenten naar de randstad en wat missen ze specifiek voor de casus in de Hoeksche Waard?
4. Stelt de doelgroep wensen en eisen op het gebied van wonen in de Hoeksche Waard?

Oplossingsstrategie

Om antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag is er gewerkt met een casusproject. Het Vierwiekenplein 101-104 te Oud-Beijerland heeft als voorbeeldaanpak gediend. Om een beter beeld te krijgen van deze locatie, zijn de volgende deelvragen opgesteld:

5. Wat zijn de huidige voorzieningen in de buurt van het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland?
6. Hoe zit het bestaande bankgebouw in elkaar dat op de locatie staat?
7. Wat zijn de locatie specifieke randvoorwaarden van het Vierwiekenplein?



Resultatenanalyse

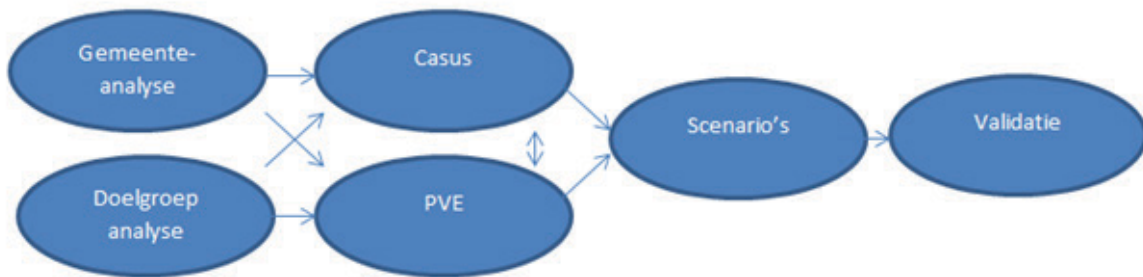
Na de verschillende analyses is er een passend programma van eisen opgesteld. Met de volgende deelvragen is naar de eisen gevraagd.

8. Welk woningtype wordt gevraagd aan de hand van de mogelijk specifieke wensen en eisen van de doelgroep en in hoeverre is dit (niet) aanwezig?
9. Welke verschillende scenario's kunnen opgesteld worden aan de hand van dit programma van eisen?

Haalbaarheidsstudie

Zijn de verschillende scenario's haalbaar en hoe denken de doelgroep, gemeente en KIKX hier over?
Door antwoord te geven op onderstaande deelvragen wordt hier meer duidelijk over.

10. Welk uitgewerkt scenario wordt door KIKX en/of eventuele andere partijen het meest bruikbaar bevonden voor dit programma van eisen?
11. Voldoet het programma van eisen aan de markttechnische en financiële eisen, en zouden starters als dit aan bod er is, inderdaad in/naar hun randgemeente willen blijven/terugkeren?



Afbeelding 1 Schematisering scriptieopzet

1.5 Onderzoeksmethode

Er zijn verschillende methoden om een onderzoek uit te voeren. Over het algemeen is bij dit onderzoek gebruik gemaakt van literatuuronderzoek. Daarnaast is er gebruik gemaakt van deskresearch, interviews en enquêtes.

Literatuuronderzoek

In het eerste deel van het onderzoek is er gebruik gemaakt van literatuuronderzoek: bestaande literatuur, relevant voor het onderwerp. Er is literatuur geraadpleegd, zoals boeken, onderzoeksverslagen, rapporten, gepubliceerde artikelen en op het internet gevonden literatuur. Deze informatie is gebruikt om de visies van de gemeenten in de Hoeksche Waard weer te geven, de locatieanalyse uit te kunnen breiden en inzicht te krijgen in de bestaande literatuur. Het is van belang dat de literatuur recent is gepubliceerd of bekend is gemaakt. Dit om te voorkomen dat er bronnen gebruikt worden die niet langer relevant zijn.

Deskresearch

Deskresearch is het verzamelen, analyseren en interpreteren van feitelijke gegevens die vergelijkbaar zijn aan de onderzoeksoopdracht, maar die reeds eerder door anderen zijn verzameld. Waardoor er niet opnieuw onderzoek gedaan hoeft te worden naar onderdelen die al eerder onderzocht zijn. Deskresearch is toegepast tijdens het onderzoek naar de gemeenten en de locatie.

Interviews

Ter aanvulling van de onderzoeksmethoden literatuuronderzoek en deskresearch, is er gebruik gemaakt van interviews. Deze zijn gehouden onder de gemeenten, waardoor er verdiepende vragen gesteld konden worden over de visie van de gemeente en eventuele ontwikkelingen op het gebied van woningbouw voor starters. Vervolgens is een tweetal makelaars geïnterviewd om meer inzicht te krijgen in de huizenmarkt in de Hoeksche Waard. Om het onderzoek te kunnen valideren is aan het eind van het onderzoek aan dezelfde partijen gevraagd of dit in hun ogen een haalbare oplossing zou kunnen zijn voor deze locatie.

Enquêtes

Om inzicht te krijgen in de doelgroep 'starters' is een enquête gehouden onder de doelgroep. De enquête is ruim verspreid in de Hoeksche Waard via social media, waarna deze geanalyseerd en geïnterpreteerd is.

1.6 Randvoorwaarden en afbakening

Randvoorwaarden

De gevonden scenario's zijn (on)haalbaar bevonden als er (niet) voldaan kon worden aan de vraagprijs van de eigenaar voor de grond c.q. het bestaande bankgebouw. Rekening houdend met de wensen van de doelgroep, visie van Oud-Beijerland en de rendementseisen van KIKX. Als beantwoording van de hoofdvraag zou uitwijzen dat de doelgroep in deze woningen zou willen wonen en dit de voorkeur heeft boven een woning in de stad, is dit als 'haalbaar' beschouwd. Als de doelgroep aangeeft niet in deze woningen te willen wonen en toch voorkeur te blijven houden voor de stad, is de conclusie van het onderzoek 'niet haalbaar'. Als de doelgroep er wel wil wonen, maar het voldoet niet aan de visie van Oud-Beijerland en/of aan de rendementseisen van KIKX is er wel positief antwoord gegeven op de hoofdvraag, maar de kans dat het project daadwerkelijk uitgevoerd zal worden is nihil.

Afbakening

Om het onderzoek duidelijk en overzichtelijk te maken is dit afgebakend door de volgende grenzen aan te houden:

- De uit te werken scenario's zijn uitgewerkt in een globaal vlekkenplan;
- De doelgroep zijn de 'starters' in de Hoeksche Waard;
- Het Vierwiekenplein 101-104 te Oud-Beijerland dient als voorbeeld casus voor dit onderzoek, de gegevens die uit het onderzoek naar voren komen zijn specifiek voor deze locatie. Deze gegevens zouden wel toegepast kunnen worden op andere locaties in de Hoeksche Waard, maar toepassing zal mogelijk een andere uitkomst hebben;
- Voor de financiële analyse is gebruik gemaakt van een door KIKX aangereikte basis KBA, waarna deze met de gevonden gegevens en door KIKX gehanteerde kengetallen en percentages is ingevuld;
- De zelf gevonden gegevens die gebruikt zijn voor het invullen van de KBA, betreffen vergelijkingen met andere omliggende woningen en relevante getallen uit de literatuurstudie.



1.7 Begrippenlijst

Hier worden de definities gegeven van de belangrijkste termen uit deze scriptie.

Starter	Starter op de woningmarkt.
Ontgroening	Afnamen van de leeftijdsgroep 0-19 jaar.
Vergrijzing	Relatieve afname van het aantal jongeren en toename van het aandeel ouderen in de bevolking.
KBA	Kosten-batenanalyse, de kosten en baten van het voorgenomen project in kaart brengen en deze tegen elkaar afwegen.
Samenwerkingsorgaan	Bestaat uit een algemeen en dagelijks bestuur waarin iedere gemeente van de Hoeksche Waard is vertegenwoordigd.
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, een groep particulieren houden collectief volledig zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen.
Huurliberalisatiegrens	Deze grens bepaald of het een woning is in de sociale huursector of de vrije huursector, deze grens ligt op € 710,68 per maand.
Vrije huursector	Huurwoningen boven de huurliberalisatiegrens van € 710,68 per maand.
Sociale huursector	Huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens van € 710,68 per maand, deze grens is vastgesteld door de overheid en woningcorporaties moeten zich hieraan houden.
SWOT	Sterkte-zwakteanalyse, de sterke en zwakke punten worden uitgeschreven en worden tegen elkaar uitgezet.
Maisonnettes	Een woning in een groter gebouw waarbij meerdere verdieping aanwezig zijn per woning.
VON	Woning kopen vrij op naam, een verkoopprijs in de vastgoed wanneer de overdrachtsbelasting of btw, notaris- en makelaarskosten zijn inbegrepen.
Hypotheekrenteaftrek	Een aftrekpost voor bezitters van een eigen woning, waarmee de rente van een schuld voor aankoop van de eigen woning kan worden afgetrokken van het inkomen in box 1 voordat over dit inkomen belasting wordt betaald.

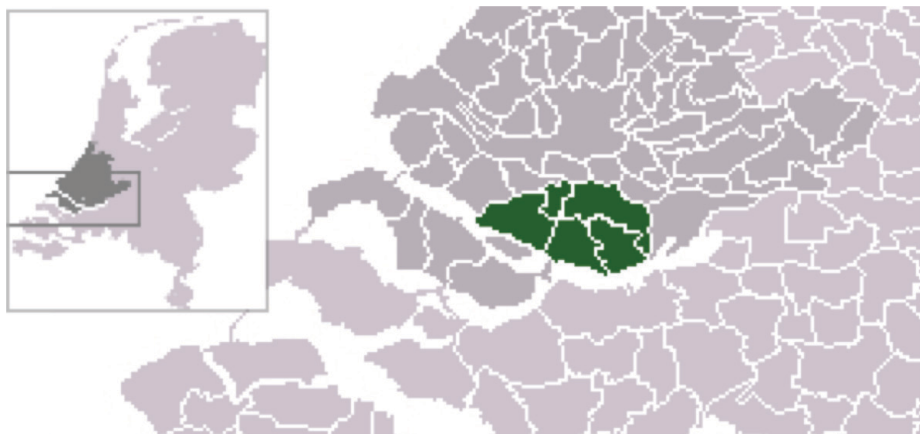
2. Gemeenteanalyse

In dit hoofdstuk is er gekeken naar de Hoeksche Waard en de vijf gemeenten die daarin vallen. Hoe zien deze gemeenten eruit, wat zijn hun kenmerken en wat wordt er gedaan voor starters? Door meer inzicht te krijgen in de gemeenten die hier in aanwezig zijn, kan een duidelijk beeld worden gevormd van deze omgeving en wordt er antwoord gegeven op de deelvraag: Wat hebben de vijf gemeenten van de Hoeksche Waard al gedaan tegen het wegtrekken van de doelgroep en wat gaan ze in de toekomst doen?

2.1 De Hoeksche Waard

De Hoeksche Waard ligt tussen het Haringvliet, het Hollands Diep en de Oude Maas. Aan de noord- en oostkant grenzen Zwijndrecht, Dordrecht en de andere Drechtsteden, aan de westkant de Rotterdamse Regio. Het eiland bestaat grotendeels uit landbouwgebied met een hoge landschappelijke waarde. In 2006 kreeg de Hoeksche Waard de status van Nationaal Landschap. Er wonen ongeveer 84.500 mensen in vijf gemeenten, verspreid over zestien grotere en kleinere kernen (Voor en met de gemeenten, 2014). De gemeenten waar de

Hoeksche Waard uit bestaat zijn: Binnenmaas bestaand uit de dorpen Blaaksedijk, 's-Gravendeel, Goidschalxoord, Greup, Heinenoord, Maasdam, Mijnsheerenland Puttershoek en Westmaas. Cromstrijen bestaand uit Klaaswaal en Numansdorp. Korendijk bestaand uit Goudswaard, Nieuw-Beijerland, Piershil en Zuid-Beijerland. Oud-Beijerland heeft alleen Oud-Beijerland. Strijen bestaand uit Strijen. Naast de grotere dorpen, zijn er ook nog verschillende buurtschappen per gemeente, die zijn hier niet meegenomen.



