



university of
 groningen

faculty of spatial sciences

Van leegstand naar studentenpand



Jan-Aike Noordermeer

Begeleider: Dr. Mark van Duijn

Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
 Rijksuniversiteit Groningen
 december 2014

Samenvatting

Nederland kent veel leegstaande kantoren en bedrijven. Aan de hand van wetenschappelijke theorie en beleidsdocumenten is gekeken naar leegstand en mogelijke alternatieven hiervoor. Zo kampt de gemeente Groningen al jaren met een grote vraag naar studentenwoningen vanwege onder andere de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool. Een uitgangspunt in de beleidsplannen van de gemeente is om leegstaande kantoren de komende jaren dusdanig aan te passen dat deze geschikt zijn voor studentenhuisvesting.

Met behulp van een enquête is getracht vast te stellen wat de perceptie is van bewoners van Groningen waar transformatie van leegstaand vastgoed naar studentenwoningen plaatsvindt. Voor dit onderzoek is de stad Groningen als uitgangspunt genomen aangezien deze stad zowel studentenwoningen als leegstaande kantoren kent. Uit het onderzoek blijkt dat de respondenten voorstander zijn voor alternatieven van leegstand zoals herontwikkeling in studentenhuisvesting. Enkele directe gevolgen van deze transformatie zijn minder leegstaand vastgoed, een groter woningaanbod voor studenten en een veranderende demografie van de buurt door de komst van meer studenten. Een van de indirecte gevolgen dat door veel respondenten verwacht wordt is dat er externe effecten optreden waarbij de komst van nieuwe voorzieningen beïnvloed wordt door de studenten. Er lijkt echter geen verschil te zitten in wat de bewoners uit Groningen en de overige respondenten verwachten met betrekking tot de eventuele gevolgen voor de wijk. De opinie over wat er met de woningwaarde gaat gebeuren loopt sterk uiteen maar er blijkt geen significant verschil tussen de perceptie van beide groepen te zitten. Wanneer er een lager significantieniveau wordt gebruikt blijkt er wel een verschil te zijn in wat de respondenten verwachten met betrekking tot overlast door een toename in studenten. Zo verwachten respondenten die buiten Groningen wonen meer een toename in overlast dan de respondenten uit Groningen. Behalve de overlast lijken er verder geen significante verschillen te zijn in wat de perceptie is van respondenten uit Groningen en de respondenten die daar niet vandaan komen met betrekking tot transformatie van leegstaand vastgoed naar studentenwoningen. Nagenoeg alle respondenten vinden het transformeren van leegstaand vastgoed naar studentenwoningen een zeer goede oplossing om de vraag naar studentenwoningen te laten zakken.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Probleemstelling	4
1.3 Opbouw thesis	4
2. Theoretisch kader	5
2.1 Leegstaande kantoren en bedrijven	5
2.2. Studentenoverlast	6
2.3. Conceptueel model	8
3. Methodologie	9
3.1. Methode	9
3.2. Dataverzameling	10
3.3. Data-analyse	10
4. Resultaten	12
4.1. Enquête-uitslagen	12
4.2. Statistische analyses	15
5. Conclusies	17
5.1 Conclusie	17
5.2 Aanbevelingen	18
6. Reflectie	19
7. Literatuur	20
8. Bijlagen	22
8.1 Enquête	22
8.2. Enquête-uitslagen	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Nederland is er een grote mate van leegstand en overaanbod van kantoren. Begin 2013 stond ongeveer 15 % van de kantoorvoorraad in Nederland leeg (Geurs et al., 2013). Een huidige oplossing die de gemeenten gebruiken om leegstand te voorkomen is het ombouwen van leegstaande kantoren naar studentenhuisvesting (Remoy & van der Voordt (2007). Een voorbeeld hiervan is de gemeente Groningen, welke sinds september 2014 voor het eerst in haar geschiedenis een inwonersaantal van boven de 200.000 kent, volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2014). De laatste jaren is de groei van het inwonersaantal in de stad volledig toe te schrijven aan de instroom van studenten. In deze gemeente is de huisvesting voor met name een jonge groep van de bevolking (in de leeftijd 16 t/m 20 jaar) een probleem. De gemeente stelt na onderzoek dat er 35.000 studenten in de stad wonen, allemaal belangrijk voor de economie van de stad. Directe inbreng van studenten aan de stedelijke economie bedraagt tussen de tien en twintig procent, en de gemeente gokt dat elke vijf studenten goed is voor één arbeidsplaats (Gemeente Groningen, 2010).

In andere studentensteden ligt het percentage studenten veel lager. Uit een rapport over studentensteden blijkt namelijk dat in steden als Leiden, Utrecht en Nijmegen 10% student is en in Delft is 13% student (SUM, 2013). Uit onderzoek van Geurs et al (2013) blijkt dat de nieuwbouw van corporaties achter is gebleven bij de groei van de particuliere markt. Een belangrijke oorzaak is het gebrek aan draagvlak voor nieuwbouw in de verschillende wijken. Veel studentensteden streven er naar om spoedige oplossingen van de problematiek rond studentenhuisvesting te vinden. Studenten zorgen namelijk voor een bruisende binnenstad en maken het mogelijk dat veel voorzieningen in de binnenstad en in de wijken daaromheen personeel nodig hebben. Daarnaast zorgen de studenten voor vernieuwing en geven zij een impuls aan de creatieve industrie, kunst en cultuur (Mudde, 2011). Er zitten echter ook enkele nadelen aan de komst van meer studenten. Uit het Jaarverslag Meldpunt Overlast & Zorg 2011 (Bureau Onderzoek & Statistiek, Groningen, 2012) blijkt dat studenten steeds vaker als veroorzakers van overlast worden gezien. Een van de gebruikte oplossingen is bijvoorbeeld de zogenoemde 15%-norm, welke zegt dat er in elke straat maximaal 15% van de huizen kamerverhuurpanden mogen zijn. In de praktijk blijkt echter dat het percentage studentenhuizen in enkele straten veel hoger ligt. Dit komt onder andere omdat de regel niet met terugwerkende kracht werkt (Hilbrants, 2013).

Volgens Schwartz et al. (2006) treden er met gesubsidieerde woningbouw significant externe voordelen op. Is dit ook zo bij studentenhuisvesting? Is de nieuwe functie van een verbouwd pand wel een positieve ontwikkeling? Zijn er bepaalde gevolgen in een wijk na deze verandering zoals overlast? Wanneer een wijk een toename in het aantal studenten krijgt, is het voor te stellen dat er wellicht ook vraag komt naar andere voorzieningen op de lange termijn.

Het kan voor zowel beleidsmakers van de gemeente als voor projectontwikkelaars interessant zijn om over bovenstaande punten inzicht te verwerven met het oog op toekomstig geplande projecten. Zo kan het voor de wetenschap interessant zijn om te kijken of er een verschil is tussen wat mensen vinden uit een (studenten-)stad, waar leegstaand vastgoed omgebouwd kan worden naar studentenwoningen, en mensen buiten de stad. Wanneer dit bekend zou zijn is er meer inzicht over verschillende opinies met betrekking tot studenten en overlast. Er is namelijk nog maar weinig onderzoek gedaan naar de kern en oorzaken van overlast door studenten. Ook zijn er veel meningen en artikelen over studenten, maar er is geen wetenschappelijke onderbouwing van deze meningen.

Daarnaast kan een onderzoek een bijdrage leveren aan theorieën over overlast, beeldvorming en maatschappelijke participatie. Wanneer zou blijken dat overlast minimaal is zou er gekeken kunnen worden of kantoorpanden niet veel vaker omgebouwd zouden kunnen worden naar studentenpanden in (studenten-)steden.

1.2 Probleemstelling

Aan de hand van dit onderzoek wordt gekeken naar wat er gebeurt in de omgeving wanneer leegstaand vastgoed, zoals verlaten kantoren en bedrijven, omgebouwd worden tot studentenpanden. Er zal hierbij worden gekeken naar zowel directe als indirecte gevolgen en de perceptie van bewoners van de stad Groningen. Dit samengevat komt tot de volgende hoofdvraag: Wat is de perceptie van bewoners om leegstaand vastgoed te transformeren naar studentenwoningen in de stad Groningen?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn enkele deelvragen opgesteld die moeten bijdragen een antwoord op de hoofdvraag te vinden;

- Hebben bewoners van een stad andere voorkeuren voor alternatieven van leegstaand vastgoed?
- Wat zijn de verwachte gevolgen voor de bestaande en eventuele nieuwe voorzieningen met de komst van meer studentenwoningen?
- Verandert het imago van de buurt met de komst van meer studentenwoningen?
- Hebben de bewoners van een stad andere verwachtingen van eventueel studentenoverlast dan mensen buiten de stad?

Met behulp van deze deelvragen wordt onderzocht of er verschillen zijn tussen de verschillende groepen die ondervraagd zijn en of er bijvoorbeeld ook sprake is van externe effecten. Verder wordt gekeken of de respondenten verwachten dat het imago van de buurt verandert door de komst van meer studenten en of er ook verschillen zijn tussen bewoners uit de stad Groningen en de respondenten die niet uit Groningen komen.

