

Onderzoeksrapport afstuderen

Femke Pathuis, Saxion Hogescholen
Wonam



Een woonconcept voor internationals

Titelpagina

Titel	Afstudeeronderzoek
Periode	Kwartiel 3/4, jaar 2018/2019
Startdatum	11 februari 2019
Einddatum	11 juli 2019
Versie	1.2
Publicatiedatum	3 juli 2019

Gegevens auteur

Naam	Femke Pathuis
Studentnummer	406385
Telefoonnummer	06 - 144 188 02
E-mailadres	femkepathuis@live.nl
Adres	Rembrandtlaan 111 Enschede / Opaallaan 266 Hoofddorp

Gegevens bedrijf

Bedrijfsnaam	Wonam
Adres	Koningin Wilhelminaplein 856 Amsterdam
Website	www.wonam.nl
Praktijkcoach	Jessica de Boer
Functie	Junior projectontwikkelaar
Telefoonnummer	06 – 117 496 03
E-mailadres	jdeboer@wonam.nl

Gegevens opleiding

Onderwijsinstelling	Saxion Hogeschool Enschede
Academie	Bestuur, Recht & Ruimte
Opleiding	Vastgoed & Makelaardij
Adres	M.H. Tromplaan 28 Enschede
Telefoonnummer	088 – 019 8888
Website	www.saxion.nl
Eerste begeleider	Rob Veenhoven
E-mailadres eerste begeleider	r.veenhoven@saxion.nl
Tweede begeleider	Angélique Overzet

Voorwoord

Ter afronding van mijn studie Vastgoed & Makelaardij, die ik gevolgd heb aan Saxion Hogeschool in Enschede, was het voorjaar van 2019 gereserveerd voor het afstuderen. Dit onderzoeksrapport is daarvan het resultaat: 'Een woonconcept voor internationals'. Het onderzoek mondt uit in een lijst met criteria om dit woonconcept vorm te geven. Op deze manier is getracht inzichtelijk te maken welke woonvoorkeuren internationals hebben, wanneer zij in Nederland komen met de vraag naar een huurwoning.

Voor mij is dit een unieke kans om twee onderwerpen te combineren die mij van jongs af aan al boeien: wonen en internationaliteit, en dat in onze mooie hoofdstad Amsterdam. De opdrachtgever van dit onderzoek is de projectontwikkelaar Wonam, het bedrijf waar ik de afgelopen maanden met plezier gewerkt heb.

Deze mogelijkheid is mij gegeven door de Robert Kohsiek, directeur van Wonam. Bedankt voor de feedback, de inspirerende gesprekken, het aanmoedigen van het opdoen van ervaringen (hetzij in het kader van het onderzoek, hetzij in het kader van projectontwikkeling in het algemeen). Ook wil ik mijn praktijkcoach Jessica de Boer ontzettend bedanken, die mij elke keer weer inhoudelijk de goede richting in stuurde, al mijn vragen beantwoordde en tips gaf omtrent het doen en structureren van onderzoek.

Vanuit Saxion Hogeschool heb ik begeleiding ontvangen van Rob Veenhoven, bedankt voor de terugkoppeling op het onderzoek. Verder wil ik graag iedereen bedanken die op welke manier dan ook heeft bijgedragen aan mijn onderzoek. In het bijzonder wil ik mijn vader bedanken voor de taalkundige hulp en mijn vriend voor de ondersteuning, de feedback en de afleiding op zijn tijd.

Femke Pathuis,
Amsterdam, juni 2019

Samenvatting

In opdracht van de woningbouworganisatie en projectontwikkelaar Wonam is onderzoek gedaan om een woonconcept voor internationals te ontwikkelen. Het bedrijf ontwikkelt huurwoningen in het middensegment en verhuurt deze vervolgens als belegging. Omdat steeds meer internationals een woning willen huren bij het bedrijf, rees de vraag wat de specifieke woonvraag van deze doelgroep is ten opzichte van de reguliere huurder. Vanwege de tijdelijke aard van het verblijf van de internationals en de gerichtheid op werk, valt te verwachten dat de woonvoorkeuren van de international anders zijn dan de woonvoorkeuren van andere doelgroepen.

Het woonconcept is ontwikkeld voor de ontwikkelaar van een appartementencomplex waar internationals (ook) doelgroep zijn. Onder internationals wordt in dit onderzoek verstaan: iemand die in een ander land is geboren en opgevoed, is hoogopgeleid, heeft een baan in Nederland en een inkomen tussen de €45.000 en €90.000 euro en is bereid een huur te betalen tussen de €900 en de €2.000 euro.

Het woonconcept is te onderscheiden in drie niveaus, te weten de omgeving, het appartementengebouw en de woning zelf. Elk van deze niveaus bevat aspecten die onderdeel zijn van het woonconcept. Bij de omgeving horen de volgende aspecten: woonmilieus, straattypologieën, BSR-model, bereikbaarheid en voorzieningen. Bij het appartementengebouw horen de volgende aspecten: bewoners, deelfaciliteiten en services. Bij de woning horen de volgende aspecten: contractduur, gebruiksoppervlakte, aantal slaapkamers, maximale huurprijs, opleveringsniveau en woningelementen. Per aspect zijn prestatie-indicatoren geformuleerd, waardoor de aspecten meetbaar zijn gemaakt. Niet alle prestatie-indicatoren zijn echter van toepassing; sommige vallen buiten het concept. De gekozen prestatie-indicatoren vormen een lijst met criteria, die het woonconcept concreet maken.

De lijst met criteria is ontwikkeld op basis van literatuur en een aantal aannames die gedaan zijn op basis van de context. Vervolgens is dit concept getoetst bij internationals door middel van een vragenlijst. Acht internationals hebben de vragenlijst beantwoord. Met de vragenlijst hebben de internationals elk aspect beoordeeld. De resultaten van de vragenlijst zijn naast de lijst met criteria gelegd. Omdat enkele criteria anders omschreven beter aansluiten op de vraag van de internationals, is de lijst met criteria aangescherpt, met een aangepast woonconcept tot gevolg. Het woonconcept is hieronder te zien in tabel 1.

<i>Aspect</i>	<i>Prestatie-indicatoren</i>	<i>Criteria</i>
Woonmilieus	Centrum-stedelijk	Mogelijk
	Buiten-centrum	Niet van toepassing
	Groen-stedelijk	Mogelijk
	Centrum-dorps	Niet van toepassing
	Landelijk wonen	Niet van toepassing
Straattypologieën	Winkelstraat	Niet van toepassing
	Stedelijke verkeersstraat	Niet van toepassing
	Wonen en werken gestapeld	Mogelijk
	Stedelijke meergezinswoonstraat	Niet van toepassing
	Flat in het groen	Mogelijk
BSR-model	Rood: vrijheid en vitaliteit	Is subdoelgroep
	Geel: harmonie en gezelligheid	Is geen doelgroep
	Groen: zekerheid en bescherming	Is hoofddoelgroep
	Blauw: controle en manifestatie	Is subdoelgroep
Bereikbaarheid	Stadscentrum	10-20 minuten
	Wijkcentrum	3-7 minuten
	Werk	10-40 minuten
	Treinstation	5-10 minuten
	Metro-, tram- of busstation	3-7 minuten
Voorzieningen	Supermarkt	Zeer belangrijk
	Internationale school	Neutraal