Afbeelding 2 Ligging Hoeksche Waard



Afbeelding 3 Overzicht Hoeksche Waard

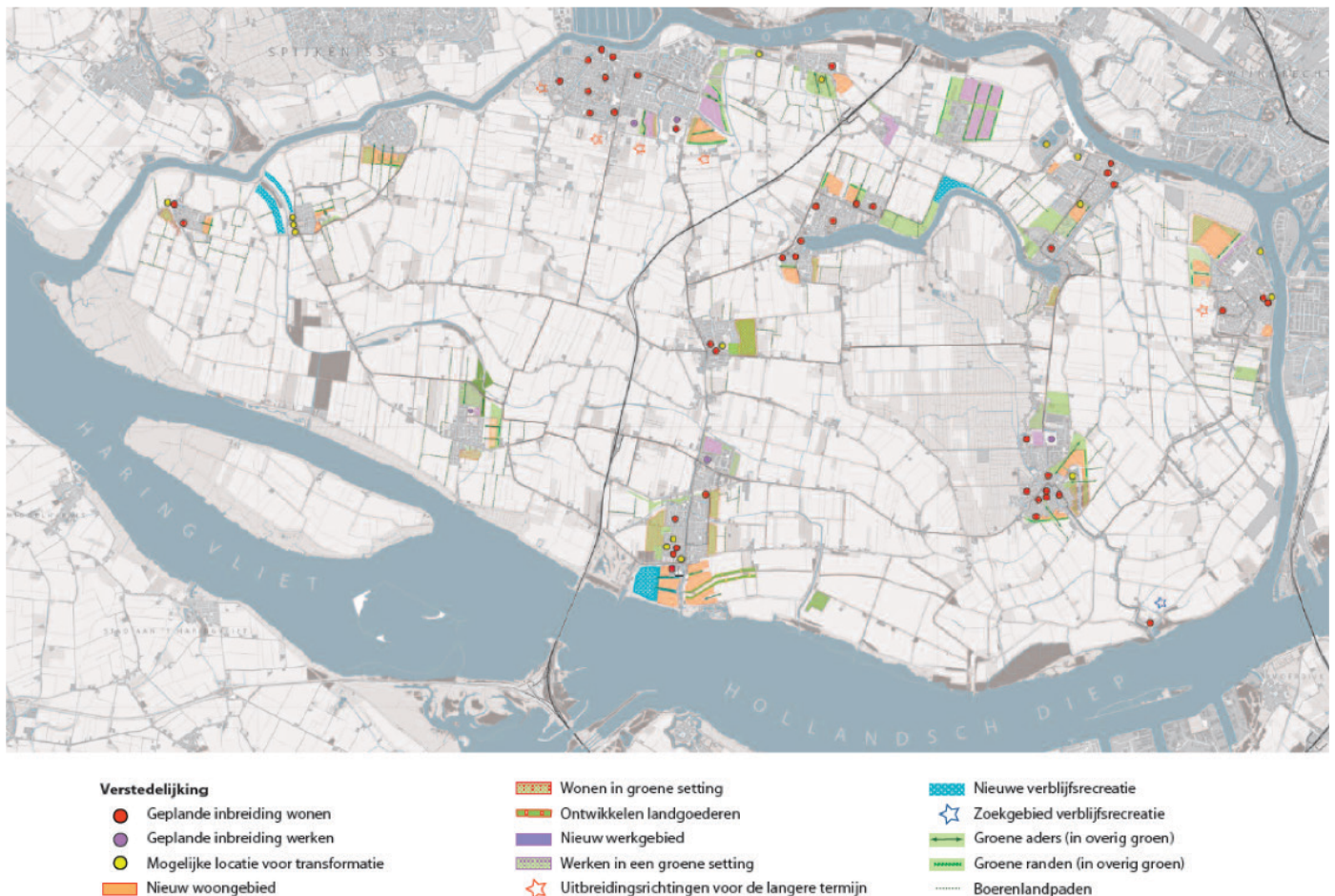


Samenwerkingsorgaan

De gemeenten in de Hoeksche Waard hebben een samenwerkingsorgaan opgesteld, waarbij samengewerkt wordt op de beleidsterreinen ruimte, landschap, economie, samenleving en integrale veiligheid. Het regionale toekomstperspectief wordt in kaart gebracht, waarna de strategie gekoppeld wordt aan concrete uitvoeringsplannen. Het samenwerkingsorgaan is de basis voor de algemene structuurvisie, woonvisie en Pact van de Waard (Samenwerkingsorgaan, 2014).

Structuurvisie

De structuurvisie voor de Hoeksche Waard geeft aan wat de plannen zijn voor de komende jaren. In onderstaande afbeelding is te zien wat de ideeën zijn tot het jaar 2030 (Structuurvisie HW, 2009). Wat hierbij vooral van belang is, zijn de geplande inbreidingslocaties wonen, mogelijke locaties voor transformatie en mogelijkheden voor nieuw woongebied.



Afbeelding 4 Structuurvisie Hoeksche Waard

Woonvisie

In de woonvisie voor de gehele Hoeksche Waard wordt aandacht besteed aan wat er de komende jaren op het gebied van wonen gedaan moet worden. Voor het woonbeleid staan er de komende periode vijf doelen centraal:

- Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen die zorg ontvangen;
- Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen;
- Op peil houden van voorzieningen;
- Het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters;
- Zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.

De gemeenten willen door aanpassingen te doen in de bestaande woningvoorraad de woningen aantrekkelijker maken voor starters. Het is ook van groot belang dat er een doorstroom ontstaat, wanneer ouderen vertrekken naar een kleinere woning of verzorgingscomplex, komt er ruimte vrij in goedkope eengezinswoningen voor starters

(jonge gezinnen). En ontstaat er dus ook ruimte voor starters in goedkope woningen die voor jonge gezinnen te klein zijn. Om het aantal starters op peil te houden is het belangrijk dat er voor hun woningen beschikbaar zijn die bij hun woonwensen en budget passen. Daarom wordt er voor starters al gewerkt met nieuwe vormen van nieuwbouw, zoals zelfbouw en meegroeiwoningen. Voor starters is de prijs-kwaliteitsverhouding van groot belang. Nieuwbouwwoningen winnen kwalitatief gezien van de bestaande woningvoorraad, veel starters hebben hier dan ook vaak voorkeur voor (Woonvisie Hoeksche Waard, 2015).

Pact van de Waard

Pact van de Waard is samengesteld ten behoeve van de aanpak op het gebied van demografische transitie. De Hoeksche Waard is een gebied waar de bevolkingssamenstelling de komende jaren ingrijpend zal veranderen. Een regio waar in de nabije toekomst minder jonge gezinnen en steeds meer ouderen zullen wonen. Om te zorgen dat de leefbaarheid en de economische vitaliteit op peil blijven, moeten er keuzes gemaakt worden. Om de mismatch tussen vraag en aanbod op te heffen is een herstructurering van het aanbod nodig (Pact van de Waard, 2014).

Starterslening

Een groot aantal gemeenten binnen en buiten de Hoeksche Waard is begonnen met de starterslening, om er voor te zorgen dat een starter een huis kan kopen, als dit net niet gekocht kan worden met een maximaal mogelijke hypotheek. Met een starterslening betaal je alleen rente als je voldoende inkomen hebt om die rente te betalen. De eerste drie jaar wordt er geen rente en geen aflossing betaald. Na drie jaar wordt er gekeken of de inkomenssituatie is gewijzigd. Als deze positief is gewijzigd dan wordt er rente en aflossing betaald. Als deze niet is gewijzigd kan er een hertoetsing aangevraagd worden, om nog eens drie jaar zonder aflossing van de starterslening verder te kunnen gaan. Bij de starterslening kan er maximaal 20% extra geleend worden, om zo de verwervingskosten te kunnen betalen.

Er is wel een aantal voorwaarden waar de starter aan moet voldoen.

- Minimaal 18 jaar of ouder;
- Eerste koopwoning;
- Voor eigen bewoning;
- Koopsom woning maximaal € 231.132,-;
- Hypotheek bedrag maximaal € 235.755,-;
- Hypotheek dient met Nationale Hypotheek Garantie versterkt te worden (Starterslening.nl, 2016).

Het kan zijn dat er per gemeente nog specifieke eisen gesteld worden, ook kan er niet een onbeperkt aantal startersleningen verstrekt worden (Buitendijk, 2016).

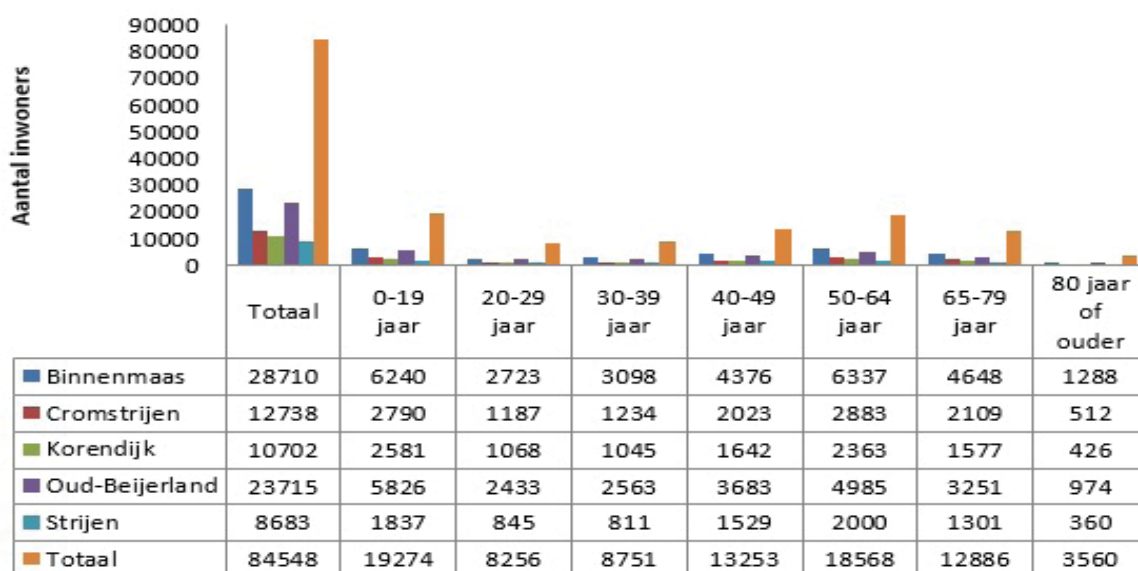
2.2 Demografische kenmerken

Bij de demografische kenmerken wordt er gekeken naar de leeftijdsopbouw van de inwoners van de gemeenten in de Hoeksche Waard. Vervolgens wordt er gekeken naar de woningvoorraad en de huishoudens.

Leeftijdsopbouw

In onderstaande tabel is de leeftijdsopbouw van de inwoners af te lezen (Demografische kerncijfers per gemeente, 2014).

Tabel 1 Demografische kenmerken



Woningen

In onderstaande tabel is de bevolkingsdichtheid, aantal woningen, aantal huishoudens en het aantal eenpersoonshuishoudens te vinden. Wat opvalt is dat de bevolkingsdichtheid in Oud-Beijerland hoog is vergeleken met de andere gemeenten (Demografische kerncijfers per gemeente, 2014).

Tabel 2 Woningvoorraad

Gemeente	Bevolkingsdichtheid personen per km ² land	Woningen	Huishoudens	Eenpersoonshuishoudens
Binnenmaas	414	12565	12229	3308
Cromstrijen	234	5557	5424	1459
Korendijk	140	4372	4316	1090
Oud-Beijerland	1266	9745	9704	2640
Strijen	172	3848	3684	998

2.3 Bouwprojecten

De gemeenten in de Hoeksche Waard hebben de afgelopen jaren verschillende projecten gerealiseerd voor starters. In deze paragraaf is weergegeven wat er per gemeente is gedaan op het gebied van starters en wat men de komende jaren nog gaat doen aan bouwprojecten. In bijlage A is de uitgewerkte variant te vinden.

Gemeente Binnenmaas werkt met de starterslening voor enkele nieuwbouwprojecten (Gemeente Binnenmaas Starterslening). Er is niet bekend hoeveel er al zijn uitgegeven en wat het effect hiervan is. Tot nu toe zijn er sinds 2011, 105 starters woningen gebouwd verdeeld over de verschillende dorpen van de gemeente Binnenmaas. De komende twee jaar komen daar nog 71 woningen bij.

De gemeente Cromstrijen werkt niet met de starterslening (Gemeente Cromstrijen).

De afgelopen drie jaar zijn er 25 woningen gebouwd voor starters. In 2017 komen daar nog 40 starterswoningen bij. De gemeente Cromstrijen zet zich vooral in voor doorstroming.

De gemeente Korendijk is op dit moment bezig met woningbouwprojecten in alle kernen van de gemeente. Over de vier kernen worden er 77 woningen gebouwd bestemd voor starters (Prooijen, 2016). De gemeente werkt met de starterslening en is hier zeer tevreden over, er zijn veel aanmeldingen.

In Oud-Beijerland wordt er gewerkt met de starterslening; de gemeente heeft nu 29 leningen uitstaan. De gemeente Oud-Beijerland heeft nog specifieke eisen gesteld voor het geven van een starterslening.

-Het moet gaan om een bestaande woning in Oud-Beijerland (geen nieuwbouw);

-De verwervingskosten van de woningen bedragen maximaal € 200.000,- (Oud-Beijerland Digitale balie, 2016).

Naast de starterslening wordt er ook veel gedaan op het gebied van senioren, hiermee wordt geprobeerd de doorstroom te bevorderen (Buitendijk, 2016). In de komende twee jaar worden er 27 woningen gebouwd ten behoeve van starters. De afgelopen twee jaar zijn er 18 gebouwd.

Daarnaast heeft de gemeente in het uitvoeringsprogramma opgesteld dat er rekening gehouden moet worden met de volgende punten:

- Faciliteren starterswoningen in Rabobank Vierwiekenplein;

- Faciliteren bovenwoningen voor starters in centrum Oud-Beijerland;

- Omlabelen naar starterswoningen wijk Croonenburgh, meerdere plaatsen;

- Omlabelen naar starterswoningen wijk Zuidwijk, meerdere plaatsen;

(Dit houdt in het beschikbaar maken van woningen met de voorkeur voor starters)

- Verder niet locatie gebonden: treffen van stimuleringsmaatregelen starters (Uitvoeringsprogramma, 2014).

In Strijen wordt er niet gewerkt met de starterslening, er wordt vooral gekeken naar doorstroming van de doelgroep starters. De afgelopen twee jaar zijn er 20 woningen gebouwd voor starters (Moret, 2016).

2.4 Conclusie

Wat hebben de vijf gemeenten van de Hoeksche Waard al gedaan tegen het wegtrekken van de doelgroep en wat gaan ze in de toekomst doen?

De gemeenten in de Hoeksche Waard hebben verschillende maatregelen genomen voor het behouden van de doelgroep 'starters'. Zo wordt er aandacht aan besteed in de structuurvisie, woonvisie, het woningbouwprogramma van de Hoeksche Waard en in het Pact van de Waard.

Wat uit de woonvisie naar voren komt is het:

- Willen bieden van aantrekkelijke huisvestigingsmogelijkheden voor starters;
- Zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.

De starterslening heeft al het nodige effect, er zijn nu drie gemeenten in de Hoeksche Waard die er mee werken: Binnenmaas, Korendijk en Oud-Beijerland. In Oud-Beijerland zijn er al 29 leningen vergeven, maar er is nog steeds veel vraag naar.

Per gemeente zijn er verschillende projecten geweest wat betreft nieuwbouw voor de doelgroep 'starters'. Er zijn/ worden zo'n 380 woningen gerealiseerd in Hoeksche Waard voor starters tussen 2011 en 2020. De woningen die opgeleverd worden voor verkoop/verhuur, zijn binnen een aantal weken verkocht/verhuurd. Er zijn ook veel inschrijvingen per project, dit laat zien dat er nog steeds veel vraag naar woningen is voor starters in de Hoeksche Waard.

Naast nieuwbouw wordt er gekeken naar doorstroombmogelijkheden. Door woningen te bouwen/beschikbaar te stellen voor senioren, komen er meer woningen vrij die geschikt (zouden) zijn voor starters.



3. Doelgroepanalyse

Om te kunnen bepalen wat er geschikt zou kunnen zijn voor de doelgroep 'starters', is het belangrijk om eerst een beeld te vormen van deze doelgroep. Waarna er antwoord gegeven kan worden op de volgende deelvragen:

Hoe ziet de doelgroep 'starters' eruit in de Hoeksche Waard?