1.3 Opbouw thesis

Deze thesis wordt vervolgd met een theoretisch kader (hoofdstuk 2) waarbij de voor de hoofdvraag relevante theorieën en concepten worden behandeld. In Hoofdstuk 3 zal er een beschrijving worden gegeven van de gebruikte methodologie, waarna in hoofdstuk 4 de resultaten van het onderzoek zullen worden besproken. In hoofdstuk 5 staan de conclusies die getrokken kunnen worden uit de onderzoeksresultaten. Het verslag wordt afgesloten met de gebruikte literatuurlijst en enkele bijlagen.

2. Theoretisch kader

2.1 Leegstaande kantoren en bedrijven

Begin 2013 staat ongeveer 15% van de totale kantoorvoorraad in Nederland leeg. Deze leegstand is tot stand gekomen omdat er te lang is gebouwd zonder rekening te houden met de mogelijke vraag naar kantoren (Geurs et al., 2013). In het jaar 2002 kwam er een omslag in de vraag naar kantoren met als gevolg dat het aanbod bleef stijgen terwijl tegelijkertijd ook de leegstand aan het toenemen was door een dalende vraag naar kantoorruimtes. Wanneer dezelfde ruimte voor drie jaar of langer leeg staat wordt dit gedefinieerd als structurele leegstand (DTZ Zadelhoff, 2005). Koppels et al. (2011) hebben aanwijzingen gevonden dat niet alleen de eigenaren van structureel leegstaande panden financieel lijden, maar ook de eigenaren van nabijgelegen verhuurde panden. Bij toename van structurele leegstand lijkt er een daling van de huurprijs van de omliggende panden plaats te vinden. Hierdoor ontstaat mogelijk een negatieve spiraal waardoor een gebied steeds minder aantrekkelijk wordt.

Wanneer er sprake is van leegstaande kantoren of bedrijven zijn er meerdere opties die een eigenaar kan toepassen (Remoy & Van der Voordt, 2007). Een eerste optie is het slopen van het bestaande vastgoed, zodat er plaats is voor nieuwe mogelijkheden in het gebied. Schwartz et al. (2006) vertellen over hoe een waarde van een bepaald gebied weer kan stijgen door het vervangen van oud en verlaten vastgoed. Wanneer er aantrekkelijke gebouwen worden geplaatst of het exterieur van een bestaand gebouw wordt aangepast aan een nieuwe functie kunnen er externe effecten ontstaan door bijvoorbeeld de interesse te wekken van andere investeerders (Caplin & Leahy, 2008, in Schwartz et al., 2006).

Een tweede optie die een ontwikkelaar heeft, is om simpelweg te wachten tot er weer interesse is in het bestaande vastgoed. Een mogelijk resultaat is dat het vastgoed na enige tijd weer verhuurd wordt met als gevolg een einde aan de leegstand. Een andere uitkomst is dat de interesse in het huren van het leegstaande vastgoed wegblijft met als gevolg een toename van negatieve externe effecten zoals een verouderd beeld van de buurt waardoor de woningwaardes in de omgeving minder worden, of het onbedoeld aantrekken van vandalisme en criminaliteit (Schwartz et al., 2006).

Een derde optie die wordt genoemd door Remoy & Wilkinson (2012) is een herbestemming met woonfunctie van het vastgoed. Volgens Heath (2001) was in 1994 in Toronto een leegstand van kantoren van bijna 20%, en ook Londen kende dezelfde problemen met leegstand van kantoren en bedrijven. Een nieuw idee dat bij beide steden naar boven kwam, was om bestaande gebouwen die niet meer voldeden aan de functie via herontwikkeling een nieuwe functie te geven. Hierdoor ontstond het idee om meer leegstaand vastgoed, met name kantoren, versneld door procedures te krijgen zodat een verandering van functie sneller uitgevoerd kon worden. Na deze beleidswijziging werd ook vastgoed dat gepland stond om gesloopt te worden herzien, om te kijken of het ook geschikt was voor de huisvesting van bewoners van Toronto. Een grote vraag bleek beantwoord toen het B.C. Hydro Building in Vancouver, Brits Columbia, het eerste project na de beleidswijziging in de verkoop ging: deze was binnen 2 dagen uitverkocht. Barlow & Gann (1996) stellen dat er veel lege kantoren in binnensteden prima geschikt zijn om te verbouwen naar woningen. Op die manier kunnen er nieuwe 'urban villages' ontstaan, welke een verdere stimulans voor groei op die plek kunnen betekenen (Barlow & Gann, 1996).

Wanneer er sprake is van herontwikkeling van kantoren en bedrijven hebben Remoy & Van der Voordt (2007) het over meerdere mogelijkheden welke betrekking hebben op woonfunctie. Zo kan er

gekozen worden voor algemene appartementencomplexen, waarbij vaak ook het exterieur van een leegstaand pand flink aangepast moet worden om het bewoonbaar te maken. Een tweede mogelijkheid die ook om veel aanpassingen vraagt is het ombouwen naar huisvesting speciaal voor ouderen. Deze leeftijdsgroep is meer hulpbehoevend en veelal minder zelfredzaam dan jongere leeftijdsgroepen. De derde genoemde mogelijkheid is studentenhuisvesting. Wanneer leegstaande kantoren omgebouwd worden naar studentencomplexen zijn er vaak weinig aanpassingen nodig waardoor het pand geschikt is om te bewonen. Zo doen Remoy & van der Voordt (2007) een case study naar een studentencomplex in Groningen, waarbij het plaatsen van afscheidingswanden, sanitair en keukens voldoende was om te voorzien in de behoeften van de studenten. Een ander bijkomend voordeel dat zij noemen, is dat studenten veelal geen eigen auto hebben waardoor het gebrek aan voldoende parkeerplekken in drukke binnensteden minder snel een probleem is.

Met de komst van meer studenten in wat voorheen leegstaand vastgoed was, treden er zowel directe als indirecte gevolgen op. Zo zijn er enkele directe gevolgen meetbaar zoals minder leegstand door het hergebruik van de panden, een stijging van woningaanbod voor studenten en hierdoor ook een verandering van de demografie in de buurt door de komst van deze studenten.

Mogelijke indirecte gevolgen zijn dat de waarde van een buurt kan veranderen doordat het leegstaand vastgoed weer bewoond wordt waardoor externe effecten optreden die een positieve impuls aan de buurt kunnen geven (Schwartz et al., 2006; Koppels et al., 2011). Zo kan door minder leegstand de wijk aantrekkelijker worden waardoor de woningwaarden zullen stijgen. Door het opnieuw in gebruik nemen van het vastgoed wordt de mogelijkheid tot kraken en verdere aftakeling van het pand weggenomen.

Ook zal er volgens Schwartz et al. (2006) bij een toename van inwoners de vraag naar bepaalde voorzieningen stijgen, waardoor de buurt verder kan groeien.

Het imago van de buurt kan ook veranderen als gevolg van een toename van studenten. Volgens het Jaarverslag Meldpunt Overlast & Zorg 2011 (Bureau Onderzoek & Statistiek, Groningen, 2012) worden studenten steeds vaker als veroorzakers van overlast gezien door buurtbewoners. Het aantal meldingen is de afgelopen jaren sterk gestegen. Bij de gemeente Groningen waren in 2011 nog 590 meldingen van overlast, terwijl dat er in 2012 682 waren, een stijging van 16%. Volgens dat jaarverslag zorgt de student voor overlast bij andere bewoners, zowel bij andere studenten als buurtbewoners. Wanneer buurtbewoners wel de positieve externe effecten die studenten met zich mee brengen (Mudde, 2011) inzien, bestaat de kans dat buurtbewoners te maken krijgen met NIMBY (not in my backyard), een veelgebruikt begrip in de ruimtelijke ordening. Wanneer er sprake is van NIMBY zien mensen graag dat een bepaald fenomeen plaatsvindt, zolang zij daar zelf maar geen hinder van ondervinden (Gibson, 2005). Enkele voorbeelden zijn de aanleg van nieuwe snelwegen, de bouw van windmolenparken of het plaatsen van een nieuwe gevangenis.

2.2. Studentenoverlast

Overlast is gedrag dat volgens een meerderheid van de bevolking in strijd is met algemeen geaccepteerde normen van omgang tussen burgers (Snel et al., 2011: 7). Door informatiebronnen zoals verhalen, ervaringen van anderen, roddels, berichten uit de media en politiek krijgen buurtbewoners een bepaald beeld van overlast dat veroorzaakt wordt door een bepaalde groep uit de buurt (Van den Herrenwegen, 2008). De manier waarop deze informatiebronnen geïnterpreteerd en geobserveerd worden, bepaalt vaak de mate van de ervaren overlast. Daarnaast kan overlast

sterk afhankelijk zijn van de ervaring en perceptie van de betrokkenen die overlast ervaren. Overlast krijgt namelijk vorm in bepaalde situaties en wordt door de ene bewoner anders ervaren dan door een andere bewoner (Pleysier & Deklerck, 2006: 7). Hierdoor is overlast subjectief, het berust niet op feitelijkheden.