	Nederlandse school	Niet belangrijk
	Kinderopvang	Neutraal
	Sportschool	Belangrijk
	Wasserette	Niet belangrijk
	Kant-en-klare maaltijden	Belangrijk
	Natuurgebied	Belangrijk
	Kleinschalige zorgvoorzieningen	Belangrijk
	Culturele voorzieningen	Neutraal
Bewoners	Interactie met medebewoners	Neutraal
	Clustering internationals	Belangrijk
Deelfaciliteiten	Buitenruimte	Af en toe, niet privé
	Deelauto	Af en toe, niet privé
	Deelfiets	Nooit, wel privé
	Woonkeuken/ontmoetingsplek/lounge	Nooit, ook privé
	Werkruimte/studeerruimte	Af en toe niet privé
Services	Eetgelegenheid	Neutraal
	Hotelfaciliteiten	Neutraal
	Sportschool	Belangrijk
	Privé-parkeerplaats	Belangrijk
	Fietsenstalling	Zeer belangrijk
	Wasserette	Neutraal
	Bibliotheek	Neutraal
	Bioscoop	Neutraal
	Vergaderzalen	Niet belangrijk
	Bringme Box	Belangrijk
	Camerabeveiliging	Belangrijk
	Huismeester	Neutraal
Contractduur	Maandelijks	0%
	Halfjaarlijks	40%
	Jaarlijks	60%
Gebruiksoppervlakte	Minimaal 40 m ²	50%
	Minimaal 50 m ²	12,5%
	Minimaal 60 m ²	12,5%
	Minimaal 70 m ²	25%
Aantal slaapkamers	Studio (dus geen)	12,5%
	1 slaapkamer	50%
	2 slaapkamers	37,5%
	Meer dan 2 slaapkamers	0%
Maximale netto huurprijs	Maximaal €750 euro	Niet de doelgroep
	Maximaal €1000 euro	20%
	Maximaal €1250 euro	60%
	Maximaal €1500 euro	0%
	Maximaal €1750 euro	0%
	Maximaal €2000 euro	20%
	Meer dan €2000 euro	0%
Opleveringsniveau	Kaal	Ja
	Gestoffeerd	Ja
	Gemeubileerd	Optioneel
Woningelementen	Privé buitenruimte	Neutraal
	Berging groter dan 5 m ²	Belangrijk
	GWE aangesloten	Belangrijk
	Wasmachineaansluiting privé	Belangrijk
	Armaturen gekoppeld	Neutraal
	Inbouwkasten	Belangrijk
	Gordijnen	Belangrijk
	Vloer	Belangrijk
	Ligbad	Neutraal
	Linnen + linnenwissel	Neutraal
	Schoonmaakservice	Neutraal

Tabel 1: Woonconcept voor internationals (eigen werk, 2019)

Het woonconcept voor internationals als volgt omschreven worden. De omgeving van de woningen is centrum-stedelijk of groen-stedelijk, de het straattype wonen en werken gestapeld is of een flat in een groene omgeving staat. De internationals scoren hoog op de waarden zekerheid, bescherming, vitaliteit en manifestatie, willen graag op bereikbare afstand wonen van openbaar vervoer, supermarkt, sportschool, eetgelegenheden en groenvoorzieningen en waarderen een multiculturele omgeving. De buitenruimte en de werk- of studeerruimte mogen gedeelde faciliteiten zijn. Daarnaast worden de faciliteiten fietsenstalling, Bringme Box en camerabeveiliging erg gewaardeerd. De huurtermijn van de woning is minimaal een half jaar, is tussen de 40 m² en de 100 m² groot, met een huurbedrag tussen de €900 en €2000 per maand. De woning dient voorzien te zijn van een ruime berging, aangesloten GWE-voorzieningen, een privé wasmachine-aansluiting, gekoppelde armaturen en inbouwkasten.

Voordat de theorie afgerond werd, had al een aantal oriënterende interviews plaatsgevonden met professionals op het gebied van dienstverlening aan internationals. Ook is voorafgaand aan de afronding van de theorie begonnen met het afbakenen van de populatie door middel van een peilende enquête. Deze peilende enquête is veel meer ingevuld dan de uiteindelijke vragenlijst. Beide processen zijn uitgevoerd zonder geheel in lijn te zijn met het opgeleverde concept. Daarom vallen deze resultaten buiten dit onderzoek. De respons op de uiteindelijke vragenlijst is minder groot dan gehoopt. Doordat de conclusies op basis van een kleine groep mensen getrokken (ten opzichte van een grote doelgroep), kunnen 'toevallige' fouten zijn gemaakt. De externe validiteit is hierdoor twijfelachtig.

Aan de opdrachtgever is een drietal aanbevelingen meegegeven. Ten eerste: Geef de huurder –waar mogelijk– de keus of ze gebruik willen maken van bepaalde voorzieningen, zodat dit persoonlijk afgestemd kan worden op de vraag van de international. De resultaten wijzen namelijk uit dat lang niet alle internationals compleet andere eisen stellen aan een appartement ten opzichte van de reguliere middenhuurder. De voorzieningen die verwacht worden van een hotel zijn daarbij niet vereist. Dit wordt weerspiegeld in de prijs die internationals willen betalen, de oppervlakte en het afwerkingsniveau die ze vragen. In lijn daarmee is het belangrijk om twee duidelijke concepten te creëren. Eén concept die lijkt op het reguliere concept, waarbij minimale aanpassingen dat het concept afgestemd is op internationals. Het tweede concept betreft een volledig verzorgde woning met allerlei gewenste faciliteiten en services. Wanneer deze twee concepten duidelijk gecommuniceerd worden met goede marketing, kunnen sterke merken ontstaan die bij internationals in de smaak vallen. Ten derde is het goed om inspiratie op te doen bij al bestaande concepten, zowel bij aanbieders van woningen voor internationals als co-living-concepten, maar ook innovatieve kantoorconcepten. Zo zijn er tientallen succesvolle bedrijven die net een andere branding hebben, maar wel inspiratie kunnen geven.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding.....	8
1.1 Probleemomschrijving	8
1.1.1 Aanleiding.....	8
1.1.2 Probleemanalyse	9
1.1.3 Doelstellingen, probleemstelling en deelvragen.....	9
1.2 Onderzoeksaanpak	10
1.2.1 Onderzoeksmodel.....	10
1.2.2 Onderzoeksmethoden.....	11
1.2.3 Kwaliteit van onderzoek	13
1.3 Leeswijzer	14
Hoofdstuk 2. Projectontwikkeling huurappartementen	15
2.1 Projectontwikkeling	15
2.2 Huurappartementen	16
2.3 Conclusie	19
Hoofdstuk 3. Aspecten van woonconcepten internationals	20
3.1 Internationals	20
3.2 Aspecten van woonconcepten	22
3.3 Conclusie	25
Hoofdstuk 4. Lijst met criteria voor woonconcept.....	26
4.1 Theoretisch kader	26
4.2 Lijst met criteria	28
4.3 Conclusie	31
Hoofdstuk 5. Praktijktoetsing.....	32
5.1 Opzet vragenlijst	32
5.2 Resultaten en analyse vragenlijst	34
5.3 Conclusie	37
Hoofdstuk 6. Conclusie, aanbevelingen en evaluatie	38
6.1 Conclusie	38
6.2 Aanbevelingen	39
6.3 Evaluatie	40
Geciteerde werken.....	44
Bijlagen.....	47

Hoofdstuk 1. Inleiding

De inleiding plaatst het onderzoek naar het woonconcept voor internationals in een breder perspectief, geeft aan waar het onderzoek precies over gaat en geeft weer hoe het onderzoek aangepakt is. In paragraaf 1.1 komt de probleemomschrijving aan bod. Deze bestaat uit een aanleiding, probleemanalyse en doelstellingen, alsmede probleemstelling en deelvragen. In paragraaf 1.2 wordt de onderzoeks aanpak omschreven, waarbij het onderzoeksmodel, de onderzoeks-methoden en de kwaliteit van onderzoek beschreven worden. Het hoofdstuk sluit af met een leeswijzer voor het onderzoeksrapport in paragraaf 1.3.