Waarom trekt de doelgroep weg uit de randgemeenten naar de randstad en wat missen ze specifiek voor de casus in de Hoeksche Waard?

Stelt de doelgroep wensen en eisen op gebied van wonen in de Hoeksche Waard?

Om antwoord te krijgen op deze deelvragen is er een enquête afgenomen. De enquête werd verspreid door middel van een websitelink via Facebook en kon van 15 maart tot 6 april online ingevuld worden op de computer, telefoon of tablet. De enquête is zodoende direct naar 195 personen gestuurd en heeft uiteindelijk 67 reacties opgeleverd. De vragenlijst met vragen is te vinden in bijlage B.

3.1 Profielschets

In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven die de enquête heeft opgeleverd over de doelgroep in de Hoeksche Waard. Hier is gewerkt met gemiddelden, waardoor een beeld gevormd kan worden van de doelgroep. De geënquêteerden die 'anders' hebben ingevuld bij de woonlocatie hebben wel betrekking op de Hoeksche Waard omdat ze hier of oorspronkelijk vandaan komen of hier in de toekomst zouden willen wonen.

Tabel 3 Overzicht profielschets enquête

Geslacht	Man: 39% Vrouw: 61%
Leeftijd	24
Hoogst afgeronde opleiding nu Hoogst afgeronde opleiding op moment van betrekken woning	HBO HBO
Huidige werksituatie Werksituatie op moment van betrekken woning	Fulltime Fulltime
Woonlocatie	Gemeente Binnenmaas: 9% Gemeente Cromstrijen: 48% Gemeente Korendijk: 18% Gemeente Oud-Beijerland: 15% Gemeente Strijen: 0% Anders: 10%
Woonsituatie	Bij ouders (64%) Zelfstandig (33%) Op kamers (3%)
Termijn verhuizen	Binnen 5 jaar
Verhuisreden	Zelfstandig willen wonen (37%)
Samenstelling huishouden op moment van betrekken woning	Samen met partner (45%) Alleenstaand (24%) Weet nog niet (18%) Met/zonder partner en kind(eren) (14%)
Bruto (gezamenlijk)inkomen gemiddeld per jaar op dit moment	48% verdient meer dan € 30.000,- per jaar waarvan 30% zelfs meer dan € 35.000,- De overige 52% verdient minder dan € 30.000,- waarvan 22% zelfs minder dan € 20.000,-

Wat opvalt is dat de meeste geënquêteerden nu nog bij hun ouders wonen en als ze op zichzelf gaan wonen, dat ze dit met voorkeur met een partner willen doen.

3.2 Interviews

Door verschillende interviews te houden met mensen uit het werkveld kan er een blik geworpen worden op deze doelgroep. Er zijn twee werknemers geïnterviewd van de gemeenten in de Hoeksche Waard, die in het dagelijkse leven te maken hebben met de deze doelgroep. Er zijn ook twee makelaars geïnterviewd met hun kijk op deze doelgroep. De uitgewerkte vragenlijsten zijn in bijlage C te vinden.

Marloes Buitendijk, gemeente Oud-Beijerland: 'Vroeger was het zo dat je een starter was wanneer je geen huurwoning achterliet. Alle leeftijden eigenlijk. Persoonlijk zie ik een starters als een jong iemand, die zich voor het eerst op de woningmarkt begeeft.'

Natalie van Prooijen, gemeente Korendijk: 'Het is soms niet realistisch om gelijk te willen kopen. Door middel van de starterslening is dit soms toch mogelijk.'

Jens de Jong, makelaardij de Jong: 'Het is bijna niet mogelijk om goedkope woningen te realiseren in Oud-Beijerland. Oud-Beijerland heeft nu een CPO-project gedaan met startersleningen van een ton. Dus kan je onder gunstige voorwaarden een ton lenen van de gemeente. Maar we hebben in de Hoeksche Waard de grondprijzen kunstmatig hooggehouden. Een jaar of tien geleden mochten hier alleen mensen komen wonen die sociaal/economisch gebonden waren aan de Hoeksche Waard. Dus de andere mensen heb je altijd afgehouden, terwijl je nu zegt kom maar, wij willen graag verkopen. Eerst werd er steeds meer ingebreed, en nu mag er steeds meer uitgebreid worden om de markt maar gaande te houden.'

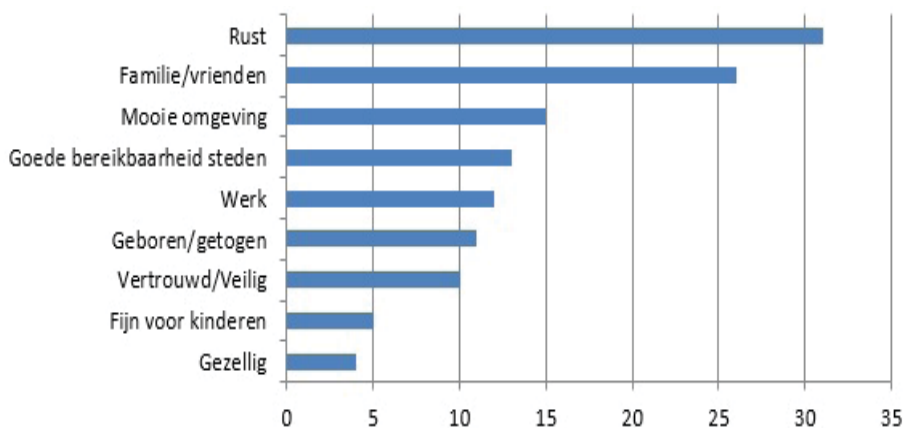
Bart Vrieling, makelaardij Vrieling: 'Huur is niet meer te doen voor de mensen in de Hoeksche Waard. Als je te veel verdient is het niet te doen (je komt dan niet in aanmerking voor een sociale huurwoning), ze zijn er gewoon weg niet. Als je dan wat wilt huren kom je bij HWWonen uit, waar het jaren kan duren voordat je in aanmerking komt voor een huurwoning. Alleen als je een voorrangspositie hebt, kan je aan een woning komen. In deze tijd kan je beter kopen, en dat wordt dan ook gedaan door deze groep. Maar daar wordt ook nog te weinig voor gedaan.'



3.3 Wegtrekredenen

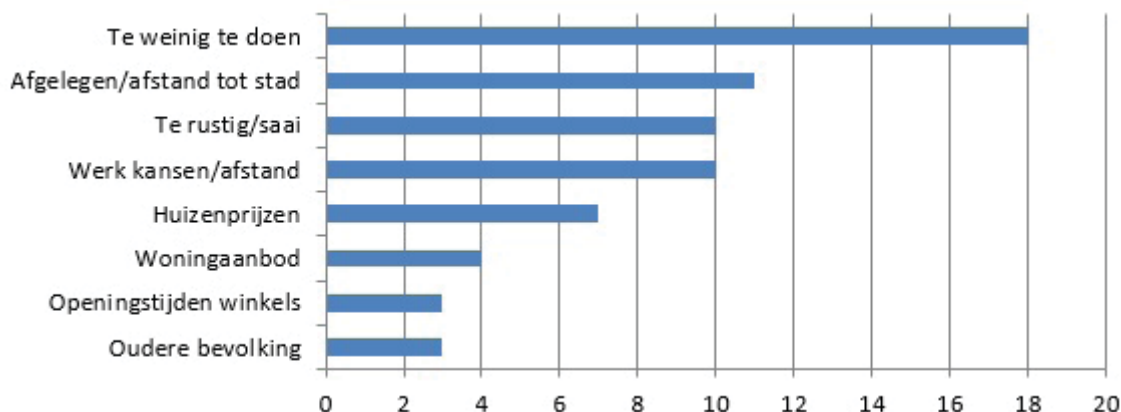
Er is een open vraag gesteld waarom men wel in de Hoeksche Waard zou willen (blijven) wonen. Hier werd gevraagd naar twee voorbeelden. De meeste antwoorden konden verdeeld worden over de onderwerpen die in tabel 4 naar voren komen. Wat duidelijk naar voren komt is de combinatie van rust en de bereikbaarheid van de omliggende steden. Ze willen dus niet grootstedelijk wonen.

Tabel 4 Waarom wel in de Hoeksche Waard willen wonen



Vervolgens is de open vraag gesteld waarom men niet in de Hoeksche Waard zou willen (blijven) wonen. Er werd deze keer weer gevraagd naar twee voorbeelden. De meeste antwoorden konden verdeeld worden in onderstaande categorieën, een beperkt aantal gaf ook aan dat er geen reden was om niet in de Hoeksche Waard te willen wonen.

Tabel 5 Waarom niet in de Hoeksche Waard willen wonen



Er is te weinig te doen voor de doelgroep 'starters', wat de stad bijvoorbeeld wel heeft. Zoals uitgaansgelegenheden, bioscoop, terrassen en meer diversiteit in winkels. Dit verschilt overigens ook per gemeente; zo is het aanbod in Oud-Beijerland vele malen groter dan het aanbod in de gemeenten Strijen en Korendijk. Starters zijn op zoek naar een plaats waar de voorzieningen op orde zijn (Jong, 2016).

3.4 Woonwens

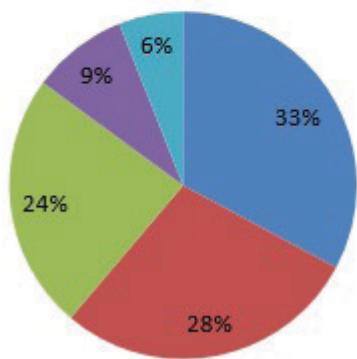
Wat wil een starter op het gebied van woningtype, oppervlakte en prijs? In onderstaande tabel is te zien waar de voorkeur naar uit gaat. De meest voorkomende reden om in een bepaalde plaats te willen wonen zijn familie en/of vrienden, daaropvolgend dat geënuquëerden hier geboren en/of getogen zijn.

Tabel 6 Woonwens enquête

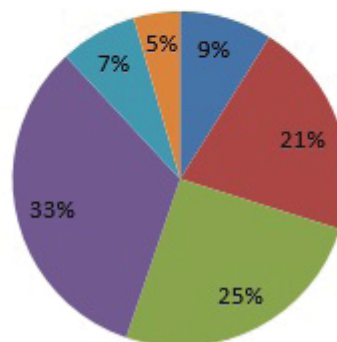
Voorkeur kopen of huren	Kopen: 55% Huren: 21% Geen voorkeur: 24%
Voorkeur bestaande bouw/nieuwbouw	Bestaand: 27% Nieuwbouw: 9% Geen voorkeur: 64%
Klussen aan woning	Geen probleem
Reden huren	Financieel vrijer Geen hypotheek krijgen Geen geschikte koopwoning
Reden kopen	Financieel gunstiger Geen geschikte huurwoning Woning aan kunnen passen
Gewenste woonlocatie	Gemeente Binnenmaas: 15% Gemeente Cromstrijen: 42% Gemeente Korendijk: 15% Gemeente Oud-Beijerland: 21% Gemeente Strijen: 1% Anders: 6%



Er moest aangegeven worden in welke prijsklasse er gehuurd zou kunnen worden en in welke prijsklasse er gekocht zou kunnen worden. In naastgelegen diagrammen is deze verdeling inzichtelijk gemaakt.



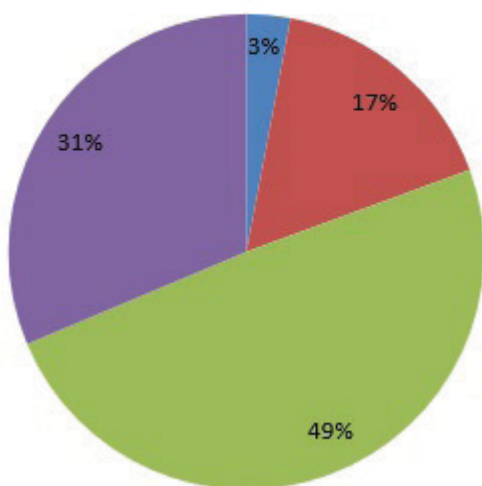
Schema 1 Huurprijsklasse per maand



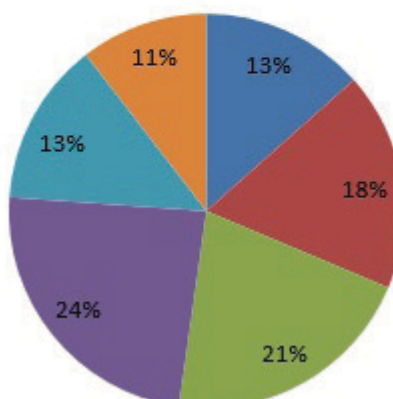
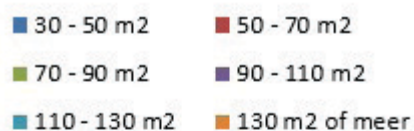
Schema 2 Koopprijsklasse

Voor deze prijs zijn de starters opzoek naar een bepaald type woning. Er konden hierbij meerdere antwoorden ingevuld worden. In onderstaand diagram is weergegeven naar welk type woning men op zoek is. Wat hier duidelijk te zien is dat de geënquêteerden de voorkeur geven voor een vrijstaande woning, rijtjeswoning of twee-onder-een-kap woning, dus een grondgebonden woning.

Om een beeld te kunnen krijgen hoe de woning er uit moet zien zijn er vragen gesteld over het aantal kamers en wat de oppervlakte zou moeten zijn van de woning. In onderstaande tabellen wordt dit uitgelicht.



Schema 3 Gewenste aantal kamers



Schema 4 Gewenste vierkante meters

De woningoppervlakten die aangegeven worden door de doelgroep zijn erg verdeeld. Dit laat zien dat er naar elke grootte vraag is.



3.5 Woonomgeving

De omgeving rond de woning is voor de geënquêteerden van groot belang. Ze kregen hierover verschillende vragen waardoor het al dan niet voldoen van de woonomgeving ingevuld kon worden. Met een stelling die aan de ene zijde het ene uiterste weergaf en aan de andere zijde het tegenovergestelde, is de deelnemers gevraagd aan te geven wat het dichtste bij hun ideeën van een ideale woonomgeving in de buurt kwam.