In de masterthesis van Hilbrands (2013), in opdracht van de Gemeente Groningen, worden drie theorieën beschreven die betrekking kunnen hebben op studenten.

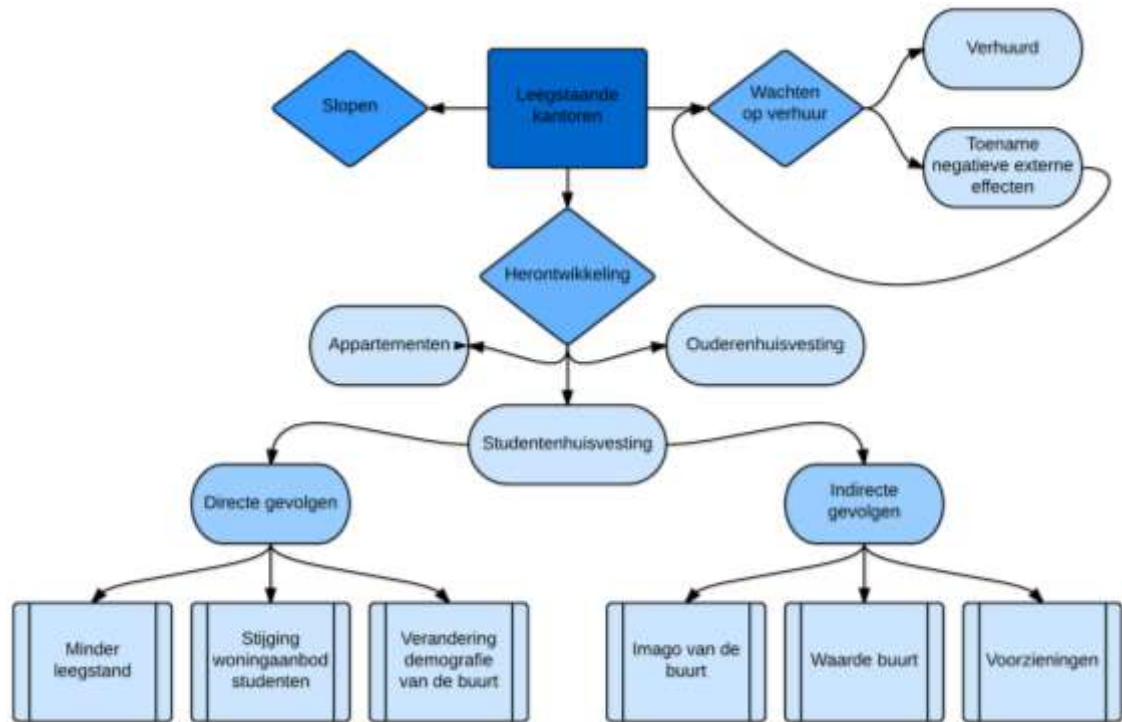
Als eerste wordt de *Sociale Identiteitstheorie* (Tajfel & Turner, 1979) aangehaald. Deze theorie geeft mogelijk een verklaring waardoor groepen zich tussen elkaar onderscheiden. De studenten zien zichzelf als de eigen groep en de rest van de buurtbewoners en samenleving als de andere groep. Dit lijkt erg op het *Othering* zoals Saïd (1978) deze omschrijft. Bij *othering* worden andere sociale groepen gezien als anders dan de eigen groep. Bij beide theorieën worden de acties van de eigen groep als positief beschouwd en die van de andere groep als negatief gekenmerkt.

De groep studenten is volgens de *Sociale identiteitstheorie* snel geneigd om met elkaar op te trekken en de buurtbewoners naast zich te laten.

Vaak is het zo dat studenten ook meer gemeenschappelijke persoonskenmerken zoals gedrag, leeftijd en opleidingsniveau hebben. Volgens *het principe van homophily* (McPherson, et al., 2003) betekent dit dat studenten eerder contact met elkaar zullen zoeken. Een gevolg hiervan is dat er minder interactie is tussen de groep studenten en de buurtbewoners met als mogelijk generalisatie van de buurtbewoners over de groep studenten. Door het generaliseren kan bijvoorbeeld door de overlast van enkele studenten al snel de hele groep studenten kwaad aangekeken worden, waardoor er meer frictie kan ontstaan tussen beide groepen.

De derde theorie die als argument voor studentenoverlast gebruikt kan worden is de *Realistische Conflicttheorie*. Deze theorie (Campbell, 1965; Paquin & Gambrill, 1994) beschrijft dat diversiteit binnen een buurt een gevoel van concurrentie teweegbrengt, een strijd tussen twee groepen. Dit kan weer leiden tot conflicten als één groep in de buurt relatief groot is volgens Gijsbrechts et al. (2008). Als er veel studenten in een buurt wonen zal er voor de overige buurtbewoners een gevoel van schaarste van macht (Gijsbrechts, et al., 2008) ontstaan. Buurtbewoners krijgen minder grip op de leefomgeving omdat zij een kleinere groep vertegenwoordigen. Bij een grotere groep studenten zal dus sneller een gevoel van studentenoverlast opsteken dan bij een buurt waar weinig studenten wonen, omdat een grotere groep studenten betekent dat er minder interactie is tussen studenten en buurtbewoners zoals *het principe van homophily* (McPherson, et al., 2003) omschrijft.

2.3. Conceptueel model



Figuur 1. Conceptueel model met relevante concepten.

3. Methodologie

3.1. Methode

Bij dit onderzoek wordt gekeken naar de algemene houding van bewoners van de stad Groningen ten opzichte van het huisvesten van studenten in leegstaande panden tegenover de houding van de niet-Groningse inwoners. Hiervoor worden de bewoners van de stad vergeleken met niet-Groningers, om te kijken of er verschillen zijn in de percepties van beide groepen. Mocht blijken dat er geen verschillen zijn dan kunnen de resultaten veel breder gebruikt worden, omdat beide groepen eenzelfde perceptie hebben ten opzichte van leegstaand vastgoed en studentenhuisvesting.

Volgens McLafferty (2010) is het uitvoeren van een enquête een geschikte methode indien men op zoek is naar karakteristieken, gedragsuitingen en meningen van een grote groep mensen. Daarnaast zijn enquêtes een ideale vorm om op snelle wijze veel kwantitatieve data te verzamelen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende groepen bewoners, namelijk studenten, buurtbewoners en niet-Groningers. De Dikke Van Dale (2013) definieert over studenten het volgende: *“Een student is iemand die studeert aan een Hogeschool of een Universiteit”*. Deze definitie wordt dan ook in deze thesis gebruikt als definitie voor een student. De definitie buurtbewoner beslaat alle inwoners van Groningen met uitzondering van studenten. De groep niet-Groningers beslaat iedereen die niet in de stad Groningen woont.

Voor dit onderzoek is een enquête opgesteld waarbij getracht wordt een antwoord te vinden op de hoofd- en deelvragen die eerder in deze thesis gesteld zijn. De enquête bestaat uit 7 vragen en stellingen, welke ook weer opgedeeld zijn in kleinere onderdelen. In de enquête worden grofweg de volgende onderwerpen behandeld: leegstaand vastgoed met betrekking tot een nieuwe functie, studenten in Groningen, voorzieningen in de buurt en de kwaliteit van de buurt. Er is bij dit onderzoek geen rekening gehouden met geldige wetgeving met bijvoorbeeld betrekking op nieuwbouw of veranderende voorzieningen. De nadruk van de vragen en stellingen ligt op de studenten. Om de respondenten een duidelijk beeld te geven van wat ze te wachten staat is er voorafgaand aan de enquête een pagina met uitleg bijgevoegd. Het invullen van de enquête is anoniem gebeurd.

Met uitzondering van 3 stellingen waar om een cijfer wordt gevraagd, heeft de respondent bij alle vragen de mogelijkheid om aan te geven in hoeverre hij het met de stelling eens is. Voor deze stellingen is gebruik gemaakt van een Likertschaal, waarbij de eerste en de laatste mogelijkheid de extreme varianten zijn (Robbinson, 1998). Door te kiezen voor een oneven aantal punten hebben respondenten een neutrale optie wanneer zij geen sterke mening hebben over een stelling (McLafferty, 2010). Er is gekozen voor een 5-punts Likertschaal. Respondenten kunnen op deze manier minder het gevoel hebben dat ze uitersten moeten invullen dan bij een 3-punts Likertschaal. Wanneer er een Likertschaal met 7-punten genomen zou worden, kan dit voor de respondenten erg onoverzichtelijk en verwarrend werken.

De enquête is bijgevoegd als bijlage 1.

3.2. Dataverzameling

De enquêtes zijn afgenomen via internet. Op deze manier kan er snel een groot aantal enquêtes afgenomen worden en kunnen respondenten de vragenlijst op een zelf gekozen tijdstip in eigen tempo invullen. Een ander bijkomend voordeel is dat respondenten anoniem de enquête in kunnen vullen. Bij het persoonlijk afnemen van de enquête door een student zou de respondent het lastig kunnen vinden om negatieve antwoorden over bepaalde stellingen te geven.