1.1 Probleemomschrijving

De probleemomschrijving geeft de thematiek, het onderwerp en de bedoeling van het onderzoek weer. Het bredere perspectief van het onderwerp en de aanleiding voor het onderzoek worden geschetst in paragraaf 1.1.1. De opdrachtgever komt in beeld in de probleemanalyse in paragraaf 1.1.2. Het onderzoek met de doelstellingen, probleemstelling en deelvragen wordt geïntroduceerd in paragraaf 1.1.3.

1.1.1 Aanleiding

Onder onroerend goed wordt verstaan “de (nationale) voorraad van gebouwen, de grond waarop de bouwwerken staan en de grond die beschikbaar is voor bepaald gebruik, niet-zijnde natuur” (Gool, Jager, Weisz, & Theebe, 2013). Onroerend goed kan worden ingedeeld in verschillende vastgoedmarkten. Naast locatieaspecten en prijsklassen, kan een indeling worden gemaakt op basis de functie die het onroerend goed vervult. Onroerend goed wordt ruwweg ingedeeld in vier markten. De te benoemen markten zijn de kantorenmarkt, bedrijfshallenmarkt, winkelmarkt en woningmarkt (Kroot, 2018).

De woningmarkt is de markt waar vraag en aanbod van woningen bij elkaar komen. Woningen voorzien primair in de behoefte van huishoudens om zich te huisvesten. Het aantal woningen en het aantal huishoudens loopt dan ook gelijk. Binnen de woningmarkt is onderscheid te maken tussen koopwoningen en huurwoningen. Binnen beide segmenten kan vervolgens onderscheid gemaakt worden in één- en meergezinswoningen (Gool, Jager, Weisz, & Theebe, 2013).

Het Centraal Bureau voor Statistiek houdt de woningvoorraad in Nederland nauwkeurig bij. In 2018 bevatte de totale woningvoorraad in Nederland bijna 7.750.000 woningen. Iets meer dan 42% daarvan betrof huurwoningen, de overige 58% was een koopwoning. De huurmarkt is op te splitsen op basis van eigendomssituatie. De grootste groep eigenaren van huurwoningen is woningcorporaties. De woningcorporaties bezitten afgelopen jaar bijna 70% van de totale huurwoningmarkt. De rest is in bezit van institutionele en particuliere beleggers (CBS, 2019).

Op de huurmarkt is een huurliberalisatiegrens vastgesteld. Deze grens is een getal dat de sociale huur van de vrije huur scheidt. De huurgrens voor 2019 is vastgesteld op een bedrag van €720,42 euro, en alles daaronder is bedoeld voor de lagere inkomens (Rijksoverheid, 2019). Globaal is de sociale huur te koppelen aan woningcorporaties en is de vrije huur voor beleggers. De vrije huur wordt meestal opgedeeld in het midden- en hoger segment. Het middensegment betreft woningen tussen de huurliberalisatiegrens en €1.100 euro, het hogere segment bevindt zich daarboven (Aedes, 2019).

De woningen in het middensegment van de huurmarkt worden bewoond door verscheidene doelgroepen. Naast onderscheid in inkomensklasse en leeftijd, is ook onderscheid te maken in typen bewoners. In het rapport van RIGO ‘Demografie en de woningmarkt’ (Joosten & Guldemond, 2018) wordt gesproken over verschillende groepen bewoners. Voorbeelden hiervan zijn studenten, ouderen, zorgbehoevenden, gezinnen en alleenstaanden.

Een groep die de afgelopen jaren is toegenomen is die van arbeidsmigranten. In Nederland zijn ruim 600.000 buitenlandse werknemers werkzaam. In 2018 vestigden zich in de hoofdstad 36.000 bewoners van

buiten de landsgrenzen (Vlot, 2019). Het deel van de buitenlandse werknemers dat een woning wil huren in het middensegment van de huurmarkt, is te onderscheiden als 'international', 'expat' of 'kenniswerker' (hierna te noemen: international.) Een international is iemand die tijdelijk werkt in een land met een andere cultuur dan waar hij of zij is opgegroeid (Ensie, 2018). In Nederland zijn 100.000 buitenlandse kenniswerkers, tezamen 4% van het totaal aantal kenniswerkers en 1,5% van de totale beroepsbevolking (PBL, 2014).

Aangezien het aantal internationals de komende jaren naar verwachting zal stijgen, zijn de internationals een doelgroep om meer rekening mee te houden, ook in de vastgoedsector. Vanwege de tijdelijke aard van het verblijf van de internationals en de gerichtheid op werk, valt te verwachten dat de woonvoorkeuren van de internationals anders zijn dan de woonvoorkeuren van andere doelgroepen. Uit onderzoek is al het één en ander bekend over de woonvoorkeuren van de internationals, zoals de voorkeur voor een appartement in een (centrum-)stedelijk woonmilieu met voldoende voorzieningen in de nabijheid (PBL, 2014). Nog niet voldoende in beeld is wat de functionele woonvoorkeuren van internationals zijn. Hierdoor is het voorsnog niet mogelijk om een lijst met criteria op te stellen voor nieuw te ontwikkelen huurwoningen voor internationals.

1.1.2 Probleemanalyse

Wonam is een woningbouworganisatie, gevestigd in Amsterdam. Het bedrijf koopt grond aan in en om grote steden, realiseert huurappartementen en verhuurt en beheert deze woningen zelf. De woningen bevinden zich vooral in Amsterdam, maar Wonam heeft ook projecten in Utrecht en Haarlem. In totaal omvat de portefeuille van Wonam nu een kleine 2000 woningen verdeeld over 12 projecten, met een jaarlijkse groei van 500 woningen per jaar (Wonam, 2018).

Wonam ziet dat men in verschillende markten concepten ontplooit om het mensen gemakkelijk te maken. Technologie, kantoren, transport en recreatie zijn voorbeelden van markten die volop in ontwikkeling zijn. Voor de woonsector is er echter geen prikkel om nieuwe concepten te ontwikkelen, omdat woningen toch wel verkocht en verhuurd worden. Wonam wil graag pionieren op het gebied van projectontwikkeling en ziet ook daar kansen om een woonconcept te ontwikkelen (Kohsiek, 2018).

Onder de geïnteresseerden voor een woning in het middensegment is een toename waar te nemen van interesse door mensen komend uit het buitenland (Kohsiek, 2018). Dit is een mogelijk gevolg van de groei van buitenlandse arbeidsmigranten (Vlot, 2019). Deze migranten zijn op zoek naar een huurwoning om tijdens hun verblijf en werk in Nederland te wonen. Deze migranten kunnen worden aangeduid als 'internationals'. Om deze migranten passende woningen aan te kunnen bieden wil Wonam onderzoek laten doen naar de woonvoorkeuren van deze doelgroep, zodat met behulp van een op te stellen lijst met criteria een woonconcept kan worden ontwikkeld die gericht is op huurappartementen voor internationals in het middensegment.