Gemiddeld genomen zijn ze op zoek naar een woonomgeving die in het midden ligt tussen een rustige buurt en een druk centrum. De woning is liefst aan de rand van het centrum gelegen, de bebouwingsdichtheid is bij voorkeur laag, met genoeg ruimte en licht. De architectuur van de woning moet een combinatie zijn van een jaren dertig woning en moderne architectuur. De maximale afstand voor dagelijkse boodschappen is ongeveer twee-en-halve kilometer en voor niet dagelijkse boodschappen is dat tien kilometer. De voorkeur voor parkeren is in de buurt van de woning, het liefst voor de deur. 54% van de geënquêteerden geeft aan een eigen tuin te willen bij de woning, met voldoende groen, ze zouden dan ook niet graag hun buitenruimte willen delen met burens. De sfeer waar de geënquêteerden aan denken als ze op zoek zijn naar een woning, is een combinatie van drukte en gezelligheid met genoeg ruimte voor rust en privacy. De omwonenden waarmee ze te maken krijgen hoeven niet alleen leeftijdsgenoten te zijn, deze mogen gemengd worden met andere leeftijden.

3.6 Conclusie

Hoe ziet de doelgroep 'starters' eruit in de Hoeksche Waard?

De doelgroep 'starters' is erg divers en maakt duidelijk dat het in hokjes stoppen van mensen te kort door de bocht is. Wat uit de enquête naar voren komt is dat de gemiddelde starter rond de 24 jaar is en een HBO opleiding heeft afgerond op het moment van betrekken van de woning. De meesten wonen nu nog bij hun ouders en willen de toekomstige woning betrekken met hun partner.

Dit betekent dat men op zoek is naar een woning voor in eerste instantie twee personen. Met een (gezamenlijk) inkomen van 48% boven de € 30.000,- per jaar.

De interviews laten zien dat de doelgroep veel wil, maar hier nog niet goed over nagedacht heeft.

Er zijn geen specifieke kenmerken die zich laten zien bij een bepaalde leeftijd of huidige woonplaats.

Waarom trekt de doelgroep weg uit de randgemeenten naar de randstad en wat missen ze specifiek voor de casus in de Hoeksche Waard?

De doelgroep wil over het algemeen graag in de Hoeksche Waard blijven wonen. Voornamelijk door de aanwezigheid van de rust en van hun familie en vrienden. Alleen valt het aanbod aan winkels, voorzieningen en uitgaansgelegenheden tegen in bepaalde gemeenten. Ook is het aanbod aan koop-/huurwoningen zodanig laag dat er geen geschikte woningen te vinden zijn.

Stelt de doelgroep wensen en eisen op het gebied van wonen in de Hoeksche Waard?

Voor een woning in de Hoeksche Waard heeft met voorkeur voor een koopwoning, hierbij maakt het niet uit of dit een bestaande of nieuwbouwwoning is. Er is voorkeur voor koopwoningen omdat dit financieel gunstiger is. Een andere reden om te kopen is dat de woning naar wens aangepast kan worden, men vindt het dan ook niet erg dat er nog wat gedaan moet worden aan de woning.

Veel starters willen gelijk een zo groot mogelijke woning kopen, om dan gelijk voor een aantal jaren klaar te zijn. Ze denken hierbij aan een rijtjeswoning of een twee-onder-een-kap woning. De helft van de geënquêteerden geeft aan een woning met drie kamers te willen. De gewenste woningoppervlakte is bijna gelijk verdeeld over alle keuzemogelijkheden. Dit laat zien dat er naar alle oppervlakten vraag is.

Voor de woonomgeving is men op zoek naar een woning aan de rand van het centrum, maar wel ruim opgezet. Het liefst met eigen groen voor de deur, met parkeerplaats. De sfeer is van groot belang voor deze doelgroep. Ze zijn op zoek naar gezelligheid en drukte, maar wel genoeg ruimte voor rust en privacy.

4. Omgevingsanalyse

Om tot een woningoplossing te kunnen komen wordt er in dit onderzoek gewerkt met een onderzoek casus. Er wordt gekeken naar het bestaande kantoorgebouw van de Rabobank in Oud-Beijerland. Door naar deze locatie te kijken kunnen er woningoplossingen opgesteld worden en vervolgens teruggekoppeld worden naar de doelgroep, om zo antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag. In dit hoofdstuk wordt er antwoord gegeven op de deelvraag: Wat zijn de huidige voorzieningen in de buurt van het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland?

4.1 Omgeving

Het perceel voor dit onderzoek bevindt zich op het adres Vierwiekenplein 101-104. Dit is gelegen in de wijk Centrum/ Zeeheldenwijk. De wijk is in functioneel opzicht een gemengd gebied met wonen, werken, winkels en voorzieningen. Er is een duidelijke authentieke uitstraling aanwezig en die moet ook aanwezig blijven (OBL, 2013). Het gaat om een locatie waar zich op dit moment een gebouw bevindt dat tot 1 juli 2012 gebruikt werd door de Rabobank (Strijen info, 2012). Dit pand staat al een aantal jaren leeg. In onderstaande afbeelding is een overzichtsgebied aangegeven met daarop in het roze de wijk Centrum en Zeeheldenwijk.



Afbeelding 5 Overzichtskaart Oud-Beijerland

De locatie bevindt zich naast het Vierwiekenplein, dat op dit moment vooral gebruikt wordt als parkeerterrein, hierover later meer in het onderdeel parkeren (4.3). Verder wordt het Vierwiekenplein gebruikt voor verschillende evenementen zoals een Oud en Nieuw feest, kermis rond de meivakantie en verschillende festivals. De gemeente geeft aan dat er meer mee gedaan zou kunnen worden om het plein te versterken als kwalitatief verblijfsgebied (OBL vernieuwt). Op afbeelding 6 is het Vierwiekenplein te zien met daaraan grenzend de locatie.



Afbeelding 6 Vierwiekenplein + Rabobank

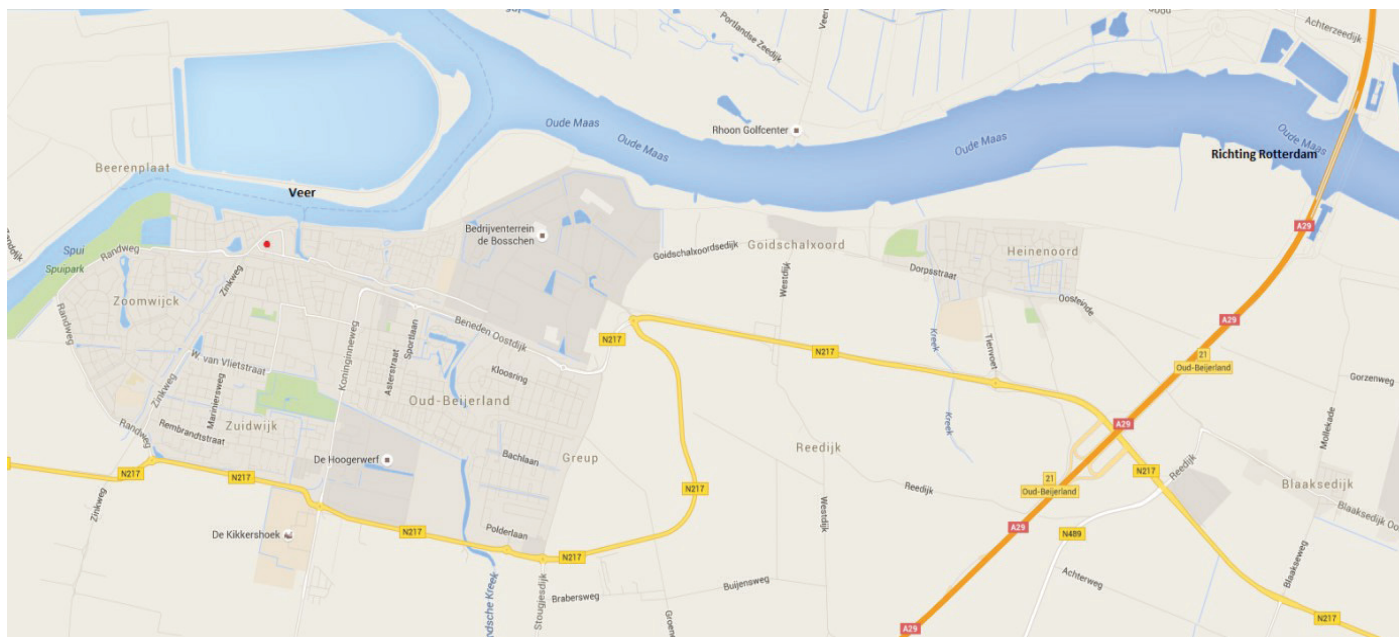


4.2 Ontsluiting

Oud-Beijerland Centrum is te bereiken per auto, bus, fiets, te voet en met de veerdienst.

De snelweg A29 is ongeveer 15 minuten weg van het centrum, deze is te bereiken via de N217.

Het openbaar vervoer bevindt zich op twee minuten loopafstand van het Vierwiekenplein met de buslijnen 163, 171 en 172. Er vaart een veerdienst bij de haven van Oud-Beijerland. Dit is een fiets- en voetveer. Er is een verbinding naar Rhoon en naar Spijkenisse (Rhooinsveer). In de onderstaande afbeelding is de uitvalsweg N217 te zien richting de A29, die weer leidt naar Rotterdam. De locatie is als rode stip weergegeven met daarboven de veerdienst.



Afbeelding 7 Uitvalswegen Oud-Beijerland

4.3 Parkeernorm

De gemeente Oud-Beijerland heeft in 2009 vastgelegd wat de parkeernormen zijn voor het centrum (Parkeernormen Oud-Beijerland, 2009). Hier is een onderverdeling gemaakt in centrum, schil/overloopegebied en rest bebouwde kom. Het verschil in de hoogte van de parkeernorm voor deze zones hangt samen met het autogebruik, want in het centrum is het fiets- en openbaarvervoergebruik hoger dan buiten het centrum. Daardoor is de parkeernorm daar lager. De locatie Vierwiekenplein valt onder het centrum, waar de norm voor woningen minimaal 1,2 tot maximaal 1,7 is. In de ondergelegen tabel is de verdeling weer gegeven.

Tabel 7 Parkeernorm

Functie	Prijs	Parkeernorm	
		Min.	Max.
Woning duur	meer dan € 225.000,-	1,5	1,7
Woning midden	tussen € 181.500,- en € 225.000,-	1,3	1,5
Woning goedkoop	goedkoper dan € 181.500,-	1,2	1,3

4.4 Voorzieningen

In Oud-Beijerland zijn er veel voorzieningen in vergelijking met de andere dorpen in de Hoeksche Waard. In dit hoofdstuk wordt er gekeken wat er nu aangeboden wordt en wat er per onderdeel nog gedaan zou kunnen worden.

Uitgaansgelegenheden

In Oud-Beijerland zijn er negen (eet)cafés te vinden. Met aanbod voor verschillende leeftijdsklassen. Voor de doelgroep vanaf 25 jaar is er sinds twee jaar Van Speyck, die zich heeft gespecialiseerd op het aanbieden van speciaal bieren en wijnarrangementen.

Winkels

Het winkelaanbod in Oud-Beijerland is erg uitgebreid. Naast alle dagelijkse boodschappen, kan er ook uitgebreid gewinkeld worden voor kleding, elektronica en cosmetica. Ook zijn er zijn voldoende eetgelegenheden voor zowel lunch als diner.

Supermarkten

In de gemeente zijn er zes supermarkten te vinden, voor alle prijsklassen. Er is een Albert Heijn, Aldi, Agrimarkt, Dirk, Jumbo en Lidl. De supermarkten zijn evenredig over de gemeente verdeeld en zijn alle goed bereikbaar.

Sport

Er zijn in Oud-Beijerland zo'n 35 verenigingen die het mogelijk maken om uiteenlopende takken van sport te beoefenen. Er zijn onder andere vier gymzalen, een sportzaal, twee maneges, vier fitnesscentra en een vrijetijdscentrum met overdekte tennisbanen, squashbanen en een subtropisch zwembad (OBL verbindt, 2016). Vanuit de bewoners is er aangegeven dat er al lange tijd behoefte is aan een openluchtzwembad. Voor jongeren zijn openbare sport- en ontmoetingsplaatsen nog onvoldoende aanwezig in Oud-Beijerland; ook is er behoefte aan mogelijkheden voor het organiseren van wijkgerichte activiteiten voor jongeren (OBL, 2013).

Groen/water

De gemeente Oud-Beijerland heeft relatief weinig buitengebied in vergelijking met de andere gemeenten in de Hoeksche Waard. Er zijn wel veel wijken met een groen karakter te vinden. Al zou dat in sommige wijken beter kunnen. Zo is er in de wijken Poortwijk, Croonenburgh, Spuioever en het Centrum minder groen aanwezig dan in andere wijken. In de visie van Oud-Beijerland op het gebied van groenbeleid wordt aangegeven dat er wordt gestreefd naar een samenhangend geheel bij stedenbouwkundige ingrepen en ruimtelijke (her)inrichting. Wat betekent dat er gestreefd wordt dat bebouwing, groen en bestrating elkaar versterken en voor een prettige beleving van de openbare ruimte zorgen (Groenbeleidsplan, 2014-2024).

Recreatie

Op verschillende plaatsen zijn er recreatieve plekken te vinden in de gemeente. Bestaand uit het Laningpark, de Oude Tol, het Spuipark en de Staart. Deze locaties zijn goed bereikbaar en toegankelijk voor meerdere doelgroepen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt als een visitekaartje van het dorp gezien en is een belangrijk onderdeel van een aangename woon- en leefomgeving. Op een aantal plekken in het dorp, zoals de dijkopgangen en een aantal open, pleinachtige ruimten in het centrum, kan de uitstraling van de openbare ruimte verbeterd worden. Hier valt het Vierwiekenplein ook onder (OBL, 2013).



Afbeelding 8 Van Speyck



Afbeelding 9 Zwembad de Boogert



Afbeelding 10 Winkelstraat



4.5 Woningprijzen

Om de woningprijs te kunnen bepalen in de Hoeksche Waard wordt er door makelaars gewerkt met de kuberingsmethode. Er wordt gekeken welke inhoud (hoeveel kuub) een woning heeft en hoeveel het zou kosten om deze nieuw te bouwen. Er wordt gekeken naar de grondprijs en verder wordt er gekeken naar wat soortgelijke woningen in de omgeving doen/recent hebben gedaan (Vrieling, 2016). Door te kijken naar omliggende appartementen en eengezinswoningen kan er een vierkante meter prijs bepaald worden. In bijlage D zijn twee tabellen uitgewerkt met daarin te koop staande woningen in Oud-Beijerland (op 14-09-2016). De gemiddelde verkoopprijs van een appartement in Oud-Beijerland bedraagt € 171.362,- k.k. voor 88 m² met drie kamers, wat een vierkante meter prijs oplevert van € 1947,-. Voor de eengezinswoningen is er gekeken naar drie-, vier- en vijfkamerwoningen. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning in Oud-Beijerland bedraagt € 185.767,- k.k. voor 95 m² met vier kamers, wat een vierkante meter prijs oplevert van € 1973,- (Funda).