De respondent kan op deze manier vrijuit antwoorden. De student is een insider in dit onderzoek aangezien het over de huisvesting van studenten gaat. Hierdoor is de student ook niet geschikt om de enquête persoonlijk af te nemen.

De respondenten zijn via *random sampling* (willekeurig) geselecteerd. De enquête is digitaal verspreid. De enquête is digitaal aangemaakt op de website van Thesistools (www.thesistools.nl). Vervolgens is de link met het webadres via een bericht op de Facebookpagina van de onderzoeker gedeeld. Ook is de enquête via vrienden, familie en collega's ingevuld en verder verspreid om te voorkomen dat alleen de eigen leeftijdsgroep bereikt zou worden (<25 jaar).

3.3. Data-analyse

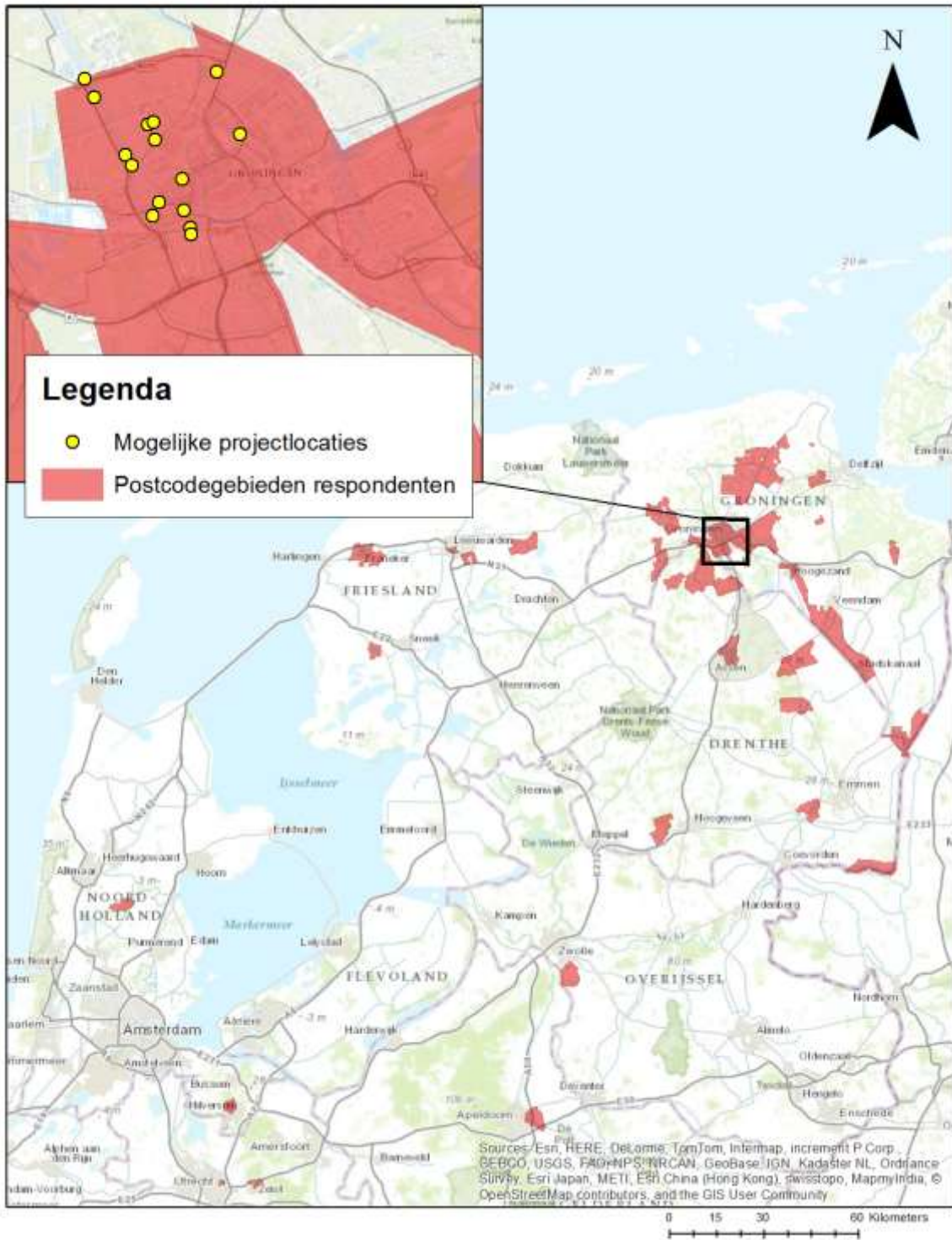
De data-analyse is gedaan met behulp van Microsoft Excel en IBM SPSS Statistics (SPSS). Er is zowel gebruik gemaakt van toetsende als beschrijvende statistiek. Omdat de dataset uit ordinale en ongepaarde data bestaat, is er gekozen om gebruik te maken van een Chi kwadraattoets en Fisher's Exact toets voor het testen van de hypothesen (Norusis, 2011).

De Chi kwadraattoets test of er een samenhang is tussen twee variabelen. Als de toets significant is, betekent dit dat de samenhang niet op toeval is gebaseerd en dat er een verband is tussen de twee variabelen. Een nadeel van de toets is dat er geen controle kan worden gedaan in hoeverre andere variabelen invloed hebben op de samenhang tussen Groningers en niet-Groningers, aangezien maar twee variabelen kunnen worden opgenomen in het model. Naar alle waarschijnlijkheid zullen er meerdere factoren die buiten de strekking van dit onderzoek vallen, meespelen in de perceptie van de respondenten.

Om de Chi kwadraattoets te mogen gebruiken moeten er aan enkele voorwaarden worden voldaan. Zo mag maximaal 20% van de cellen een verwachte waarde lager dan 5 hebben en mag de minimale waarde niet onder de 1 zijn (Norusis, 2011). Wanneer de verwachte waarde lager is dan 5 kunnen categorieën verder gereduceerd worden om een Fisher Exacttoets te mogen gebruiken welke in dat geval nauwkeuriger is dan de Chi kwadraattoets. Uiteindelijk bepalen beide toetsen of er een verband is tussen de twee getoetste variabelen.

Daarnaast worden enkele enquêteresultaten door middel van diagrammen beschreven. De variabele Groningers en de variabele niet-Groningers kunnen op die manier vergeleken worden.

Kaart met postcodes respondentent



Figuur 2. Respondenten enquête in kaart gebracht per postcode & mogelijke projectlocaties studentenhuisvesting in leegstaande kantoorpanden in Groningen.
Bron: ArcGIS Online, eigen enquête en Nota jongerenhuisvesting Groningen (Gemeente Groningen, 2010).

4. Resultaten

Het totaal aantal respondenten op de enquête was 116. Er zijn 4 cases uit de dataset verwijderd omdat deze niet compleet waren ingevuld. Het totaal aantal cases dat overbleef, was 112. De algemene eigenschappen zijn hieronder in tabel 1 weergegeven. Bij hoofdstuk 4.1 is gebruik gemaakt van staafdiagrammen die de keuzes tussen de bewoners uit Groningen en de overige respondenten weergeven. Hierdoor wordt zichtbaar gemaakt of de respondenten uit een stad met studentenhuysvesting anders antwoorden dan respondenten die hier niet mee te maken hebben. Er kan vervolgens gekeken worden of er verschillen zijn tussen beide groepen. Een overzicht van de totale enquête-uitslag is te vinden in tabel A in Bijlage 2.

Tabel 1. Algemene eigenschappen steekproef

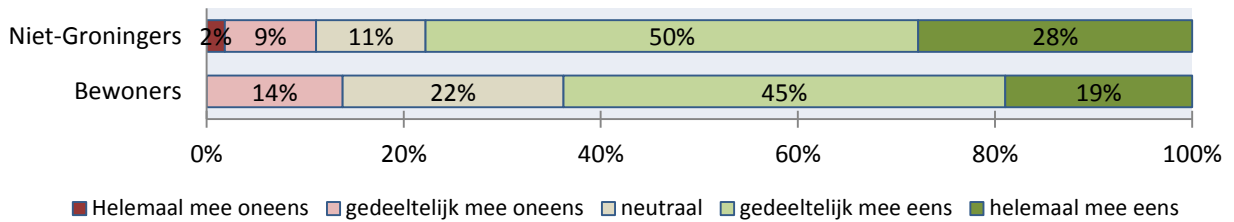
Verhouding man / vrouw	Man 47.3%	Vrouw 52.7%		
Groningen stad / niet	Groninger 51.8%	niet-Groninger 48.2%		
Student ja / nee	Student 48.2%	Student geweest 42.0%	Nooit gestudeerd 9.8%	
Leeftijden	< 25 jaar 46.4%	25 – 40 jaar 17.9%	41 – 65 jaar 32.1%	> 65 jaar 3.6%

4.1. Enquête-uitslagen

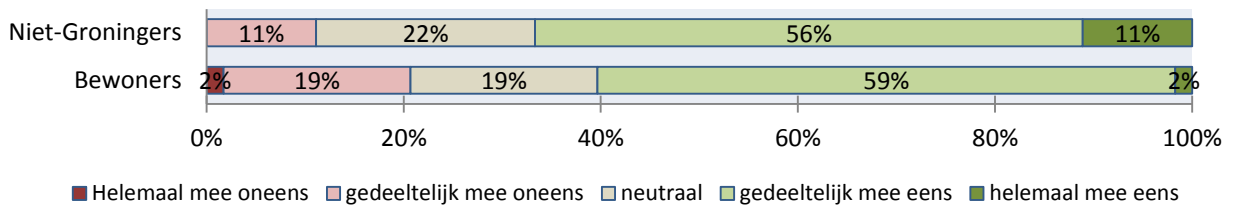
Er is getracht te kijken naar wat de respondenten denken dat de studenten voor externe effecten met zich meebrengen. Er is gevraagd naar wat de invloed van studenten op de komst van nieuwe en het gebruik van bestaande voorzieningen (in de enquête gespecificeerd als kapper, supermarkt, cafés, theater, et cetera) is. Dit is zichtbaar gemaakt in figuur 3 en figuur 4.