1.1.3 Doelstellingen, probleemstelling en deelvragen

De doelstelling van het onderzoek geeft aan waarom het onderzoek wordt uitgevoerd, oftewel de functie ervan. Hiermee wordt duidelijk wat de onderzoeker als doel heeft met het onderzoek, maar ook wat de opdrachtgever met de uitkomsten van het onderzoek gaat doen (Verhoeven, 2014). Het onderscheid tussen het doel van de onderzoeker en de opdrachtgever wordt ook gemaakt in de doelstelling hieronder. De interne doelstelling omvat het doel van de onderzoeker (Femke), de externe doelstelling omvat het doel van de opdrachtgever (Wonam).

Interne doelstelling

Een lijst met criteria voor het woonconcept voor internationals maken voor een projectontwikkelaar van huurappartementen in het middensegment.

Externe doelstelling

Een appartementengebouw realiseren met huurappartementen in het middensegment speciaal gericht op internationals.

Om richting te geven aan het onderzoek is een probleemstelling nodig. Deze probleemstelling geeft de hoofdvraag weer en daarmee aan waar het onderzoek op gericht is en wat het op zal leveren. Het omvat ook alle kernbegrippen van het onderzoek. Om het onderzoek gestructureerd te laten verlopen zijn deelvragen opgesteld. De antwoorden hierop samen geven input voor de conclusies die antwoord bieden op de probleemstelling (Verhoeven, 2014). De deelvragen zijn ontwikkeld aan de hand van de TPA-structuur, dat een theoriedeel en een praktijkdeel bevat.

Probleemstelling

Welke lijst met criteria voor een woonconcept kan worden opgesteld voor een ontwikkelaar van huurappartementen voor internationals in het middensegment?

Deelvragen - theorie

1. Wat wordt verstaan onder een ontwikkelaar die huurappartementen in het middensegment ontwikkelt?
2. Welke aspecten zijn van belang voor een woonconcept voor huurappartementen, gericht op internationals?
3. Welke lijst met criteria voor een woonconcept kan worden opgesteld voor huurappartementen, gericht op internationals in het middensegment?

Deelvraag - praktijk

4. In hoeverre kan de lijst met criteria voor een woonconcept ten behoeve van huurappartementen voor internationals in het middensegment getoetst worden bij internationals?

1.2 Onderzoeksaanpak

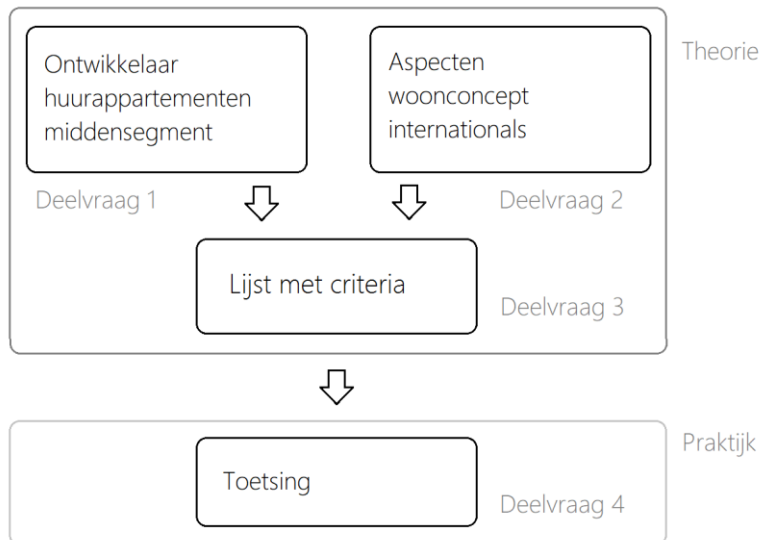
De onderzoeksaanpak verduidelijkt hoe het onderzoek vorm zal krijgen. In paragraaf 1.2.1 wordt het onderzoeksmodel dat voortvloeit uit de vorige paragraaf gepresenteerd en toegelicht. In paragraaf 1.2.2 worden de onderzoeksmethoden beschreven die gebruikt zullen worden. De aanpak eindigt met een omschrijving van de kwaliteit van onderzoek in paragraaf 1.2.3.

1.2.1 Onderzoeksmodel

Om de verschillende onderzoeksonderdelen en hun onderlinge relatie in kaart te brengen is een onderzoeksmodel gemaakt, zie figuur 1.2. Dit is een visuele weergave van de opbouw van het uitgevoerde onderzoek. De onderdelen zijn afgeleid van de deelvragen uit de vorige paragraaf. De onderdelen zullen in het vervolg worden aangeduid als deelproducten.

In de figuur is zichtbaar dat elk deelproduct te linken is aan een deelvraag. Deelproduct 'ontwikkelaar huurappartementen middensegment' is te koppelen aan de eerste deelvraag. Deelproduct 'aspecten woonconcept internationals' is te koppelen aan de tweede deelvraag. Deelproduct 'lijst met criteria' is te koppelen aan de derde deelvraag. Deelproduct 'toetsing' is te koppelen aan de vierde deelvraag.

Het onderzoek omvat vier deelvragen, drie in het theoriegedeelte en één in het praktijkgedeelte. De eerste twee deelproducten geven input voor het derde deelproduct, de lijst met criteria. Deze lijst met criteria geeft input voor het vierde deelproduct, de toetsing.



Figuur 1.2: Onderzoeksmodel (Eigen werk, 2018)

1.2.2 Onderzoeksmethoden

Om de wijze van uitvoering van het onderzoek vast te leggen, worden de methoden die gebruikt gaan worden beschreven. Het onderzoek is op te splitsen in producten, waarbij elke deelvraag een product oplevert. Deze deelproducten zijn theoretisch dan wel praktisch van aard. Ook wordt weergegeven welk product welke functie vervult in het geheel van het onderzoek. Ten slotte worden de activiteiten beschreven die bijdragen om te komen tot het beoogde resultaat, zodat inzichtelijk is op welke manier de methode ingezet wordt.

Algemene onderzoeksactiviteiten

Naast het doen van het onderzoek zijn ook algemene activiteiten nodig om tot een gewenst resultaat te komen. Deze activiteiten betreffen met name activiteiten met het oog op de begeleiding door de afstudeerbegeleider en de praktijkcoach, te weten:

1. Logboek bijhouden
2. Logboek doorsturen naar afstudeerbegeleider
3. Afstudeerovereenkomst tekenen
4. Kennismakingsgesprek voeren met afstudeerbegeleider en praktijkcoach
5. Tussentijdse gesprekken voeren met afstudeerbegeleider
6. Presentatie houden voor afstudeerbegeleider en praktijkcoach
7. Plan van aanpak opstellen
8. Vooronderzoek omtrent afstudeeronderwerp doen
9. Oriënterende gesprekken (te vinden in bijlage I)

Product 1 (theorie): Begripsomschrijving

Product 1 wordt gevormd op basis van de eerste twee deelvragen. De functie hiervan is een begripsomschrijving van alle begrippen die nodig zijn tijdens het onderzoek. Op deze manier ontstaat geen verwarring en wordt het onderzoek afgebakend. De deelvragen die horen bij het eerste product zijn "Wat wordt verstaan onder een ontwikkelaar die huurappartementen in het middensegment ontwikkelt?" en "Welke aspecten zijn van belang voor een woonconcept voor huurappartementen, gericht op internationals?".

Als onderzoeksmethodiek zal desk research worden toegepast, ook wel bekend als kwalitatief bureauonderzoek. Het type kwalitatief bureauonderzoek dat gedaan zal worden is literatuuronderzoek.