4.6 Conclusie

Wat zijn de huidige voorzieningen in de buurt van het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland?

In de buurt van het Vierwiekenplein is de ontsluiting goed geregeld, met wegen naar de snelweg op 15 minuten afstand. De parkeernorm kan pas worden vast gesteld op het moment van bepalen van de prijsklasse voor de woningen, maar als er naar de omliggende woningen gekeken wordt, zal deze norm op ongeveer 1,3 parkeerplaats per woning uitkomen. De voorzieningen zijn in vergelijking met de anderen dorpen goed geregeld. Er is gemixt winkelaanbod, er zijn middelbare scholen aanwezig en er wordt veel aan sport gedaan.

De gemeente wil in de betreffende wijk nog wel meer aan groen doen, en zou dit willen doen door een loopgebied te creëren tussen het water en het winkelgebied. Deze route zal langs het Vierwiekenplein lopen en zou een mooie aansluiting zijn op een eventuele ontwikkeling.

De woningprijzen in de omgeving geven een goed beeld van de omliggende koopwoningen.

Hier is wel gekeken naar de gevraagde verkoopprijs op funda.nl, dit zal wel verschillen van een eventuele verkoop-/verhuurprijs van een project.



5. Casusanalyse

Om in te kunnen gaan op mogelijke oplossingen voor het gebouw aan het Vierwiekenplein moet er eerst gekeken worden hoe het gebouw er nu uit ziet en wat voor regels er gelden voor deze locatie.

Door de volgende deelvragen kan hier antwoord op gegeven worden:

Hoe zit het bestaande bankgebouw in elkaar dat op de locatie staat?

Wat zijn de locatie specifieke eisen van het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland?

5.1 Perceel/gebouw

De kadastrale aanduiding van de casus is Oud-Beijerland D 6098, waarbij het gaat om de locatie Vierwiekenplein 101, 102, 103 en 104 3262AP. Het bestaande, leegstaande gebouw is gebouwd in 1995. Het gebouw werd in 2003 voor het laatst en voor € 2.474.963,- verkocht. Het eigendom is verdeeld in 1/10 voor Coöperatieve Rabobank "Oud-Beijerland E.O." en voor 9/10 Coöperatieve Rabobank U.A. te Utrecht (Kadaster, 2016).

Op dit moment staat het gebouw te koop op funda.nl voor € 1.400.000,-, en staat het al langer dan zes maanden te koop. Het perceel is 861 m² groot, de gebouwoppervlakte is 2.119 m² en het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. De hoofdbestemming voor het gebouw is nu kantoor. Het parkeren is niet op het eigen perceel geregeld, maar er kan gebruik gemaakt worden van het Vierwiekenplein (Funda, 2015).

De gemeente Oud-Beijerland geeft aan dat er al lange tijd plannen zijn om het gebouw te her-ontwikkelen, alleen zijn deze plannen nog niet gerealiseerd. De bedoeling van de Rabobank was om het gebouw intact te houden, eventueel een verdieping toe te voegen. Door het gebouw te hergebruiken zouden er appartementen in het gebouw komen, met eventueel op de begane grond commerciële functies. De Rabobank had hier al een plan voor opgesteld, tekeningen voor gemaakt, alleen is er nooit een ontwikkelaar geïnteresseerd geweest. In principe is het de bedoeling dat het gebouw behouden blijft, omdat het pas twintig jaar geleden gebouwd is (Buitendijk, 2016).

De noord- en westzijde kijken uit op een appartementengebouw, de oostzijde kijkt uit op het Vierwiekenplein dat vooral dienst doet als parkeerterrein. De westzijde kijkt uit op de achterzijde van een aantal winkels. Dit zou betekenen dat er voldoende daglicht mogelijk is. In het gebouw is een kolomstructuur toegepast met stramienmaten van 5,40 meter. De verdiepingen verschillen omdat er overkragende delen zijn toegepast. Er is sprake van betonnen kolommen met breedplaatvloeren. In de onderstaande afbeelding is een sfeerimpressie te zien van het gebouw. De overige tekeningen en sfeerimpressies zijn te vinden in bijlage E.



Afbeelding 11 Voorzijde Rabobank



Afbeelding 12 Zijkant Rabobank



Afbeelding 13 Vierwiekenplein



Afbeelding 14 Overzicht Rabobank



5.2 Bestemmingsplan en bouwregels

Voor de locatie is het bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan wonen" vastgesteld op 8 juli 2014 voor Oud-Beijerland, in zijn geheel onherroepelijk in werking. Voor het Vierwiekenplein 101-104 is er een bestemming "Centrum" afgegeven (Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen", 2014).

De in het bestemmingsplan als "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Op de begane grond:
 - Detailhandel;
 - Dienstverlenende bedrijven/dienstverlenende voorzieningen;
 - Horecabedrijven van categorie 1;
 - Ondersteunende horeca (niet de hoofdfunctie van de locatie);
 - Bestaande woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gastouderopvang, zijn toegestaan.

Op de etages:

- Detailhandel;
- Dienstverlenende bedrijven/dienstverlenende voorzieningen;
- Horecabedrijven categorie 1, mits op één van de etages van een gebouw wordt gewoond;
- Bestaande woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gastouderopvang, zijn toegestaan (Ruimtelijke plannen, 2016).

De maximale bouwhoogte is twaalf meter (Wat mag waar, 2016).

5.3 Conclusie

Hoe zit het bestaande bankgebouw in elkaar dat op de locatie staat?

Het gebouw is twintig jaar geleden gebouwd in opdracht van Rabobank. Het perceel is 861 m² groot, de gebouwoppervlakte is 2.119 m² en het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. De hoofdbestemming voor het gebouw is nu kantoor. Het parkeren is niet op het eigen perceel geregeld, maar er kan gebruik gemaakt worden van het Vierwiekenplein. Het gebouw bestaat uit kolommen met breedplaatvloeren, is er een standaard stramienmaat van 5,40 meter toegepast. Dit zorgt er voor dat de plattegrond flexibel indeelbaar is. Omdat het gebouw pas twintig jaar geleden gebouwd is, gaat de gemeente Oud-Beijerland er vanuit dat er een herontwikkelingsoplossing bedacht gaat worden, waardoor het gebouw hergebruikt kan worden.

Wat zijn de locatie specifieke randvoorwaarden van het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland?

Op dit moment is voor deze locatie de bestemming 'Centrum' afgegeven. Dit betekent dat er overlegd moet worden met de gemeente over de bestemming voor deze locatie, omdat er op dit moment geen nieuwe woningen mogelijk zijn. Al is er aangegeven in het interview met Marloes Buitendijk van de gemeente Oud-Beijerland, dat een woningoplossing geschikt zou kunnen zijn voor deze locatie en dat de gemeente daar open voor staat. Wat verder in de bouwregels naar voren kwam is dat er niet hoger gebouwd mag worden dan twaalf meter. Dit zou betekenen maximaal vier bouwlagen.



6. Programma van eisen

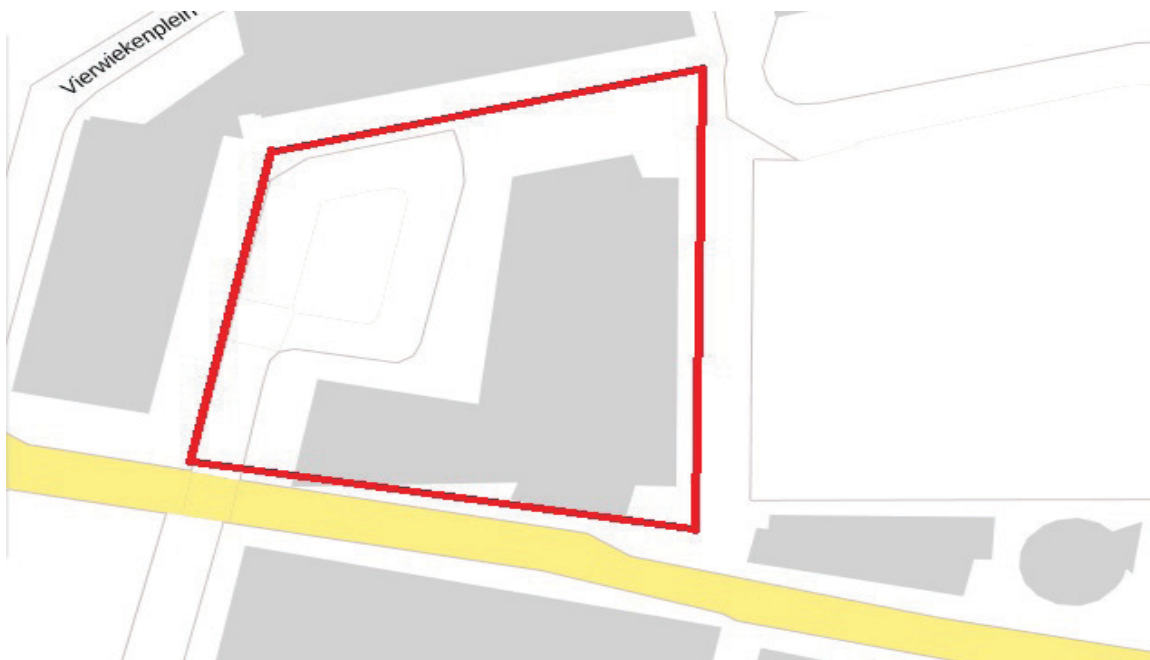
In dit hoofdstuk zal er antwoord worden gegeven op de volgende deelvraag:

Welk woningtype wordt gevraagd aan de hand van de mogelijk specifieke wensen en eisen van de doelgroep en in hoeverre is dit (niet) aanwezig? In dit hoofdstuk wordt het programma van eisen weergegeven, dat als onderlegger dient voor de scenario's uit de volgende hoofdstukken

De doelgroep geeft aan een grondgebonden woning te willen met een eigen tuin. Er zijn dus geen specifieke wensen en eisen die de doelgroep stelt, die vernieuwend zijn.

Voor het programma van eisen is er gewerkt met een voorbeeld van KIKX, en vervolgens ingevuld met de uitgezochten gegevens. De casuslocatie is op dit moment bebouwd met een kantoorgebouw van Rabobank. Voor de uitwerkingen van de scenario's is er gebruik gemaakt van de omgeving die eromheen ligt.

De totale omgeving die gebruik zou kunnen worden is 2000 m². In onderstaande afbeelding is het plangebied te zien.



Afbeelding 15 Plangebied

6.1 Project Vierwiekenplein

Initiatief

KIKX heeft interesse getoond voor het ontwikkelen van starterswoningen op de locatie Vierwiekenplein te Oud-Beijerland. Het bestaande gebouw is gebouwd in 1994 en heeft potentie om te blijven staan. Het gebouw zou gesloopt kunnen worden, maar dit heeft niet de voorkeur.

Het project omvat het bouwen van woningen voor starters, eventueel parkeerplaatsen en commerciële ruimten.

Winkels

Het project zou kunnen voorzien in commerciële ruimten. Dit zouden kleinschalige units moeten zijn van maximaal 400 m². De winkels bevinden zich op de begane grond.

Woningen

De woningen moeten geschikt zijn voor starters. De voorkeur heeft ruime woningen met een eigen buitenruimte.

Parkeren

Er moet rekening gehouden worden met de parkeernorm van Oud-Beijerland van 1,2 parkeerplaatsen per woning.



Functionele uitgangspunten

Algemeen

Het project laat zich omschrijven als een gebouw bestaand uit woningen. Eventueel met commerciële ruimte en parkeermogelijkheden.

Commerciële ruimte

Maximale units van 400 m².

Entree

De entrees van de commerciële ruimten bevinden zich op de begane grond richting het Vierwiekenplein (openbare ruimte).

Vluchtwegen

Alle commerciële ruimten moeten zo ontworpen zijn dat er rekening wordt gehouden met een vluchtweg.

Functionele eisen woningen

Algemeen

De woningen hebben of een gemeenschappelijk entree of een eigen voordeur direct aan de straat.

De voorkeur heeft drie kamers en een totaal oppervlakte van minimaal 60 m².

Lift/Trappenhuis

Een lift is niet verplicht op deze maximale hoogte van twaalf meter. Bij het realiseren van appartementen moet er rekening worden gehouden met een vluchtweg.

Bergingen

Elke woning heeft een individuele berging van minstens 5 m².

Buitenruimten

Alle woningen moeten beschikken over een buitenruimte van minstens 6 m².

Functionele parkeervoorzieningen

Parkeren gebeurt boven maaiveld en uitsluitend op de begane grond. Bij het niet realiseren van eigen parkeervoorzieningen zal deze afgekocht moeten worden bij de gemeente.

6.2 Conclusie

Welk woningtype wordt gevraagd aan de hand van de mogelijk specifieke wensen en eisen van de doelgroep en in hoeverre is dit (niet) aanwezig?

De doelgroep heeft voorkeur voor een grondgebonden woning met een eigen buitenruimte. Vooral ruimte is belangrijk voor deze groep. In het programma van eisen is rekening gehouden met deze wens.

7. Scenariokeuze

Wat naar voren komt uit de voorgaande onderzoeken is dat er gezocht moet worden naar een scenario dat aansluit bij de wensen van de gemeente, de doelgroep en de locatie. In dit hoofdstuk wordt er antwoord gegeven op de deelvraag: Welke verschillende scenario's kunnen opgesteld worden aan de hand van dit programma van eisen?

7.1 SWOT

In onderstaande SWOT analyse is er gekeken naar welke factoren invloed hebben op de locatie van het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland. De confrontatiematrix die hier uit voortkomt wordt gebruikt om verschillende scenario's op te stellen met hieraan gekoppeld een woningtype en functie.