Een overgroot deel van de respondenten is van mening dat studenten en buurtbewoners gebruik maken van dezelfde voorzieningen. Een opvallende vondst is echter dat ook meer dan 60% van beide respondentengroepen verwacht dat de komst van meer studenten invloed zal hebben op de komst van nieuwe voorzieningen. Blijkbaar is er toch een groot deel van de respondenten dat denkt dat ondanks dat er gebruik wordt gemaakt van dezelfde voorzieningen door beide groepen, er toch een verandering zal plaatsvinden. Het *principe van homophily* (McPherson et al. 2003) sluit hier goed op aan. Dit principe zegt namelijk dat groepen die gemeenschappelijke kenmerken hebben, dus ook het gebruik van dezelfde voorzieningen, meer naar elkaar toe trekken.

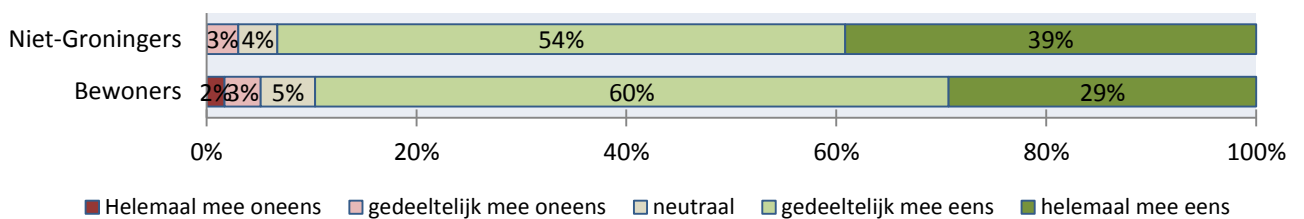
Om te kijken wat de bewoners verwachten van de komst van meer studenten in studentenwoningen zijn er stellingen voorgelegd die betrekking hebben op de huisvesting, mogelijke overlast en eventuele waardeverandering van de omgeving. In figuur 5, figuur 6 en figuur 7 zijn deze stellingen in staafdiagrammen uitgewerkt.



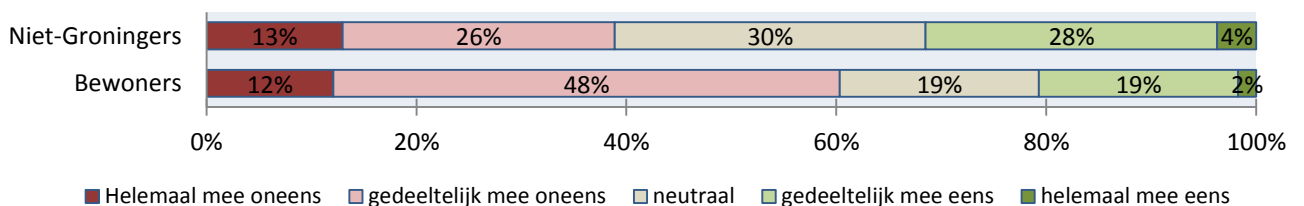
Figuur 3 Uitslag stelling 'Studenten en niet-studenten maken gebruik van dezelfde voorzieningen (bijv. kappers, supermarkt, cafés, theater, et cetera).' Bron: eigen enquête.



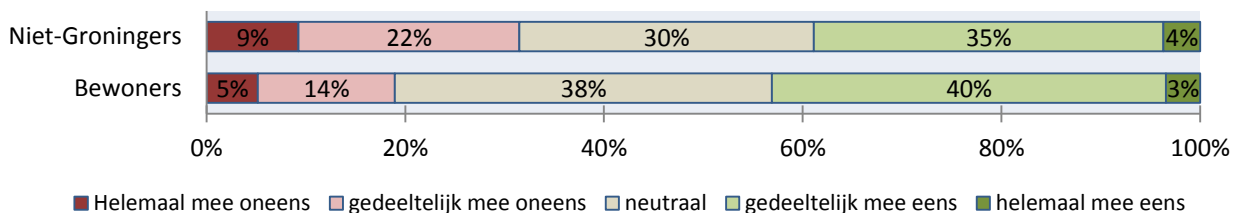
Figuur 4 Uitslag stelling 'Wanneer er meer studenten in de wijk komen zal dit invloed hebben op de komst van nieuwe voorzieningen.' Bron: eigen enquête.



Figuur 5. Uitslag stelling 'Het ombouwen van leegstaande kantoren of bedrijven naar studentenpanden is een goede oplossing om de vraag naar studentenpanden te laten zakken.' Bron: eigen enquête.



Figuur 6. Uitslag stelling 'Met de komst van meer studenten door deze te huisvesten in voormalige kantoorpanden zal er waarschijnlijk een toename in overlast zijn.' Bron: eigen enquête.



Figuur 7. Uitslag stelling 'De komst van meer studenten in de wijk zal er voor zorgen dat de waarde van woningen in een wijk zullen dalen.' Bron: eigen enquête.

Uit figuur 5 blijkt dat een zeer groot deel van de respondenten het ombouwen van leegstaande kantoren of bedrijven naar studentenpanden een goede oplossing vindt om de vraag naar studentenhuysvesting te beantwoorden. Dit is in lijn met de plannen die de Gemeente Groningen (2011) heeft opgesteld voor de aankomende jaren om de vraag naar studentenhuysvesting te doen laten zakken.

Wanneer er meer studenten komen door deze te huysvesten in nieuwe studentenpanden is er kans op een toename van overlast. Volgens het Jaarverslag Meldpunt Overlast & Zorg 2011 (Bureau Onderzoek & Statistiek, Groningen, 2012) worden studenten namelijk steeds vaker gezien als veroorzakers van overlast. Uit figuur 6 blijkt echter dat slechts respectievelijk 32 en 21% van de respondenten verwacht dat er een toename in overlast zal komen. Dit kan gekoppeld worden aan de realistische conflicttheorie (Paquin & Gambrill, 1994). De diversiteit binnen de buurt brengt een concurrentiegevoel teweeg.

Opvallend bij deze stelling is dat juist de bewoners van de stad Groningen het meer oneens zijn met de stelling dan de overige respondenten. Met andere woorden, de respondenten die zelf in de stad wonen verwachten minder overlast dan de respondenten die hier niet mee te maken hebben. Dit wijst niet op een NIMBY-effect aangezien het juist de groep niet-Groningers betreft die het meer eens is (Gibson, 2005). Wanneer er wel sprake zou zijn van NIMBY zou verwacht kunnen worden dat de bewoners van de stad, welke juist in aanraking komen met de studenten, meer overlast verwachten. Een mogelijke verklaring voor de verschillen in antwoorden zou kunnen zijn dat het beeld dat een gedeelte van de respondenten over studenten heeft, anders is dan de rest door verschillende informatiebronnen en ervaringen (van den Herrenwegen, 2008).

Wat betreft de stelling dat meer studenten zullen zorgen voor een waardedaling in een wijk hebben de respondenten die niet in Groningen wonen vaker 'oneens' geantwoord dan de respondenten uit Groningen, zoals te zien in figuur 7. De groep niet-Groningers is het dus minder eens met de stelling dat meer studenten in een wijk voor een waardedaling van de overige woningen zal zorgen. Daarnaast is een kleine minderheid van de respondenten van beide groepen wel van mening dat een waardedaling gaat plaatsvinden. Volgens Schwartz et al. (2006) zullen er, wanneer leegstaand vastgoed weer in gebruik genomen gaat worden externe effecten optreden en zal de buurt er waarschijnlijk weer op vooruit gaan. Daarnaast is het zo dat het vastgoed dat eerder leegstond en de huurprijzen in de nabije omgeving mogelijk omlaag haalde (Koppels et al., 2011), bij de komst van studentenpanden weer gebruikt wordt en hierdoor wellicht een positieve uitkomst kan hebben op de woningwaarde.