Hierbij wordt nagegaan welke informatie over de begrippen beschikbaar en relevant is. Enkele zoekingen hiervoor zijn:

- | | |
|--|--|
| - Centraal Bureau voor de Statistiek | www.cbs.nl |
| - Planbureau voor de Leefomgeving | www.pbl.nl |
| - Kennisbank | www.kennisbank.nl |
| - Vastgoedbibliotheek | www.vastgoedbibliotheek.nl |
| - Scripties van Nederlandse Universiteiten | scripties.ned.ub.rug.nl |
| - Expertisecentrum Flexwonen | www.flexwonen.nl |

De activiteiten hieronder zijn opgesplitst in activiteiten die horen bij de eerste deelvraag en activiteiten die horen bij de tweede deelvraag.

Deelvraag 1

10. Onderzoeken en omschrijven van een ontwikkelaar
11. Onderzoeken en omschrijven van het ontwikkelproces
12. Onderzoeken en omschrijven van huurappartementen
13. Onderzoeken en omschrijven middensegment

Deelvraag 2

14. Onderzoeken en omschrijven van woonconcepten voor huurappartementen
15. Onderzoeken en omschrijven van internationals
16. Onderzoeken en omschrijven van woonkenmerken van internationals

Product 2 (theorie): Beroepsproduct

Product 2 wordt gevormd door het antwoord op de derde deelvraag. Hierin wordt de informatie van de eerste twee deelvragen aan elkaar gekoppeld, wat resulteert in het beroepsproduct: de lijst met criteria. De deelvraag die beantwoord wordt luidt als volgt: "Welke lijst met criteria kan worden opgesteld voor een woonconcept voor huurappartementen dat gericht is op internationals in het middensegment?" De onderzoeksmethodiek die past bij deze deelvraag is desk research, in de vorm van literatuuronderzoek. Hierbij wordt informatie geclusterd, geselecteerd en gekoppeld. Hieronder de activiteit die hierbij hoort:

Deelvraag 3

17. Koppelen informatie deelvraag 1 en 2 tot een lijst met criteria

Product 3 (praktijk): Toetsing

Product 3 is de toetsing van het in product 2 opgeleverde beroepsproduct. Dit wordt gedaan door een praktijkstudie. De methode die toegepast gaat worden zal field research zijn door middel van een vragenlijst. Ook zal desk research van toepassing zijn bij het opstellen en analyseren van de vragen, het gaat hierbij om literatuuronderzoek. De volgende bronnen zullen zeker worden gebruikt:

- Het boek "Wat is onderzoek" (Verhoeven, 2014)
- De respondenten

Met behulp van deze onderzoeksmethoden zullen twee deelvragen worden beantwoord. Ten eerste wordt de lijst met criteria getoetst, vervolgens wordt de lijst met criteria toegepast. De deelvragen luiden "In hoeverre kan de lijst met criteria ten behoeve van het woonconcept voor huurappartementen voor internationals in het middensegment getoetst worden bij internationals/ bedrijven/ontwikkelaars?" en "In hoeverre kan de lijst met criteria ten behoeve van het woonconcept voor huurappartementen voor internationals in het middensegment toegepast worden bij internationals en bedrijven?". Hieronder volgt een opsomming van de activiteiten die uitgevoerd dienen te worden om dit product tot een goed einde te brengen.

Deelvraag 4

18. Vragenlijstkandidaten selecteren
19. Vragenlijstkandidaten benaderen en afspraken inplannen
20. Vragen vragenlijst opstellen en laten goedkeuren
21. Vragenlijsten voorleggen
22. Resultaten vragenlijst verwerken en analyseren

1.2.3 Kwaliteit van onderzoek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwaliteit van het onderzoek. Wanneer een onderzoek kwalitatief goed gedaan wordt, kunnen de juiste conclusies worden getrokken. Deze wordt in kaart gebracht door middel van de begrippen betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid.

Betrouwbaarheid

Betrouwbaarheid is dat zich nauwelijks toevallige fouten voordoen in het onderzoek. Concreet kan dit worden getest door het onderzoek te herhalen, om te kijken of dezelfde resultaten voortvloeien uit het onderzoek. Dit kan worden achterhaald door te proberen peer feedback te krijgen, het proces te verantwoorden en een mix te gebruiken van methoden of technieken, oftewel triangulatie (Verhoeven, 2014).

Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen, zal een peer feedback worden gehouden met medewerkers van Wonam. Door middel van een logboek wordt verantwoord hoe het onderzoek tot stand gekomen is. Door zowel literatuuronderzoek te doen als vragenlijsten af te nemen, is sprake van triangulatie. Op deze manier wordt vanuit meerdere oogpunten naar het probleem gekeken, wat de betrouwbaarheid van het onderzoek vergroot. Ook zullen gegevens vanuit de vragenlijsten worden verwerkt in de analyse en de theorie, waardoor een iteratief proces ontstaat.

Validiteit

Met validiteit wordt bedoeld dat geen systematische fouten gemaakt zijn tijdens het doen van het onderzoek. Er zijn drie typen validiteit, namelijk interne validiteit, externe validiteit en begripsvaliditeit. De interne validiteit geeft aan in welke mate het mogelijk is juiste conclusies te trekken. De externe validiteit geeft aan of de steekproef een juiste afspiegeling is van de populatie. De begripsvaliditeit heeft betrekking op de meetinstrumenten die in het onderzoek gebruikt zijn en of deze in overeenstemming zijn met het beoogde doel (Verhoeven, 2014).

De interne validiteit kan worden vergroot door actuele, goede bronnen te gebruiken tijdens het literatuuronderzoek. Met de vragenlijsten dienen telkens dezelfde vragen gesteld te worden aan de respondenten. De externe validiteit kan worden gewaarborgd door de respondenten te selecteren op de representativiteit van de groep die ze vertegenwoordigen. De juiste mensen zullen bevraagd moeten worden. Dit kan een gevaar zijn, aangezien de deskundigen van de concurrenten die het beste bevraagd kunnen worden, wellicht niet mee willen doen aan een onderzoek voor de concurrent. Bij de begripsvaliditeit gaat om het onderzoeken van de juiste dingen op de juiste manier. Het zou mis kunnen gaan bij de afbakening, zodat deze niet afgestemd is op het beroepsproduct dat opgeleverd dient te worden. Ook zou het kunnen dat de begrippen die in het onderzoek gebruikt worden, niet op dezelfde wijze door de respondenten opgevat worden, waardoor de antwoorden een vertekend beeld geven.

Bruikbaarheid

De bruikbaarheid van het onderzoek is dat het onderzoek aansluit op de hulpvraag van de opdrachtgever. Is een stap gezet in de richting van een oplossing van het probleem aan het eind van het onderzoek? Dit zal moeten worden gewaarborgd door interne overlegmomenten te plannen, zodat de opdrachtgever nauw wordt betrokken bij het proces en het proces indien nodig bij kan sturen (Verhoeven, 2014).

1.3 Leeswijzer

In deze leeswijzer staat de hoofdstukindeling vermeld en welke functie elk hoofdstuk heeft. Ook wordt aangegeven welke deelvraag in een hoofdstuk wordt beantwoord. Het onderzoek is gedocumenteerd in dit onderzoeksrapport, waaraan een bijlagenrapport toegevoegd wordt. In het onderzoeksrapport is de kern van de bevindingen van het onderzoek weergegeven. Het bijlagenrapport geeft achtergrondinformatie of een nadere toelichting.