Tabel 8 SWOT analyse

SWOT-analyse	
Sterkten	Zwakten
S1. Locatie (centrum Oud-Beijerland) S2. Bereikbaarheid (auto en openbaar vervoer) S3. Combinatie van functies S4. Gemeente met aantrekkingskracht	Z1. Parkeergelegenheid Z2. Voorkeur gemeente hergebruik Z3. Beperkte oppervlakte kavel Z4. Slecht uitzicht andere bebouwing aan twee zijden
Kansen	Bedreigingen
K1. Vraag naar koop/huurwoningen K2. Vraag naar kleinschalige kantoorfuncties K3. Hergebruik bestaand gebouw K4. Doorstroom creëren vanaf waterkant K5. Inspelen op wensen doelgroep	B1. Leegstand commerciële functie B2. Bestemmingsplan B3. Tegenwerking gemeente voor nieuwbouw B4. Vraag naar veel 'goedkope' woningen

Tabel 9 Confrontatiematrix

In deze confrontatiematrix zijn combinaties gemaakt tussen sterkten en kansen, sterkten en bedreigingen, zwakten en kansen en zwakten en bedreigingen. De tabel geeft met een + en een – aan in hoeverre de factoren elkaar beïnvloeden.

Confrontatiemix		Sterkten				Zwakten			
		S1	S2	S3	S4	Z1	Z2	Z3	Z4
Kansen	K1	+	+	+/-	+	+	-	+/-	+
	K2	+	+/-	++	+	+	-	-	+
	K3	+	-	+	+/-	-	++	+	+
	K4	+	+	--	+	-	-	+	+
	K5	+	+	+	++	+	-	-	+
Bedreigingen	B1	+	-	+	-	-	+/-	+	+/-
	B2	+	-	+	-	+	+	+	-
	B3	+	-	--	-/+	-	+	+	-
	B4	+/-	+	-	++	+	+/-	+	-



7.2 Strategieën voor ontwikkeling

Optie 1: S3 en K2 (Combinatie van functies en Vraag naar kleinschalige kantoorfuncties)

Door het combineren van functies wordt er meer levendigheid toegevoegd aan de omgeving. Dit komt omdat er op elk moment van de dag mensen aanwezig zijn in de omgeving, waardoor er een groter gevoel van veiligheid gecreëerd wordt. In de gemeente Oud-Beijerland is er behoefte aan kleinschalige kantoorfuncties, eventueel aan huis. Door woningen te combineren met kleinschalige kantoorfuncties wordt er aan beide vragen voldaan.

Optie 2: S4 en K5 (Gemeente met aantrekkingskracht en Inspelen op wensen doelgroep)

De gemeente Oud-Beijerland heeft een grote aantrekkingskracht op starters in de Hoeksche Waard. De voorzieningen in het centrum van Oud-Beijerland zijn op peil. Er is een grote diversiteit aan winkels, sportvoorzieningen en scholen, waardoor de gemeente als aantrekkelijk wordt beschouwd. De doelgroep wil graag (blijven) wonen in de gemeente en is op zoek naar ruime woningen met het liefst een eigen buitenruimte.

Optie 3: Z2 en K3 (Hergebruik bestaand gebouw en Voorkeur gemeente hergebruik)

De gemeente heeft voor ogen om het bestaande gebouw her te gebruiken. Dit kan een zwakte zijn omdat er dan niet naar andere oplossingen gekeken wordt. Dit moet omgezet worden in een kans omdat er in het gebouw nog potentie is voor hergebruik. De plattegrond is daar geschikt voor met stramienmaten van 5,40 meter. Het bestaande gebouw heeft een wisselende plattegrond doordat er verschillende uitkragingen in het gebouw te vinden zijn. Dit zal betekenen dat er per verdieping gekeken moet worden hoe de woningindeling uit zal komen. Het gebouw heeft een kolommen met breedplaatvloer structuur waardoor er flexibel omgegaan kan worden met de indeling. Hergebruik zou voor de doelgroep een mooi alternatief zijn voor nieuwbouw, omdat er minder kosten aan verbonden zullen zijn dan een daadwerkelijke nieuwe woning. Door een eventuele optopping te realiseren zouden er meer appartementen gemaakt kunnen worden.

Optie 4: S4 en B4 (Gemeente met aantrekkingskracht en Vraag naar veel 'goedkope' woningen)

De gemeente heeft niet voldoende aanbod aan woningen voor starters. Niet in de bestaande voorraad en er kan met de nieuwbouw niet voldaan worden aan de vraag van goedkope woningen in de gemeente.

7.3 Woningtype

De gemeente geeft de voorkeur aan transformatie van het bestaande gebouw. Dit omdat het gebouw nog voldoende kwaliteiten heeft om getransformeerd te worden. De doelgroep geeft aan een rijtjeswoning, vrijstaand of een twee-onder-een-kap woning te wensen. Het liefst met een eigen tuin, plek voor de auto en aan de rand van het centrum. Uit het locatieonderzoek komt naar voren dat er maximaal twaalf meter hoog gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan geeft aan dat het hier om een centrum locatie gaat, waardoor er op de begane grond een commerciële functie moet komen.

Hier kunnen vier scenario's aan gekoppeld worden:

Grondgebonden woningen

De doelgroep is op zoek naar grondgebonden woningen voor een geschikte prijs.

Transformatie

Transformatie van het bestaande kantoorgebouw tot appartementen met een commerciële plint.

Nieuwbouwwoningen met aan huis gebonden kantoorfunctie

Het nieuwbouwen van een appartementengebouw met een commerciële plint. Eventueel aan huis gebonden kantoorfunctie.

Nieuwbouwappartementen + commerciële plint

Het nieuwbouwen van een appartementengebouw met maisonnettewoningen met daaronder een commerciële plint.



7.4 Scenario's

Voor dat er een keuze gemaakt kan worden wat de beste keuze zou kunnen zijn voor de starters in de Hoeksche Waard, moeten de scenario's uitgewerkt worden zodat ze vergeleken kunnen worden. Voor elk scenario zijn er plattegronden toegevoegd, is er gekeken naar referentie projecten en is er een KBA gemaakt. De uitgewerkte referentieanalyse is in bijlage F te vinden. Deze KBA is opgesteld door gebruik te maken van een vooraf opgezette KBA, die normaal door KIKX wordt gebruikt.

Scenario 1

Het eerste scenario is opgesteld naar de wensen van de doelgroep. Ze geven aan dat er behoefte is aan betaalbare eengezinswoningen. De voorkeur heeft een eigen tuin, een ruime woning van 130 m² en een tuin van 25m² sluit hier goed op aan. Wat de locatie betreft, het bestaande gebouw zal hiervoor gesloopt moeten worden. Verder zal er een stuk grond aangekocht moeten worden van de gemeente. Daarnaast zal het bestaande gebouw gesloopt moeten worden om ruimte te maken voor de zeven eengezinswoningen. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden, ook wordt er geen gebruik gemaakt van de maximale bouwhoogte van twaalf meter.



Afbeelding 16 Voorzijde woning



Afbeelding 17 Overzicht eengezinswoningen

Voor de uitvoering van de eengezinswoningen is er een KBA gemaakt. In onderstaande tabel zijn daar de resultaten van te zien. Voor de doelgroep is het belangrijk om te weten wat de maandelijkse kosten zouden zijn voor deze woning. Verder is het belangrijk dat er een grondprijs bepaald wordt, dit is van belang om daaraan gezien kan worden of de grond aangekocht kan worden. De grondprijs is residueel berekend, dit betekent dat dit het bedrag is dat overblijft voor de grond. De complete KBA is te vinden onder bijlage G.

Tabel 10 KBA eengezinswoningen

Uitvoeringskosten	€ 1.289.590,- (72,7%)		
Advies- en managementkosten	€ 114.417,- (6,4%)	Verkoopprijs woning v.o.n.	€ 237.900,-
Overige kosten	€ 114.913,- (6,5%)	Maandkosten op basis van bruto jaar inkomen van € 30.000,-	€ 784,- per maand € 861,- per maand (zonder hypotheekrenteaftrek)
Afzet kosten	€ 30.674,- (1,6%)		
Onvoorzien project	€ 46.488,- (3,0%)		
Algemene kosten	€ 55.074,- (4,0%)	Residuele grondwaarde	€ -384.546,-
Risicomarge	€ 123.837,- (7,5%)		
Stichtingskosten	€ 2.147.740,-		



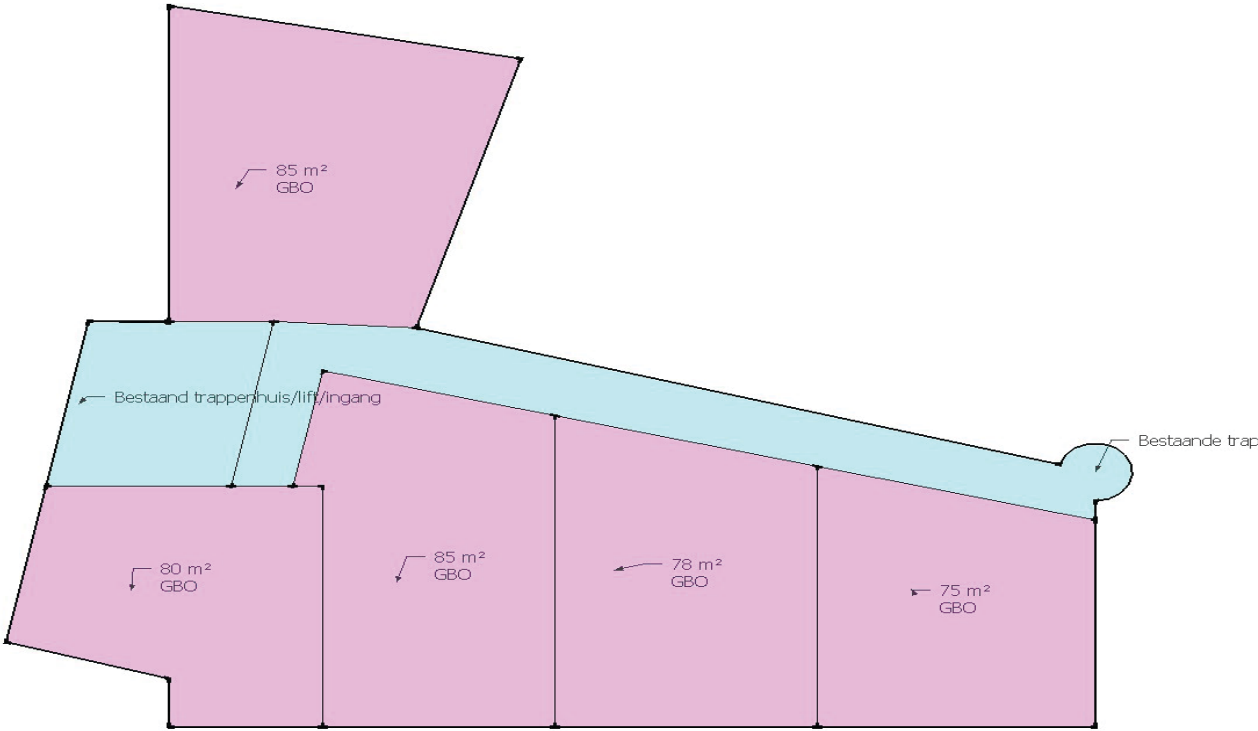
De woningen zullen beschikken over een begane grond, eerste verdieping en een zolder met dakkapel. Als referentie is er gekeken naar vergelijkbare woningen in de gemeente, maar ook naar andere projecten die soortgelijk zijn. In onderstaande afbeelding is de woningplattegrond te zien, om een beeld te vormen van de woning.



Afbeelding 18 Plattegrond eengezinswoning

Scenario 2

Het tweede scenario gaat uit van een transformatie van het huidige kantoorgebouw met een commerciële plint. Er wordt gebruik gemaakt van de huidige draagstructuur. Er kunnen negen appartementen gerealiseerd worden op de eerste en tweede verdieping in het huidige gebouw. Om gebruik te kunnen maken van de hoogte van het gebouw wordt er een verdieping opgezet. Hierdoor kunnen er zes appartementen meer gerealiseerd worden. Op de begane grond is er ruimte voor een commerciële ruimte van 860 m². Op de verdiepingen komen appartementen van 75 m² tot 85 m². In het vlekkenplan in onderstaande afbeelding is te zien dat er gebruik gemaakt wordt van de bestaande trappenhuizen. Deze gegevens worden ingevoerd in een kostenbatenanalyse waar vervolgens gekeken kan worden of dit project haalbaar is.



Afbeelding 19 Vlekkenplan transformatie

In bijlage F zijn verschillende referenties toegevoegd over het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen. In onderstaande afbeeldingen is te zien hoe een kantoorgebouw in Nieuwegein getransformeerd is naar woningen.



Afbeelding 20 Oude situatie Geinzicht



Afbeelding 21 Nieuwe situatie Geinzicht

In onderstaande tabel is de kosten-batenanalyse uitgewerkt voor dit scenario. De uitgebreide kosten-batenanalyse is terug te vinden in bijlage G.

Tabel 11 KBA Transformatie

Uitvoeringskosten	€ 1.842.854,- (64,0%)		
Advies- en managementkosten	€ 148.449,- (5,0%)	Verkoopprijs woning v.o.n.	€ 174.000,-
Overige kosten	€ 194.366,- (7,0%)	Maandkosten op basis van bruto jaar inkomen van € 30.000,-	€ 573,- per maand € 630,- per maand (zonder hypotheekrenteaftrek)
Afzet kosten	€ 100.402,- (3,0%)		
Onvoorzien project	€ 72.212,- (3,0%)		
Algemene kosten	€ 171.233,- (4,0%)	Residuele grondwaarde	€ 1.359.063,- (26%)
Risicomarge	€ 220.685,- (7,5%)		
Stichtingskosten	€ 3.474.153,-		

Scenario 3

Bij het derde scenario gaat het om een nieuwbouwproject met een combinatie van wonen en werken aan huis, waardoor er gebruik gemaakt wordt van de maximale hoogte op deze locatie. Er zouden op deze locatie 20 woningen gerealiseerd kunnen worden. De helft daarvan heeft daarbij een kantoorfunctie aan huis. De woningen worden verkocht voor gemiddeld € 288.000,- v.o.n. per woning. Hier is van een gemiddelde uitgegaan omdat niet alle woningen een aan huis kantoorfunctie hebben. Het bestaande gebouw zal gesloopt moeten worden en er zal grond aangekocht moeten worden van de gemeente. In naastgelegen afbeeldingen is een referentie te zien van een bestaande woning in Rotterdam.