4.2. Statistische analyses

4.2.1. Opties bij leegstand

Om te kijken of er een significant verschil is met betrekking tot de keuze wat er met leegstaand vastgoed moet gebeuren worden tussen bewoners van de stad Groningen en de niet-Groningers enkele hypothesen getoetst met behulp van SPSS. Al deze hypothesen stellen dat er geen verschil is tussen beide groepen in de mate van de beoordeling voor het ombouwen van leegstaand vastgoed naar studentenpanden, ouderenwoningen, appartementen, de voorkeur voor het slopen van leegstaand vastgoed boven de eerder genoemde opties of het onbenut laten van dit vastgoed. Deze hypothesen worden allemaal afzonderlijk van elkaar getoetst.

De verworven dataset bestaat uit ordinale data en er is daarom ook gebruik gemaakt van een Chi kwadraattoets om te bepalen of er een significant verschil is tussen de 2 groepen. Voor het gebruik van de toets zijn alle respondenten die een andere leeftijdsgroep dan 'jonger dan 25 jaar' hebben ingevuld samengevoegd om tot de categorieën 'jonge respondenten' en 'oudere respondenten' te komen. De scores 'helemaal mee oneens' en 'oneens', en 'eens' en 'helemaal mee eens' zijn samengevoegd om aan de eisen van de Chi kwadraattoets te voldoen.

Er werd niet voldaan aan de eisen voor een Chi kwadraattoets van de hypothese over studentenpanden, dus daar zijn de categorieën verder gereduceerd om een Fisher-Exacttoets te mogen uitvoeren (Norusis, 2011). Beide toetsen bepalen of het verschil tussen 2 proporties significant is. In onderstaande tabel 2 staan de uitslagen van de Chi Kwadraat- en Fisher Exacttoets weergegeven.

Tabel 2. Uitslagen Chi Kwadraat & Fisher Exacte toets op de variabele Groninger per hypothese.

Uitslagen					
Hypothese	Studentenpand	Ouderenwoning	Appartement	Slopen	Onbenut
Pearson Chi-Square Asymp. Sig.(2-zijdig)		0.550	0.078	0.327	0.004
Fisher's Exact Test Exact Sig.(2-zijdig)	0.227				

Bron: Eigen enquête

Op basis van de steekproef kan er worden geconcludeerd dat er met een significantieniveau van 0,05 geen significante verschillen bestaan tussen de bewoners van Groningen en de niet-Groningers in de beoordeling van het ombouwen naar studentenpanden, ouderenwoningen, appartementen en de voorkeur voor slopen ten opzichte van de eerdere opties. Alleen bij de voorkeur voor het onbenut laten van leegstaand vastgoed is de hypothese significant getoetst, wat wil zeggen dat er daar wel een significant verschil is tussen de perceptie van beide groepen. Er zijn volgens Barlow & Gann (1996) veel lege binnensteden die prima geschikt zijn om kantoorpanden om te bouwen naar woningen. Uit de analyse blijkt dat beide groepen het met elkaar eens zijn wat betreft dit punt. Als ook de resultaten vanuit de enquête (zie bijlage 8.2) erbij worden gehaald is er een meerderheid bij de verscheidene stellingen waarbij men de alternatieven een goede optie vindt.

Bij een lager significantieniveau van 0,10 is ook de hypothese waarbij herontwikkeling naar appartementen een goed alternatief voor leegstand vast goed is, significant getoetst. Dat wil zeggen dat er in dat geval een significant verschil is tussen de Groningers tegenover de niet-Groningers. Er kan niets gezegd worden over de richting van het verband aangezien er wordt gewerkt met ordinale data.

4.2.2. Studentenhuisvesting in leegstaand vastgoed

Het NIMBY-principe stelt dat zolang mensen maar geen hinder van een bepaald fenomeen ondervinden, ze dit graag of in elk geval zonder problemen zien gebeuren (Gibson, 2005). Om te kijken of er een verschillende opinie is tussen de respondenten die uit Groningen komen en de respondenten die daar niet vandaan komen, zijn enkele hypothesen getoetst. Met behulp van de Chi kwadraattoets wordt gekeken of de hypothese die zegt dat er geen verschil is tussen de beide groepen, juist is. Met behulp van SPSS zijn de respondenten gesplitst op de categorie 'bewoners uit Groningen' en 'niet-Groningers'. Zowel de scores 'helemaal mee oneens' en 'oneens' als 'mee eens' en 'helemaal mee eens' zijn samengevoegd om zo aan de voorwaarden voor het mogen uitvoeren van een Chi kwadraattoets te voldoen. Onderstaande tabel 3 laat de uitkomsten zien.

Tabel 3. Uitkomsten Chi kwadraattoets op de variabele Groninger per hypothese.

Uitkomsten			
Hypothese	Komst meer studenten brengt geen gevolgen	Komst studenten is overlast	Komst studenten waardedaling
Pearson Chi-Square	0.681	0.076	0.295
Asymp. Sig.(2-zijdig)			

Bron: Eigen enquête

Op basis van de steekproef kan er worden geconcludeerd dat er met een significantieniveau van 0,05 geen significante verschillen bestaan tussen de 'Groningers' en 'niet-Groningers' in de beoordeling van de komst van studenten met betrekking tot geen gevolgen, overlast en de waardedaling die de komst van studenten eventueel met zich mee zou kunnen brengen. Er is dus geen verschil tussen wat de mensen uit de stad Groningen vinden en mensen die daar niet vandaan komen.

Opvallend lijkt hieruit dat er dus ook geen verschil is over de hypothesen over overlast en waardedaling. Het blijkt dat er tussen de respondenten er geen sterkere mening is wat betreft de mensen die wel en de mensen die niet uit Groningen komen.

Wanneer er met een significantieniveau van 0.10 gewerkt zou zijn zou de hypothese over dat de komst van studenten overlast met zich mee brengt wel significant zijn. Er is in dit geval wel een significant verschil tussen beide groepen. Opvallend is dat wanneer er gekeken wordt naar figuur 6, zoals in hoofdstuk 4.1 ook besproken is, voornamelijk de respondenten die niet uit Groningen komen, lijken te verwachten dat er een toename in overlast is, in plaats van de respondenten die uit de stad komen.

Bij bijna elke stelling is een relatief groot deel met neutraal/geen mening ingevuld. Dit zou verklaard kunnen worden doordat respondenten geen sterke mening hebben met betrekking tot studenten, omdat zij hier zelf niet mee in aanraking komen doordat zij bijvoorbeeld buiten de stad Groningen wonen. Deze groep heeft namelijk minder gevoel van concurrentie door diversiteit in de buurt, zoals beschreven in de realistische conflicttheorie (Campbell, 1965; Paquin & Gambrill, 1994).

5. Conclusies

5.1 Conclusie

Om te ontdekken wat de perceptie is van bewoners van de stad Groningen wanneer leegstaand vastgoed getransformeerd wordt naar studentenwoningen, hebben zowel bewoners uit de stad Groningen als niet-Groningers enkele stellingen met betrekking tot leegstand en studentenhuysvesting gekregen. Vervolgens is de groep bewoners uit Groningen vergeleken met de groep niet-Groningers om te kijken of bewoners van de stad Groningen een andere perceptie hebben bij de transformatie van leegstaand vastgoed naar studentenhuysvesting.

Tussen de respondenten zit geen significant verschil in de opinie ten opzichte van alternatieven voor leegstand, met uitzondering van het slopen en vervangen van leegstaand vastgoed. Bij alle overige opties, zoals transformatie naar appartementen, ouderenwoningen of studentenwoningen lijken de respondenten uit beide groepen een eenduidige mening te hebben. Wanneer er verder gekeken wordt naar de gevolgen van studentenpanden, verwacht een groot deel van de respondenten dat er externe effecten zullen optreden met betrekking op de komst van nieuwe voorzieningen.

Om te kijken of de bewoners uit Groningen een andere perceptie hebben bij het imago dan de niet-Groningers met de komst van studenten is getoetst of er verschillen zijn tussen beide groepen. Hoewel iets minder dan de helft verwacht dat er een waardedaling plaats gaat vinden, blijkt er geen significant verschil te zijn tussen beide groepen. Er is ook een redelijk aandeel respondenten dat verwacht dat er geen waardedaling plaatsvindt maar juist een waardeverhoging, zoals Schwartz et al. (2006) ook stellen dat gebeurt bij revitalisatie van vastgoed. Daarnaast is het mogelijk dat het lege vastgoed de huurprijzen in de omgeving omlaag haalde (Koppels et al., 2011).

Bij de hypothese die stelt dat er een toename in overlast komt lijkt ook geen verschil te zijn, tenzij een minder hoog significantieniveau wordt toegepast, waarna er wel een significant verschil is tussen beide groepen.