In het tweede hoofdstuk wordt onderzocht wat projectontwikkeling is en wat wordt verstaan onder huurappartementen. Om projectontwikkeling te beschrijven wordt gekeken wat een projectontwikkelaar is, wat een projectontwikkelaar vroeger was, welke verschillende typen ontwikkelaars bestaan, welke actoren een rol spelen en welke fasen worden doorlopen in projectontwikkeling. Om huurappartementen te beschrijven wordt gekeken wat wordt verstaan onder woningen, appartementen en het huursegment. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag "Wat wordt verstaan onder een ontwikkelaar die huurappartementen in het middensegment ontwikkelt?".

In het derde hoofdstuk wordt onderzocht welke aspecten van belang zijn voor een woonconcept voor internationals. Daarvoor wordt eerst gedefinieerd wat wordt verstaan onder internationals. Na het bepalen van een definitie wordt meer achtergrondinformatie gegeven van internationals in Nederland. Vervolgens worden de aspecten onderverdeeld in drie niveaus en wordt bekeken hoe deze aspecten meetbaar gemaakt kunnen worden. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag "Welke aspecten zijn van belang voor een woonconcept voor huurappartementen, gericht op internationals?".

In het vierde hoofdstuk worden de eerste twee deelvragen met elkaar gecombineerd, wat resulteert in een lijst met criteria voor een woonconcept. Om de context scherp te hebben, wordt in een theoretisch kader de inhoud van de eerste twee deelvragen geschetst. Vervolgens worden de meetbaar gemaakte aspecten gefilterd tot criteria die in het woonconcept passen. Deze criteria samen vormen een lijst, die antwoord geeft op de deelvraag "Welke lijst met criteria voor een woonconcept kan worden opgesteld voor huurappartementen, gericht op internationals in het midden-segment?".

In het vijfde hoofdstuk wordt de lijst van de derde deelvraag getoetst bij internationals. Dit wordt gedaan door middel van een vragenlijst. Eerst wordt gekeken naar de opzet van de vragenlijst. Vervolgens wordt gekeken naar de resultaten van de vragenlijst en worden deze geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag "In hoeverre kan de lijst met criteria ten behoeve van huurappartementen voor internationals in het middensegment getoetst worden bij internationals?".

In het zesde en laatste hoofdstuk komen de conclusie, aanbevelingen en evaluatie aan bod. Eerst wordt een conclusie getrokken, waarmee wordt antwoord gegeven op de probleemstelling: "Welke lijst met criteria voor een woonconcept kan worden opgesteld voor een ontwikkelaar van huurappartementen voor internationals in het middensegment?". Vervolgens worden aanbevelingen gedaan voor de opdrachtgever, voor toekomstig onderzoek en om de externe doelstelling te bereiken. Ten slotte wordt het gehanteerde onderzoeksproces en de bijbehorende onderzoeksmethoden geëvalueerd.

Hoofdstuk 2. Projectontwikkeling huurappartementen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: 'Wat wordt verstaan onder een ontwikkelaar die huurappartementen in het middensegment ontwikkelt?' In dit hoofdstuk worden begrippen afgebakend. In het eerste deel, paragraaf 2.1, staat het vak projectontwikkeling centraal en in het tweede deel, paragraaf 2.2, staan huurappartementen centraal. Het hoofdstuk eindigt met een conclusie in paragraaf 2.3. De projectontwikkelaar en de eindgebruiker (in dit onderzoek de international, zie hoofdstuk 3) hebben hetzelfde belang, namelijk een huurappartement dat aan de eisen voldoet. De lijst met criteria (hoofdstuk 4) is daarbij een toetsings- en communicatiemiddel. Ook is het van belang om te weten over welk type vastgoed het gaat in de lijst met criteria, namelijk huurappartementen in het middensegment.

2.1 *Projectontwikkeling*

In deze deelparagraaf zal projectontwikkeling onder de loep worden genomen. Eerst zal het vak van de projectontwikkelaar worden afgebakend. Vervolgens zal het type ontwikkelaar die centraal staat in dit onderzoek, worden toegelicht. Ten slotte wordt de fasering van het vastgoedontwikkelingsproces uiteengezet. In bijlage II is meer informatie te vinden over deze paragraaf. Het vak projectontwikkeling, de ontwikkeling die het vakgebied doorgemaakt heeft en de betrokken actoren komen aan bod.

De projectontwikkelaar

Projectontwikkeling is het vak van het ontwikkelen van vastgoed. Een projectontwikkelaar wordt vaak de spin in het web genoemd, omdat deze het multidisciplinaire ontwikkelingsproces coördineert en afstemt met allerlei actoren, vanaf de initiatieffase tot en met de afzetfase (Gool, Jager, Weisz, & Theebe, 2013). Het handboek projectontwikkeling (Peek & Gehner, 2018) houdt de volgende definitie van een projectontwikkelaar aan:

"Een projectontwikkelaar is te definiëren als een partij die voor eigen rekening en risico vastgoedprojecten ontwikkelt met als doel winst te maken. Per ontwikkelaar verschilt de bedrijfsstrategie door verschillen in het eigen vermogen, de risicobereidheid en de rendementsdoelstelling. Tevens is deze afhankelijk van het type ontwikkelaar. Projectontwikkeling als bedrijfsmatige activiteit kent een sterk projectmatig karakter: het bedrijf bestaat uit een verzameling projecten."

Het vak projectontwikkeling is in de loop der tijd complexer geworden. Een projectontwikkelaar heeft met allerlei nieuwe thematiek en ontwikkelingen te maken. Op demografisch gebied zijn ontgroening, vergrijzing en toename van samengestelde gezinnen, eenoudergezinnen en toename van eenpersoonshuishoudens ontwikkelingen om rekening mee te houden. Op economisch gebied spelen duurzaamheid, internationalisering, digitalisering en energietransitie een steeds grotere rol. Op cultureel gebied nemen individualisering, flexibilisering en belevingsgerichtheid toe (Sectorinstituut Openbare Bibliotheken, 2014) (Peek & Gehner, 2018) (Peiser & Hamilton, 2012) (Rabobank, 2018). Een voorbeeld rondom deze ontwikkelingen is de bereidheid om woonvoorzieningen te delen. Daartoe is 18% van de millennials die in stedelijk gebied willen wonen, bereid, zo blijkt uit onderzoek van BPD (2019).

Een andere ontwikkeling die voor dit onderzoek relevant is, is de toenemende verstedelijking en de trek naar de stad. Steden waren halverwege de vorige eeuw tijdelijk minder in trek, maar onder andere door VINEX-wijken en aanpak van probleemwijken en gentrificatie van verouderde wijken, zijn steden weer populair (De Zeeuw & Drost, 2015). Dit heeft de groei van huishoudens in steden als gevolg, zo is ook de prognose voor de toekomst. Dit brengt ook een opgave met zich mee. De startnota Nationale Omgevingsvisie spreekt over het bereiken van een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving (Gebiedsontwikkeling.nu, 2017).

Hoewel projectontwikkeling zich verspreid over het hele land plaatsvindt, is met name bedrijvigheid en vraag naar ontwikkeling in de Randstad. Ongeveer de helft van alle Nederlanders woont in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht of Flevoland, terwijl dit slechts een kwart van het landoppervlak bedraagt. De komende jaren zal de bevolking van de vier grote steden toenemen met zo'n 15% (PBL/CBS, 2016), zowel door natuurlijke groei als door binnenlandse- en buitenlandse migratie (Planbureau voor de Leefomgeving, 2014, 2).

Type ontwikkelaar

In de vastgoedwereld spelen projectontwikkelaars een belangrijke rol bij de totstandkoming van vastgoed. In de projectontwikkeling kun je verschillende typen ontwikkelaars onderscheiden. Ook beleggers gaan soms over tot het zelf ontwikkelen van vastgoed. Bij deze ontwikkelende beleggers wordt geld van derden belegd voor de ontwikkeling, om later rendement op te leveren (Peek & Gehner, 2018).