Afbeelding 22 Sint-Jobskade Rotterdam



Er zal geparkeerd kunnen op de begane grond, achter de aanhuis kantoor functies in onderstaande plattegrond is te zien hoe dit gedaan wordt. Niet elke woning heeft een aanhuis kantoorfunctie, maar heeft wel de beschikking over een parkeerplaats en berging.



Afbeelding 23. Plattegrond begane grond

In onderstaande tabel is de kosten-batenanalyse uitgewerkt voor dit scenario. De uitgebreide kosten-batenanalyse is terug te vinden in bijlage G.

Tabel 12 KBA Wonen en werken

Uitvoeringskosten	€ 3.036.470,- (71,8%)		
Advies- en managementkosten	€ 206.215,- (4,9%)	Verkoopprijs woning v.o.n.	€ 288.000,-
Overige kosten	€ 301.541,- (7,1%)	Maandkosten op basis van bruto jaar inkomen van € 30.000,-	€ 949,- per maand € 1.042,- per maand (zonder hypotheekrenteaftrek)
Afzet kosten	€ 93.787,- (2,2%)		
Onvoorzien project	€ 109.140,- (3,0%)		
Algemene kosten	€ 190.413,- (4,0%)	Residuele grondwaarde	€ 509.446,- (9%)
Risicomarge	€ 295.318,- (7,5%)		
Stichtingskosten	€ 5.121.791,-		

Scenario 4

Het vierde scenario gaat het om een nieuwbouwproject met een commerciële plint en maisonnettewoningen op drie verdiepingen, waardoor er gebruik gemaakt wordt van de maximale hoogte op deze locatie. Er wordt een commerciële plint gerealiseerd met daarboven veertien woningen. In onderstaande afbeelding is dit uitgewerkt. De afmetingen van de woningen gaan van 70 m² tot 80 m². Het bestaande gebouw zal gesloopt moeten worden en er moet met de gemeente gekeken worden naar de grond, eventueel zal er een klein deel aangekocht moeten worden.



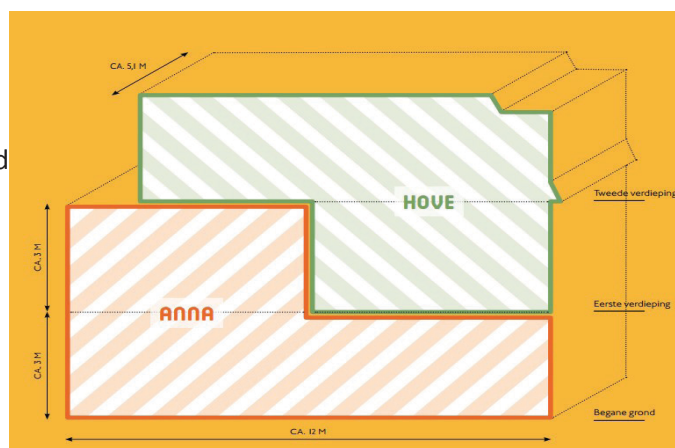
Afbeelding 24 Maisonnette

Parkeren kan aan de achterzijde van het gebouw, er zijn veertien parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zou voldoende kunnen zijn voor de bewoners van de woningen. Voor de commerciële functie zijn er te weinig parkeerplaatsen. Dit wordt opgelost door parkeerplaatsen af te kopen. Er kan voor het parkeren gebruik gemaakt worden van het Vierwiekenplein. De voorzijde van het gebouw is gesitueerd richting het Vierwiekenplein. In onderstaande tabel is de kosten-batenanalyse weergegeven. De uitgewerkte analyse is te vinden in bijlage G.

Tabel 13 KBA maisonnette

Uitvoeringskosten	€ 1.564.574,- (67,0%)		
Advies- en managementkosten	€ 132.684,- (6,0%)	Verkoopprijs woning v.o.n.	€ 176.000,-
Overige kosten	€ 191.260,- (8,0%)	Maandkosten op basis van bruto jaar inkomen van € 30.000,-	€ 580,- per maand
Afzet kosten	€ 80.874,- (3,0%)		€ 637,- per maand (zonder hypotheekrenteaftrek)
Onvoorzien project	€ 59.082,- (3,0%)		
Algemene kosten	€ 137.988,- (4,0%)	Residuele grondwaarde	€ 1.047.122,- (25%)
Risicomarge	€ 176.048,- (7,5%)		
Stichtingskosten	€ 2.834.437,-		

De woningen zijn vormgegeven als maisonnettewoningen. Dit betekent dat er een verdieping gedeeld wordt. Op afbeelding 25 is de doorsnede te zien van de woningen, waardoor de gebouw indeling duidelijk wordt. Dit voorbeeld is gehaald uit een referentie project die terug te vinden is in bijlage F.



Afbeelding 25 Doorsnedemaisonnette



De woningen beschikken over een groot balkon. De benedenwoning heeft een buitenruimte boven de parkeerplaatsen aan de achterzijde en de bovenwoning heeft een balkon aan de achterzijde. Op onderstaande afbeelding is de plattegrond indeling te zien van de referentiewoning.



Afbeelding 26 Plattegrond Maisonnette

7.5 Conclusie

Welke verschillende scenario's kunnen opgesteld worden aan de hand van dit programma van eisen?

Er zijn vier scenario's opgesteld aan de hand van dit programma van eisen. Scenario 1 zijn de eengezinswoningen met een eigen tuin. Scenario 2 is de transformatie van het bestaande gebouw tot startersappartementen met op de begane grond de commerciële functie. Scenario 3 is de combinatie van werken en wonen en als laatste is er scenario 4, met de maisonnettewoningen boven de commerciële functie.

Bij alle scenario's is er gekeken wat er kan op de locatie en zijn er referentieprojecten bekeken.

De kosten-batenanalyse is ingevuld en hier kunnen vergelijkingen uit gehaald worden. Zo is het voor de doelgroep van belang wat de kosten van de woning zijn, de maandelijkse lasten en hoe de woning is vormgegeven.

Voor KIKX is het belangrijk om te weten wat de ontwikkeling gaat kosten, wat de algemene kosten zijn en de risicomarge per scenario.

8. Validatie

In dit hoofdstuk is er gekeken naar wat de betrokken partijen vinden van de uitgewerkte scenario's en welke zij als meest geschikt bevinden. De partijen die hiervoor zijn benaderd zijn KIKX, de gemeente Oud-Beijerland en de doelgroep 'starters van de Hoeksche Waard'. Door hier naar te kijken kan er antwoord gegeven worden op de volgende deelvragen:

Welk uitgewerkt scenario wordt door KIKX en/of eventuele andere partijen het meest bruikbaar bevonden voor dit programma van eisen?

Voldoet het programma van eisen aan de markttechnische en financiële eisen, en zouden starters als dit aan bod er is, inderdaad in/naar hun randgemeente willen blijven/terugkeren?

8.1 Belanghebbenden

KIKX

De uitgewerkte scenario's zijn als eerste besproken met de directeur van KIKX; Dhr. van Sliedregt.

Dit is gedaan door een interview af te nemen, de vragen voor dit interview zijn terug te vinden in bijlage H.

KIKX kijkt bij een project/ontwikkeling als eerste of deze interessant is en of het rendement hoog genoeg is. Bij KIKX is men vooral op zoek naar complexen projecten/ontwikkelingen, want daar ligt de uitdaging. Van belang is dat de overheid achter het plan staat en medewerking verleent.

KIKX ziet scenario 2 als meest geschikte oplossing voor deze locatie. Transformatie is hier de enige mogelijkheid. Het oude gebouw kan gebruikt worden, dit scenario is het meest rendabel en zorgt voor de minste risico's.

De risico zal het hoogste zijn bij de aankoop van het onroerend goed. De afzet zal echter geen probleem zijn. Starters pakken elk soort aanbod aan voor een bijpassende prijs.

Deze locatie is het meest geschikt voor koopwoningen. Dat is voor de starter de meest ideale situatie en heeft de laagst mogelijke maandelijkse kosten,

KIKX zou graag het gebouw aankopen en deze ontwikkelen in samenwerking van een bouwbedrijf. Er zit veel potentie in en de starters zijn enthousiast wat voor voldoende afzet zorgt.

Op andere locatie in de Hoeksche Waard zouden er meer kleinere woningen gebouwd moeten worden. Waardoor een starter voor een redelijk bedrag een huis kan kopen.

Gemeente Oud-Beijerland

Bij de gemeente Oud-Beijerland is er een interview afgenomen bij Marloes Buitendijk van volkshuisvesting. De vragen voor dit interview zijn terug te vinden in bijlage I.

De gemeente heeft voorkeur voor scenario 2 op deze locatie. Transformatie is voor deze locatie de beste keuze omdat het gebouw twintig jaar oud is en de basisstructuur nog goed is. De locatie is uitermate geschikt voor starters door de centrale ligging en de vraagprijs.

Het gebouw is niet van de gemeente daarom kan de gemeente weinig zeggen over de verkoop van het gebouw, maar is erg enthousiast over de mogelijkheid van starterswoningen op deze locatie.

Risico's waar rekening mee moet worden gehouden is met het optoppen van het gebouw, dat er rekening moet worden gehouden met de parkeeroplossing. Het gaat hier om starters, dus er kan iets flexibeler met deze normen worden omgegaan.

De commerciële ruimten onder de appartementen moeten niet te groot worden omdat hier geen vraag naar is in de gemeente en er kans op leegstand ontstaat.



Doelgroep 'starters'

Bij de doelgroep is er voor de doelgroepanalyse een enquête afgenomen om zo te kunnen bepalen wat de wensen en eisen van deze groep zouden kunnen zijn. Hier kwam naar voren dat de doelgroep niet op zoek is naar nieuwe ideeën. De grondgebonden woningen hebben de voorkeur.

Nu is er voor de validatie opnieuw een enquête afgenomen om te kijken of deze groep bij hun antwoordt blijft of dat ze met een ander scenario nieuwe mogelijkheden zien. De vragenlijst voor deze enquête is te vinden onder bijlage J.

De doelgroep geeft aan nog steeds voorkeur te hebben voor een grondgebonden woning en heeft met 56% gekozen voor scenario 1. De overige geënquêteerden kiest voor 20% voor scenario 2, 14% voor scenario 4 en 10% voor scenario 3.

Deze scenario's zouden ook mogelijk kunnen zijn op andere plaatsen in de Hoeksche Waard, qua woonplaats hebben Oud-Beijerland en Numansdorp de grootste aantrekkingskracht omdat daar de voorzieningen op peil zijn.

90% geeft aan de woonplaats zelf belangrijk te vinden voor het uitkiezen van een woning en 80% geeft aan voldoende voorzieningen te willen hebben; hierbij denkende aan een supermarkt, basis aantal winkels, openbaar vervoer op loopafstand, een restaurant/café/kroeg en iets van een drogist.

Het aanbod aan woningen voor starters vind 78% te weinig en de gemeente zou nog veel kunnen doen voor starters. Een aantal voorbeelden die gegeven zijn door de doelgroep voor de gemeenten van de Hoeksche Waard zijn:

- Starters subsidie/starterslening;
- Meer starterswoningen;
- Meer informatie;
- Wachtijd sociale huurwoningen verkorten;
- Woningen bouwen in de prijs € 160.000,- tot € 180.000,-;
- Beter huuraanbod;
- Goedkopere woningen bouwen/aanbieden.

Om deze groepen met elkaar te vergelijken is er per belanghebbende een radargrafiek gemaakt.

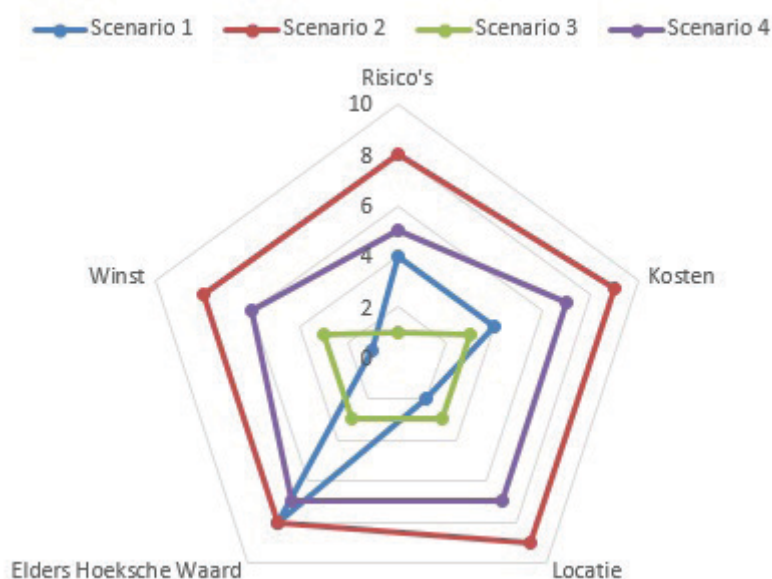
Die zijn hieronder weergegeven. De waarden die hierbij ingevuld zijn, zijn afgeleid van de antwoorden die zijn gegeven in de interviews en enquêtes. Hoe hoger de score hoe beter de belanghebbende dit vindt.

8.2 Vergelijken

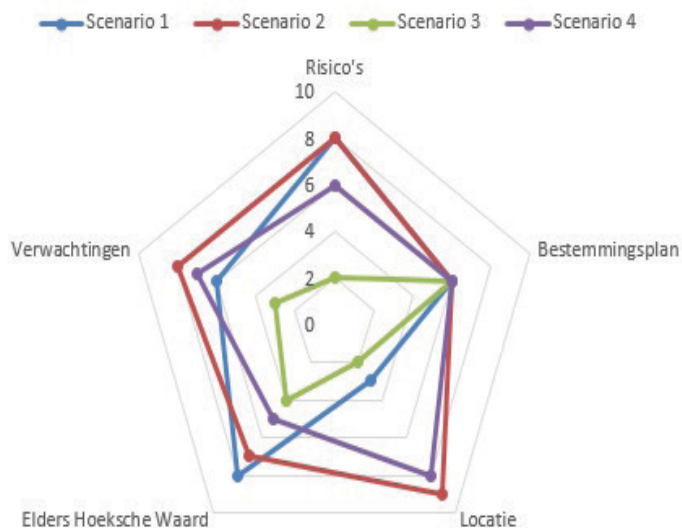
Om deze groepen met elkaar te vergelijken is er per belanghebbende een radargrafiek gemaakt.