Concluderend kan gesteld worden dat de perceptie van bewoners om leegstaand vastgoed te transformeren naar studentenwoningen in de stad Groningen veelal lijkt op die van de mensen die niet in de stad wonen. Er lijken geen significante verschillen te zijn in de perceptie van enkele indirecte gevolgen die op zullen treden, met uitzondering van de toename in overlast bij een lager significantieniveau. Wanneer de groepen tegen elkaar afgezet worden blijkt het zo te zijn dat de respondenten uit Groningen een mindere toename in overlast verwachten dan de respondenten van buiten Groningen. Het lijkt dus zo te zijn dat de mensen die zelf het meeste in aanraking met de nieuwe groep studenten komen minder overlast verwachten dan de mensen die hier in feite weinig tot niets mee te maken zullen krijgen. Dit weerlegt een eventueel NIMBY-gevoel dat buurtbewoners tegenover studenten zouden kunnen hebben. Een verschil in informatievoorziening en ervaringen kan hiervan de oorzaak zijn (van den Herrenwegen, 2008). Wel zijn nagenoeg alle respondenten van mening dat de transformatie naar studentenwoningen een goed antwoord op de vraag naar studentenhuysvesting is.

Het kan interessant zijn voor studentensteden die ook met leegstaand vastgoed te maken hebben, deze bovenstaande resultaten mee te nemen in beleidsplannen om leegstaand vastgoed te transformeren naar studentenwoningen. Overige steden, waar geen sprake is van studenten, zouden er goed aan doen om naar eventuele alternatieven te kijken, aangezien de respondenten het opnieuw benutten van vastgoed, op wat voor manier dan ook, sterk lijken toe te juichen.

5.2 Aanbevelingen

Het aspect dat niet aan bod is gekomen in dit onderzoek is de statistische data die betrekking heeft op studenten. Deze data zijn lastig voor handen, maar wanneer wel beschikbaar zou het interessant zijn om ze te koppelen aan de resultaten van dit onderzoek om zo te kijken of er ook daadwerkelijk gevolgen zijn naast de gevoelens die respondenten hebben. Daarnaast is ook het aantal gewenste respondenten vrij laag waardoor er een minder precieze weergave van de populatie is dan wanneer er een hoger aantal respondenten zou zijn geweest. Op dit moment gaven slechts 9 respondenten aan dat zij te maken hadden met leegstaand vastgoed. Bij een hogere respons zou dan ook gekeken kunnen worden naar de cijfers die respondenten aan de buurt toekennen. Dit is nu niet mogelijk omdat er naast studenten meerdere factoren van invloed kunnen zijn die de cijfers mogelijk beïnvloeden.

6. Reflectie

Woord van de schrijver.

Naarmate de tijd verstreek, werd steeds duidelijker welke richting de thesis op zou gaan. Na de dataverzameling kwam er een echt beeld van wat er allemaal mogelijk moest zijn. Ook kwamen steeds meer struikelpunten aan het licht. De verzamelde data bestonden bijvoorbeeld uit ordinale data, waardoor de mogelijkheden met statistische toetsen beperkt zijn. Variabelen konden hierdoor niet onderling met elkaar vergeleken worden en er moest voornamelijk gebruik gemaakt worden van beschrijvende statistiek om enkele deelvragen te beantwoorden. Gedurende de uitwerking met SPSS merkte ik dat ik voor de dataverzameling en tijdens het opstellen van de enquête veel meer na had moeten denken over de type vragen die ik gesteld heb. Dit zal ik in de toekomst zeker beter aanpakken. Bij de ruimte voor opmerkingen bij de enquête gaven 2 respondenten aan dat dit onderzoek niet voor mensen buiten Groningen bedoeld leek te zijn. Wellicht had ik hier beter duidelijkheid in moeten geven. Bij het in kaart brengen (zie figuur 2) van de locaties van de respondenten bleek dat veel respondenten in de buurt van de stad Groningen wonen. Dit kan verklaard worden doordat het gebruikte netwerk beperkt is geweest tot mijn persoonlijke omgeving.

Ook viel het aantal enquêtes achteraf toch tegen. Het was niet bij elke stelling mogelijk om de Chi kwadraattoets uit te voeren omdat enkele antwoorden te weinig voorkwamen. Ondanks dat de enquêtes via meerdere kanalen verspreid waren, had ik het mezelf achteraf makkelijker gemaakt als dit een veel grotere groep had bereikt.

De vrijheid en ondersteuning die we tijdens het schrijven kregen, heb ik als zeer prettig ervaren. Er werd duidelijk aangegeven dat enkele onderdelen meer tijd zouden vergen en dat bij vragen de scriptiebegeleider klaarstond om te helpen. De vele tijd die af en toe in het onderzoek ging zitten was niet verrassend maar viel zeker ook niet mee.

Het schrijven van deze thesis heb ik als een flinke uitdaging ervaren. Ik heb er erg veel dingen van geleerd die ik zeker weer zal gebruiken, of juist niet, bij een volgend onderzoek. Zo zal ik een volgende keer proberen een duidelijker beeld te schetsen van wat ik precies wil onderzoeken, en de enquête daarop proberen af te stemmen. Deze keer kreeg het onderzoek met het vorderen van tijd steeds meer vorm. Ook is het een volgende keer verstandig om realistisch in te schatten wat in de beschikbare tijd wel mogelijk is en wat te hoog gegrepen is. Er waren dit keer veel ideeën maar door tijdgebrek en minimale kennis van de software bleek dit slecht uit te voeren. Wel is de manier van online enquêteren goed bevallen omdat de data gelijk voor handen is om te bewerken.

7. Literatuur

- Gann, D., & Barlow, J. (1996). Flexibility in building use: the technical feasibility of converting redundant offices into flats. *Construction management and economics*. 14, 55-66.
- Campbell, D.T. (1965). *Ethnocentric and Other Altruistic Motives*. Lincoln, NE: University of Nebraska Press. 283–311.
- Caplin, A., Leahy, J.,(1998). Miracle on Sixth Avenue: information externalities and search. *The Economic Journal* 108(1), 60–74.
- Centraal Bureau voor de Statistiek(CBS) (2014)*Bevolkingsontwikkeling; regio per maand*. Den Haag/Heerlen: Uitgave CBS.
- DTZ Zadelhoff (2005), *Cijfers in perspectief*, DTZ Zadelhoff, Utrecht.
- Gibson, T. A. (2005). NIMBY and the Civic Good. *City & Community*. 4, 381-401.
- Gemeente Groningen (2010) *Nota jongerenhuisvesting Groningen*. Groningen: Gemeente Groningen.
Gemeente Groningen (2012). *Jaarverslag 2011. Meldpunt overlast & zorg gemeente Groningen*.
Bureau Onderzoek & Statistiek, gemeente Groningen.
- Geurs, K, Koster, H., de Visser, G. (2013). *Kantorenleegstand en OV-knooppuntontwikkeling in de Zuidelijke Randstad*. Duurzame Bereikbaarheid Randstad (DBR).
- Gijsbrechts, M. & Dagevos, J. (2005). *Uit elkaars buurt: de invloed van etnische concentratie op integratie en beeldvorming*. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.
- Heath, T. (2001). Adaptive re-use of offices for residential use: The experiences of London and Toronto, *Cities*, 18(3), 173-184.
- Herrenwegen, E. van den (2008). *De stad als een belevenis! Bedenkingen bij onderzoek naar overlast en stedelijkheid*. Gent: Wolters Kluwer Business, 171-190.
- Hilbrants, H. (2013). *Student in de Groningse buurt. Een onderzoek naar overlast en maatschappelijke participatie van studenten in Groningen*. Rijksuniversiteit Groningen, Groningen.
- Koppels, P.W., Remøy, H.T., & El Messlaki, S. (2011). Door leegstand verlaagde huren bij de burelen. *Real Estate Research Quarterly*, 10, 24-34
- McLafferty, S. L. (2010). Conducting Questionnaire Surveys. In N. Clifford, S. French & G. Valentine (Red.), *Key Methods in Geography*. London: Sage Publications Ltd.
- McPherson, M., Smith-Lovin, L. & Cook, J. (2001). Birds of a feather: homophily in social networks. *Annual Review of Sociology*, 27 (1), 415-444.