Het onderzoek dat in dit rapport beschreven wordt richt zich specifiek op projectontwikkelaars die ontwikkelen met een lange termijnvisie, zijnde ontwikkelende beleggers, bouwende in opdracht van beleggers of ontwikkelaars bouwende voornemens te verkopen aan een belegger. De doelgroep van dit onderzoek (die wordt beschreven in hoofdstuk 3) is interessant voor beleggers, en daarmee ook voor de ontwikkelaars die ontwikkelen voor deze doelgroep.

Fasering

De fase-indeling die het Handboek Projectontwikkeling (Peek & Gehner, 2018) aanhoudt, betreft een indeling in vier fasen die eindigt in een vijfde: de afzetting, de fase waarin het vastgoed geëxploiteerd wordt. De fasen zijn: initiatief, haalbaarheid, commitment en realisatie.

In de initiatieffase worden locatie en kansrijk concept aan elkaar gekoppeld. De locatie is op z'n minst op het oog en uit alle mogelijke ideeën die kunnen zijn ontstaan wordt een richting gekozen. In de haalbaarheidsfase wordt verkend of dat kansrijke concept ook daadwerkelijk realiseerbaar is. Een team wordt samengesteld, marktonderzoek wordt gedaan en plannen worden gecalculeerd. In de commitmentfase moeten zekerheden worden verworven, bijvoorbeeld in de vorm van vergunningen, grondpositie, financiering voorverhuur of –verkoop en diverse overeenkomsten. In de laatste fase, de realisatiefase, wordt daadwerkelijk gebouwd. Het project is afgerond als de gebouwde ruimte in gebruik is genomen en verkocht (Gool, Jager, Weisz, & Theebe, 2013) (Peek & Gehner, 2018).

2.2 Huurappartementen

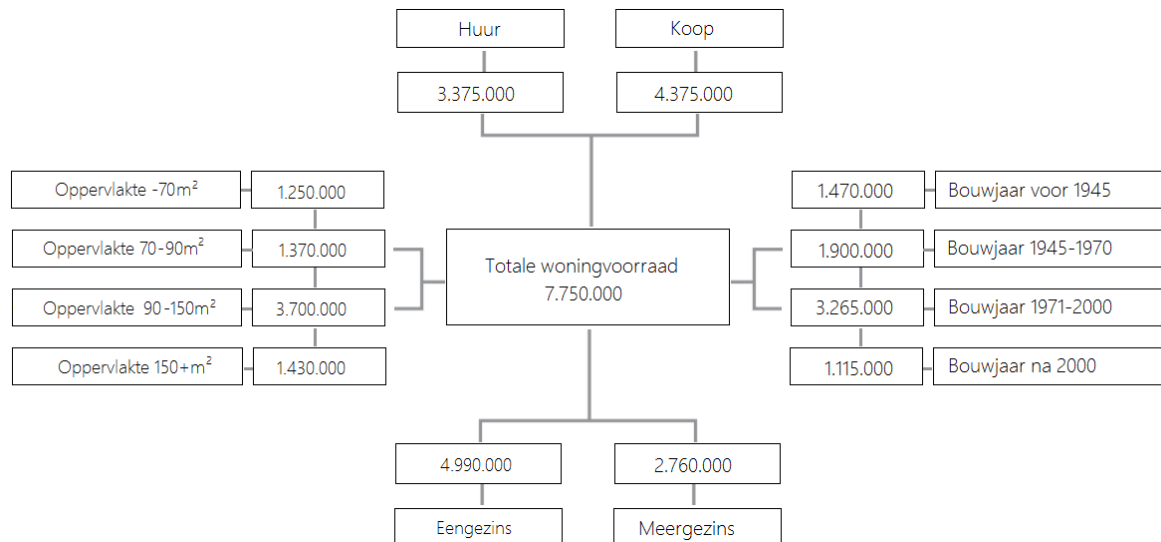
In deze deelparagraaf staan huurappartementen centraal. Om een goed beeld te vormen, wordt van algemeen naar specifiek gewerkt. Dit resulteert in een deel over woningen, met de woningvoorraad, woningbehoefte en woonmilieu. Vervolgens worden appartementen beschreven, waarna de huurmarkt en specifiek het middensegment in beeld wordt gebracht. In bijlage III is meer informatie te vinden over deze paragraaf. Hierbij is dezelfde structuur aangehouden als deze paragraaf.

Woningen

Een woning is een vastgoedobject bedoeld voor huisvesting van een huishouden. Alle woningen in Nederland bij elkaar vormen samen de totale nationale woningvoorraad. De totale nationale woningvoorraad in 2018 en een indeling op basis van bouwjaar, eigendom, typologie en oppervlakte is weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1 geeft overzichtelijk weer hoe de woningvoorraad in Nederland is verdeeld. Met het oog op dit onderzoek is de voorraad gebouwd na 1975, huurwoning, meergezinswoning met een gebruiksoppervlakte tot 100 m² in grotere mate relevant. De reden hiervoor is dat het te ontwikkelen woonconcept bestaat uit nieuwbouwwoningen in de particuliere huursector, zijnde appartementen voor middeninkomens (waarbij een woning tot 100 m² realistisch is). Uit figuur 2.1 wordt duidelijk dat bijna 15% van de woningen na 2000 is

gebouwd, zo'n 45% van de woningen een huurwoning is, 35% van de totale voorraad een meergezinswoning is en respectievelijk 16% en 18% van de woningvoorraad een oppervlakte heeft van kleiner dan 70 m² en tussen de 70-90 m². Uit het achtergrondrapport van de bron blijkt dat 1.072.600 huurwoningen (en dus 32% van de totale huurvoorraad) particuliere huur zijn, in tegenstelling tot sociale huur.



Figuur 2.1: Totale woningvoorraad 2018 (Ministerie van Binnenlandse Zaken, Cijfers over wonen en bouwen, 2019, p. 10).

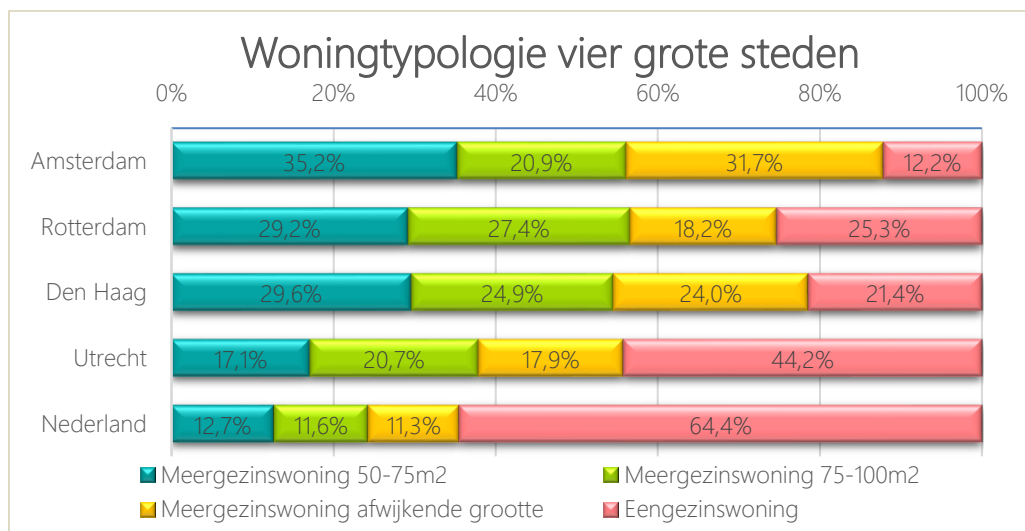
Aan de hand van bovengenoemde factoren kan een prognose worden gemaakt voor de woningbehoefte in de komende jaren. De NEPROM heeft in het rapport "Thuis in de toekomst" (2018) een prognose gemaakt van de huishoudensgroei over de periode van 2018 tot en met 2035. Deze huishoudensgroei is belangrijke input voor de woningbehoefte. Ook het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte (Zaken, 2015). De woningbehoefte neemt de komende dertig jaren bij benadering toe van 8,1 miljoen naar 8,7 miljoen. Het verschil tussen de woningvoorraad en de woningbehoefte is het woningtekort dan wel –overschot. De woningvoorraad neemt globaal toe van 7,9 miljoen naar 8,6 miljoen. Het woningtekort zal tot aan 2050 dus afnemen, maar de woningvoorraad zal nog steeds 70.000 woningen tekort komen. De uitgebreide tabellen hiervan zijn in bijlage IV te vinden.