Die zijn hieronder weergegeven. De waarden die hierbij ingevuld zijn, zijn afgeleid van de antwoorden die zijn gegeven in de interviews en enquêtes. Hoe hoger de score hoe beter de belanghebbende dit vindt.

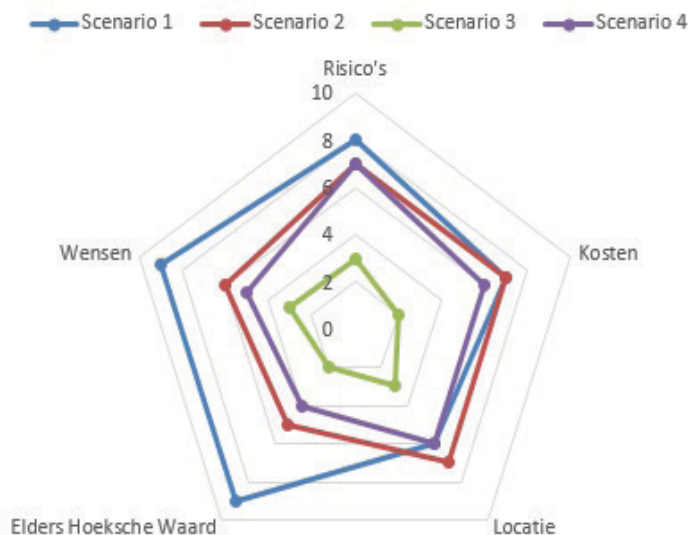
Grafiek 1 KIKX



Grafiek 2 Gemeente



Grafiek 3 Doelgroep



8.3 Conclusie

Welk uitgewerkt scenario wordt door KIKX en/of eventuele andere partijen het meest bruikbaar bevonden voor dit programma van eisen?

De gemeente Oud-Beijerland en KIKX development geven voor deze locatie de voorkeur voor scenario 2; het transformeren van het bestaande bankgebouw naar appartementen.

Dit omdat de locatie hier uitermate geschikt voor is en hier de minste risico's aan vast zitten.

Voor andere locaties in de Hoeksche Waard zou transformatie ook een mogelijk zijn, alleen zou dit per project apart uitgezocht moeten worden.

De doelgroep heeft voorkeur voor scenario 1; de eengezinswoningen. Ze zijn opzoek naar ruimte en hebben behoefte aan een eigen tuin. Het is fijn dat alle basis voorzieningen in de omgeving aanwezig zijn. Dit scenario zou zeker mogelijk zijn in andere plaatsen van de Hoeksche Waard, dit zou wellicht voor een lagere prijs kunnen omdat het dan niet om een directe centrumlocatie gaat.

Voldoet het programma van eisen aan de markttechnische en financiële eisen, en zouden starters als dit aanbod er is, inderdaad in/naar hun randgemeente willen blijven/terugkeren?

De doelgroep wil met alle liefde blijven wonen in de Hoeksche Waard. Alleen is er te weinig aanbod.

Als het aanbod uitgebreid wordt, zullen er ook meer starters in de Hoeksche Waard blijven en/of terugkeren.

De doelgroep geeft aan wat de gemeenten in de Hoeksche Waard nog kunnen doen voor het behouden van de doelgroep:

- Starters subsidie/starterslening;
- Meer starterswoningen;
- Meer informatie;
- Wachtijd sociale huurwoningen verkorten;
- Woningen bouwen in de prijs € 160.000,- tot € 180.000,-;
- Beter huuraanbod;
- Goedkopere woningen bouwen/aanbieden.

Ze willen dus wel blijven, maar er moet meer gedaan worden.



9. Conclusie en aanbeveling

9.1 Conclusie

De hoofdvraag van dit onderzoek was:

‘Wat is de meest geschikte oplossing voor huisvesting van starters in kleine stadskernen van randgemeenten in de Hoeksche Waard?’

Als eerste is er gekeken naar de verschillende gemeenten in de Hoeksche Waard en wat men al heeft gedaan voor de doelgroep en wat men in de toekomst gaat doen. Vervolgens is er een enquête afgenomen onder de doelgroep. Dit is gedaan om meer te weten te komen over de starters in de Hoeksche Waard. Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden is er gebruik gemaakt van een casus in de vorm van het bestaande bankgebouw aan het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland. Hierbij is er gekeken naar de omgeving van het Vierwiekenplein en het gebouw zelf. Daarna is het programma van eisen opgesteld, om daarna de scenario's op te stellen voor deze locatie. Bij de scenario's is er gekeken naar de ruimtes zelf, de kosten en de risico's. De vier scenario's die hieruit naar voren kwamen zijn bekeken door KIKX, de gemeente Oud-Beijerland en de doelgroep 'starters'.

Ten behoeve van de casus:

De twee scenario's die de voorkeur hebben onder de belanghebbenden zijn scenario 1; eengezinswoningen, en scenario 2; transformatie.

Op deze locatie is scenario 2 het meest geschikt als huisvesting voor starters. Dit omdat er naar de kosten gekeken moet worden. En met een residuele grondwaarde van €-384.546,- voor de eengezinswoningen is dit niet haalbaar. De residuele grondwaarde van scenario 2 is € 1.359.063 en is dus positief in vergelijking met scenario 1. De gemeente staat ook achter dit plan, en ziet het liefst deze locatie vervuld met een getransformeerd kantoor naar startersappartementen.

Voor de Hoeksche Waard:

De doelgroep 'starters' is niet op zoek naar iets nieuws. Ze willen eengezinswoningen voor een redelijke prijs en met voldoende voorzieningen in de omgeving. De doelgroep zal zeker in de Hoeksche Waard willen blijven, als er voldoende aanbod gerealiseerd wordt.

9.2 Aanbeveling

KIKX

De aanpak van dit onderzoek kan toegepast worden op meerdere locaties in de Hoeksche Waard.

Van belang is dat er rekening moet worden gehouden met de doelgroep, hier moet echt naar geluisterd worden. Het kan anders zijn dat er iets wordt ontwikkeld zonder dat er vraag naar is.

De doelgroep wil niets bijzonders, 'gewone' eengezinswoningen voor een redelijke prijs.

Het aankopen van het casusgebouw had een goede investering kunnen zijn. De gemeente Oud-Beijerland staat achter dit plan en zou meegewerkt hebben aan deze ontwikkeling. De ontwikkeling had ook goed bij KIKX gepast, omdat men uitkijkt naar complexe en uitdagende ontwikkelingen.

Gemeenten van de Hoeksche Waard

Er moet beter geluisterd worden naar de doelgroep. Zorg dat er onderzoek gedaan wordt naar wat de doelgroep wil en speel hier op in. De aandachtspunten die naar voren kwamen voor de gemeenten van de Hoeksche Waard zijn:

- Starters subsidie/starterslening;
- Meer starterswoningen;
- Meer informatie verschaffen;
- Wachtijd sociale huurwoningen verkorten;
- Woningen bouwen in de prijsklasse € 160.000,- tot € 180.000,-;
- Beter huuraanbod;
- Goedkopere woningen bouwen/aanbieden.

10. Bibliografie

(2016). Opgeroepen op Augustus 22, 2016, van Torensteepolder: <http://detorensteepolder.nl/>

Area. (2016, Maart 15). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van <https://www.areawonen.nl/onze-projecten/nieuwbouwprojecten/nieuwbouwproject/artikel/mr-van-coothstraat-uden-1604/04-2016/>

(2014). *Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"*. Oud-Beijerland: KuiperCompagnons BV.

Boonstra. (sd). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van <http://www.boonstra.nl/DUET-Haarlem>

Buitendijk, M. (2016, April 1). (D. Jansen, Interviewer)

Cultuur OBL. (2016, Maart).

de Architect. (2013, Augustus 30). Opgeroepen op April 28, 2016, van <http://www.dearchitect.nl/nieuws/2013/08/30/transformatie-kantoorpand-naar-woningen-in-veenendaal-van-start.html>

De groene linten. (2015). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van <http://www.degroenelinten.nl>

(2014). *Demografische kerncijfers per gemeente*. Den Haag: CBS.

Funda. (sd). Opgeroepen op Juni 2, 2016, van funda.nl

Funda. (2015). Opgeroepen op April 19, 2016, van <http://www.fundainbusiness.nl/kantoor/oud-beijerland/object-49430487-vierwiekenplein-101-104/omschrijving/>

Gemeente Binnenmaas Starterslening. (sd). Opgeroepen op Juni 6, 2016, van https://gemeenteloket.ishw.nl/binnenmaas/producten-en-diensten_213/product/starterslening_901.html

Gemeente Cromstrijen. (sd). Opgeroepen op Maart 27, 2016, van http://www.cromstrijen.nl/ontdek-cromstrijen/historie_277/

Geschiedenis HW. (sd). Opgeroepen op April 12, 2016, van <https://hoekschewaard.wordpress.com/geschiedenis/>

Groenbeleidsplan. (2014-2024). Opgeroepen op Maart 14, 2016, van <file:///C:/Users/Stage/Downloads/Groenbeleidsplan%20Oud-Beijerland%202014-2024.pdf>

Jong, J. d. (2016, Maart 29). (D. Jansen, Interviewer)

JSO. (sd). *Krimp Hoeksche Waard*. Opgeroepen op Februari 16, 2016, van <http://www.jso.nl/cases/krimp-hoeksche-waard/>

Kadaster. (2016). Opgeroepen op April 13, 2016, van <https://kadaster-on-line.kadaster.nl>

Kooiman, N. (2015). *Bevolkingstrends*. CBS.

Korendijk, G. (2015, December 24). *Regionale Woonvisie Hoeksche Waard*. Opgeroepen op Februari 10, 2016, van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-127492.html>

Loosbroek architecten. (sd). Opgeroepen op April 28, 2016, van <http://www.loosbroekarchitecten.nl/nieuwsteprojects-54863>

L-Wonen Lelystad. (sd). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van <http://www.l-wonen.nl/>



Moret, M. (2016, Februari 26). (D. Jansen, Interviewer)

Nieuwegein kantorenaanpak. (sd). Opgeroepen op Mei 11, 2016, van <http://www.nieuwegein.nl/kantorenaanpak>

NRPademie. (sd). Opgeroepen op April 28, 2016, van http://www.nrpacademie.nl/upload/gulden-feniks/3/189/new_d06d24dbcf77c5763f137da46b0b0704.pdf

OBL verbindt. (2016). Opgeroepen op Maart 17, 2016, van <http://www.oblverbindt.nl/voorzieningen/sport/>

OBL vernieuwt. (sd). Opgeroepen op Maart 15, 2016, van <http://www.oblvernieuwt.nl/vr00/vr35/vrp8/default.aspx#0>

OBL, G. (2013). *Structuurvisie 2025*. Oud-Beijerland: Gemeenteraad Oud-Beijerland.

Oozo cijfers. (sd). Opgeroepen op April 12, 2016, van <http://www.oozo.nl/cijfers/oud-beijerland>

Oud-Beijerland Digitale balie. (2016). Opgeroepen op September 14, 2016, van https://gemeenteloket.ishw.nl/oud-beijerland/producten-en-diensten_240/product/starterslening_901.html

(2014). *Pact van de Waard*. Oud-Beijerland.

Parkeernormen Oud-Beijerland. (2009, April 20). Opgeroepen op Maart 15, 2016, van http://ro-online.robeheer.nl/svhw/0C6F8DC1-9C7D-4BBC-931F-92A2A9A4C62B/tb_NL.IMRO.0584.BPBUITEN2012001-VG99_4.pdf

Pen. (2011, Oktober 12). Opgeroepen op April 28, 2016, van <http://www.pen.nl/artikel/kantoorpand-wordt-appartementencomplex>

Prooijen, N. v. (2016, Maart 22). (D. Jansen, Interviewer)

Rhoonsveer. (sd). Opgeroepen op Maart 17, 2016, van <http://www.rhoonsveer.nl/index2.htm>

ROM. (2013, Maart 14). Opgeroepen op April 28, 2016, van Romagazine: <http://romagazine.nl/woningen-in-kantoorpanden/4285>

Ruimtelijke plannen. (2016). Opgeroepen op April 12, 2016, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0584.BPWONEN2013024-VG99/r_NL.IMRO.0584.BPWONEN2013024-VG99.html#_7_Centrum

RVVP. (2012). *Hoeksche Waard: Regionaal Verkeers- en vervoerplan*.

(2014). *Samenwerkingsorgaan. Strijen*: Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard.

Schonewille, N. d. (2012). *Krimp in Beeld*. Movisie.

(2013). *Startdocument Hoeksche Waard*. Public Result.

Starterslening.nl. (2016). Opgeroepen op April 12, 2016, van <http://www.starterslening.nl>

Strijen info. (2012, April 21). Opgeroepen op April 16, 2016, van <http://www.strijen.info/2012/04/21/rabobank-hoeksche-waard-sluit-5-kantoren/>

(2013). *Structuurvisie Binnenmaas*. Gemeente Binnenmaas.

(2009). *Structuurvisie HW*. Gemeenteraden Hoeksche Waard.

(2014). *Technische Ontwerp*. Uden: G.L.M. van Soest Architecten.

Torensteepolder. (sd). Opgeroepen op Maart 27, 2016, van <http://detorensteepolder.nl/>



(2012). *Transformatie Geinzicht*. Nieuwegein: Metaglas BV.

TransVORM. (sd). *Transformatie Brinkwal 7*, Nieuwegein. Nieuwegein.

Tubantia. (2012, September 2). Opgeroepen op April 27, 2016, van <http://www.tubantia.nl/regio/reggestreek-old/appartementen-voor-jongeren-op-de-kol-1.3439123>

(2014). *Uitvoeringsprogramma*. Oud-Beijerland: OBL Vernieuwt.

Uttien, M. (2015). *Duet Working & Living*. Haarlem: HBB Groep.

(2014). *Voor en met de gemeenten*. Strijen: Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard.

Vorm. (sd). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van Vorm Brielle: <http://vorm.nl/brielle/annahove/brochure-1129.html?pr=50>

Vrieling, B. (2016, April 6). (D. Jansen, Interviewer)

Wat mag waar. (2016). Opgeroepen op April 12, 2016, van <http://watmagwaar.nl/#planDetailPage>

(2014). *Woningbouwprogramma*. Hoeksche Waard.

(2015). *Woonvisie Hoeksche Waard*. Strijen: Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard.