- Mudde, L. (2010). De stad begint zich te ergeren aan studenten. *VNG Magazine*, 3, 24-28.
- Norusis, M.J. (2011). *IBM SPSS Statistics 19 Guide to Data Analysis*. New Jersey: Pearson Education International/Prentice Hall.
- Paquin, G.W. & Gambrill, E. (1994). The problem with neighbors. *Journal of Community Psychology*, 22 (1), 21-32.
- Pleysier, S. & Deklerck, J. (2006). Over hondenpoep en hangjongeren: Een verkennend onderzoek naar overlastfenomenen in parken en groenzones. *Tijdschrift voor Veiligheid* 2006, 1, (5), 5-20.
- Remøy, H. T. & Wilkinson, S.J. (2012). Office building conversion and sustainable adaptation: a comparative study. *Property Management*. 30, 218-231.
- Remøy, H. T. & Voordt, T.J.M. van der (2007). A new life: conversion of vacant office buildings into housing. *Facilities*. 25, 88-103.
- Robbinson, G. (1998). *Methods and Techniques in Human Geography*. New York: Wiley.
- SAID, E. W. (2003). *Orientalism*. London, Penguin.
- Schwartz, A.E., Ellen, I.G., Voicu, I., & Schill, M.H. (2006). The Effects of Place-based Subsidized Housing, *Regional Science and Urban Economics*, 36(6), 679-707.
- Snel, F. G., Engbersen, G. B. M., Ilies, M., Meij, R. van der & Hamberg, J. (2011) *schaduwzijden van de nieuwe arbeidsmigratie. Dakloosheid en overlast van Midden en Oost-Europese arbeidsmigranten in Den Haag*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam, afdeling Sociologie.
- SUM (2013). *Vergelijk studentensteden*. Geraadpleegd op: <http://www.sum.nl/vergelijk-studentensteden/>. Januari 2015
- Thesistools Online Enquêtes. Geraadpleegd op 13 december 2014 via www.thesistools.nl.
- Van Dale (2013). Betekenis: student. Geraadpleegd op: <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=student&lang=nn>. December 2014.
- Vrij, N. de (2004). "Measuring is knowing?", graduation thesis, Department of Real Estate & Housing, TU Delft, Delft.

8. Bijlagen

8.1 Enquête

Enquête leegstaand vastgoed naar studentenhuisvesting

Beste respondent,

In het kader van mijn opleiding Sociale Geografie en Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen voer ik een onderzoek uit met betrekking tot leeg vastgoed in de stad Groningen. Met behulp van deze enquête tracht ik een beeld te krijgen van wat voor gevolgen er optreden in een gebied wanneer leegstaande kantoren of bedrijven omgebouwd worden naar een pand met als doel studentenhuisvesting. De resultaten van dit onderzoek zullen verwerkt worden in mijn Bachelor scriptie.

Deze enquête bevat een 20-tal vragen en de verwachte tijd om deze in te vullen is **maximaal 10 minuten**. Bij elke vraag dient u de keuze te maken voor het antwoord welke voor u het meest juist voelt, of het antwoord dat hier het dichtst bij in de buurt komt. De enquête is volledig anoniem en de door u gegeven antwoorden zullen enkel gebruikt worden voor wetenschappelijke doeleinden. Aan het einde van de enquête is ruimte voor opmerkingen (bijv. aanvulling of uitleg op een eerder antwoord). Aan het einde van de enquête zal er ook om uw postcode worden gevraagd. Hiermee kan gekeken worden of de verzamelde data aan elkaar gekoppeld kan worden.

In de enquête zal gevraagd worden naar studentenhuisvesting. Hiermee wordt bedoeld de huisvesting van studenten, in studentenpanden. In dit geval zal er gevraagd worden naar huisvesting in (omgebouwd voor zover nodig) leegstaande kantoren of bedrijven.

Het antwoorden gaat op een schaal van *'helemaal mee oneens'* tot *'helemaal mee eens'*. Het bolletje in het midden staat voor *'geen mening'*. De bolletjes direct rechts en direct links daarvan staan voor respectievelijk *'gedeeltelijk mee eens'* dan wel *'gedeeltelijk mee oneens'*.

Wanneer u interesse heeft in de uitkomsten van dit onderzoek kunt u een e-mail sturen naar ja.noordermeer@hotmail.com. Na afronding van het onderzoek zal ik u een kopie toesturen.

Alvast vriendelijk bedankt voor uw medewerking.

Jan-Aike Noordermeer

4ejaars student Sociale Geografie & Planologie - Rijksuniversiteit Groningen

Vraag 1.

Op dit moment staat er veel leegstaand vastgoed in de stad Groningen wat beter een andere functie kan krijgen.

Helemaal mee oneens			Helemaal mee eens	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Vraag 2.

Het ombouwen van leegstaande kantoren of bedrijven naar studentenpanden is een goede oplossing om leegstand tegen te gaan.

Helemaal mee oneens			Helemaal mee eens	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Het ombouwen van leegstaande kantoren of bedrijven voor ouderenhuisvesting is een goede oplossing om leegstand tegen te gaan.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Het ombouwen van leegstaande kantoren of bedrijven naar appartementencomplexen is een goede oplossing om leegstand tegen te gaan.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Het slopen van leegstaande kantoren of bedrijven voor nieuwbouw is een betere oplossing dan bovenstaande oplossingen om leegstand tegen te gaan.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Het leegstaand vastgoed in Groningen kan beter (tijdelijk) onbenut blijven dan de panden permanent als andere voorziening te gaan gebruiken.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Vraag 3.

Het ombouwen van leegstaande kantoren of bedrijven naar studentenpanden is een goede oplossing om de vraag naar studentenpanden te laten zakken.

Helemaal mee oneens			Helemaal mee eens	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Het is beter dat er lege panden staan dan dat er meer studenten naar de wijk komen.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Met de komst van meer studenten door deze te huisvesten in voormalige kantoorpanden zal er waarschijnlijk een toename in overlast zijn.

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Vraag 4.

Studenten en niet-studenten maken gebruik van dezelfde voorzieningen (bijv. kapper, supermarkt, cafés, theater, et cetera).

Helemaal mee oneens			Helemaal mee eens	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wanneer er meer studenten in de wijk komen zal dit invloed hebben op de (bestaande) voorzieningen.

Wanneer er meer studenten in de wijk komen zal dit invloed hebben op de komst van nieuwe voorzieningen.

Vraag 5.

	Helemaal mee oneens			Helemaal mee eens	
De komst van meer studenten in de wijk zal er voor zorgen dat de waarde van woningen in een wijk zal veranderen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De verandering van leegstaande kantoren of bedrijven naar studentenhuisvesting brengt geen gevolgen met zich mee voor de omliggende wijk.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wanneer studenten op lange termijn een wijk zouden verlaten, zal dit uiteindelijk ten goede komen van deze wijk.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De komst van meer studenten in de wijk zal er voor zorgen dat de waarde van woningen in een wijk zullen dalen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Vraag 6.

	Waar	Niet waar	Nvt / weet niet
In de buurt waar ik woon is sprake van leegstaande kantoren en bedrijven waar studenten (zijn) komen te wonen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Vraag 7.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Welk cijfer zou u de buurt 10 jaar geleden geven of waarschijnlijk gegeven hebben?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Welk cijfer zou u de buurt op dit moment geven?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Welk cijfer verwacht u de buurt over 5 jaar te kunnen geven?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Ruimte voor opmerkingen.

Wat is uw geslacht?

- Man
- Vrouw

Wat is uw leeftijd?

- < 25 jaar
- 25 – 40 jaar
- 41 – 65 jaar
- > 65 jaar

Woont u in de stad Groningen?

- Ja
- Nee, maar ik heb hier wel eerder gewoond, namelijk:.....
- Nee

Studeert u op dit moment, of heeft u zelf ooit gestudeerd?

- Ja, op dit moment studeer ik
- Ik heb in het verleden gestudeerd
- Ik heb nooit gestudeerd

Wat is uw postcode?

.... .. (vb. 1234 AB)

Einde enquête. Bedankt voor uw tijd en antwoorden.

8.2. Enquête-uitslagen

	Helemaal mee oneens	gedeeltelijk mee oneens	neutraal	gedeeltelijk mee eens	helemaal mee eens					
Veel leegstaand vastgoed op dit moment	1	6	25	42	26					
Ombouwen naar studentenpand goede oplossing	0	4	7	53	36					
Ombouwen naar ouderenhuisvesting goede oplossing	2	17	14	51	17					
Ombouwen naar appartementencomplexen goede oplossing	3	8	13	50	26					
Slopen beter dan bovenstaand	25	42	18	7	9					
Leegstand beter onbenut dan andere functie	33	44	13	4	5					
Ombouwen goede oplossing om studentenpand-vraag te doen dalen.	1	4	4	56	35					
Beter leegstand dan meer studenten	38	48	7	5	2					
Door meer studenten komt er meer overlast	12	38	25	23	3					
Studenten en buurtbewoners maken gebruik van dezelfde voorzieningen	1	12	16	48	23					
Bij meer studenten heeft dit invloed op bestaande voorzieningen	4	17	19	51	10					
Bij meer studenten invloed op komst van nieuwe voorzieningen	1	16	19	58	6					
Bij meer studenten zal de woningwaarde veranderen	3	10	33	48	6					
Verandering naar van leegstaand vastgoed naar studentenpand brengt geen gevolgen	11	44	21	22	2					
Vertrek van studenten is goed voor de wijk	8	41	34	12	4					
Meer studenten betekend waardedaling woning	7	18	34	37	4					
	Waar	Niet waar	Weet niet							
Eigen buurt is sprake van leegstaand vastgoed	9	51	40							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cijfer 10 jaar geleden	0	0	4	2	8	14	32	25	15	0
Huidig cijfer	0	0	1	0	4	14	31	30	18	1
Cijfer over 5 jaar	0	1	0	0	4	12	29	36	17	1

Tabel A. Enquête uitslagen. Percentuele scores op vragen. Bron: Eigen enquête.