Verschillende woningen vormen samen een woonmilieu. Dit woonmilieu kan verschillen van karakter door de omvang van de stad of het dorp en door de omgeving waarin het zich bevindt. In paragraaf 3.2 zal nader ingegaan worden op verschillende typen woonmilieus. In Nederland is een stedennetwerk, G40, van veertig (middel)grote steden die voor de doelgroep over een geschikte mate van stedelijkheid beschikken. Bij dit onderzoek vallen alleen deze veertig steden binnen het begrip 'stad' (G40-stedennetwerk, 2019). De reden hiervoor is dat de doelgroep (die naar voren komt in hoofdstuk 3) op bereikbare afstand wil wonen van de bedrijven waar ze werken.

Appartementen

Op de woningmarkt kan onderscheid worden gemaakt tussen één- en meergezinswoningen. In dit onderzoek wordt bij het begrip 'woning' uitgegaan van een meergezinswoning, ook aangeduid als 'appartement'. De bewoner bezit een appartementsrecht, welke onderdeel is van het eigendomsrecht van het gebouw. Een vereniging van eigenaren bezit het eigendomsrecht (advocaten.nl, 2019). Meergezinswoning is een verzamelnaam voor flats, appartementen, etagewoningen en maisonnettes (PBL, 2008). Eengezinswoningen vallen buiten het onderzoeksgebied van dit onderzoek, omdat deze niet bereikbaar zijn voor de doelgroep (zoals beschreven wordt in hoofdstuk 3) vanwege de combinatie van inkomen en eisen aan de locatie.

In figuur 2.2 is onderscheid gemaakt in eengezinswoningen en meergezinswoningen. De meergezinswoningen zijn onderverdeeld op basis van oppervlakte: 50-75 m², 75-100 m² en groter of kleiner dan dat. De laatste categorie is eengezinswoningen. Uit de figuur blijkt dat de eerste categorie relatief gezien het meest vertegenwoordigd is in Amsterdam, en bijna drie keer zoveel als het landelijke gemiddelde. Het algemene beeld is dat de drie categorieën meergezinswoningen elk één derde vertegenwoordigen van het geheel.



Figuur 2.2: Woningtypen vier grote steden, 2018, eigen bewerking van: (CBS, Voorraad woningen; woningtype, oppervlakteklasse, regio, 2019, 2)

Voor het verder operationaliseren van het onderzoek en het begrip 'appartement', is ook de gebruiksoppervlakte afgebakend. In dit onderzoek zullen de woningen tussen 50 m² en 100 m² gebruiksoppervlakte meegenomen worden, niet groter en niet kleiner.

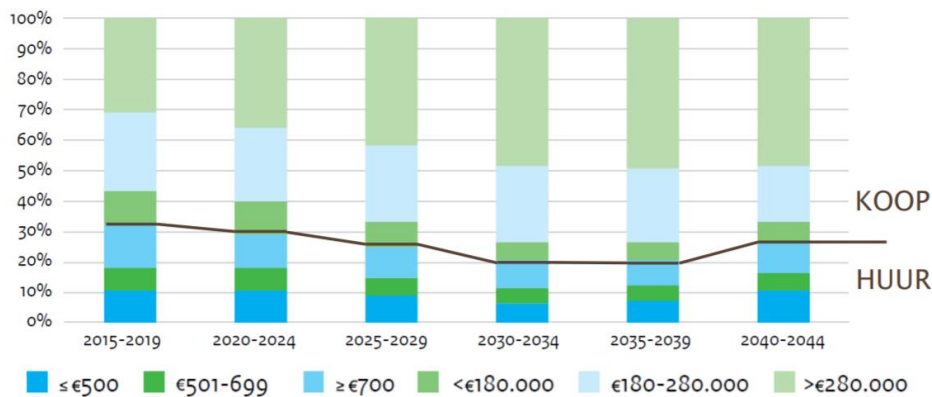
Huursegment

Binnen de woningmarkt bestaat een tweedeling in eigendomssituatie, koop en huur. Een huurwoning is een woning die tegen een afgesproken huurprijs wordt verhuurd. Hierbij is de eigenaar van de woning niet gelijk aan de gebruiker. De eigenaar stelt het genotsrecht van de woning beschikbaar aan de gebruiker en de gebruiker betaalt hiervoor een overeengekomen huurbetaling (Keeris, 2001). Iets meer dan 42% daarvan betrof huurwoningen, de overige 58% was een koopwoning. De huurmarkt is op te splitsen op basis van eigendomssituatie. De grootste groep eigenaren van huurwoningen zijn woningcorporaties. De woningcorporaties bezitten afgelopen jaar bijna 70% van de totale huurwoningmarkt. De rest is in bezit van institutionele en particuliere beleggers (CBS, 2019). Zoals genoemd gaat dit onderzoek alleen in op meergezinswoningen. Met 57% bestaat het merendeel van de huurwoningen uit meergezinswoningen, ten opzichte van 15% in de koopsector (PBL, 2008) (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2015).

Op de huurmarkt is een huurliberalisatiegrens vastgesteld. Deze huurgrens is een getal dat de sociale huur van de vrije huur scheidt. De huurgrens voor 2019 is vastgesteld op een bedrag van €720,42 euro, en alles daaronder is bedoeld voor de lagere inkomens (Rijksoverheid, 2019). Globaal is sociale huur te koppelen aan woningcorporaties en is de vrije huur voor beleggers (Aedes, 2019). Dit onderzoek richt zich op woningen boven de huurliberalisatiegrens.

Al sinds begin jaren '80 maakt ABF Research jaarlijks een bevolkingsprognose. Met deze bevolkings- en huishoudensprognose als input is een woningbehoefte berekend tot 2050. Hieruit blijkt dat de verwachting is dat het aantal huishoudens gestaag zal blijven groeien, de woningvoorraad iets harder zal stijgen dus het woningtekort langzaam zal afnemen. In figuur 2.3 is een vijfjaarlijkse verwachting per segment te zien

hoeveel nieuwbouw naar verwachting gepleegd gaat worden. Het meest relevante onderdeel voor dit onderzoek is de huurklasse >€700. De komende jaren zal de behoefte aan huurwoningen voor de huurprijs boven de €700 relatief gezien 10% van de totale behoefte vormen (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2019).



Figuur 2.3: Nieuwbouw naar huur- en kooprijsklassen per vijfjaarlijkse periode, 2015-2045 (Van Wissen, 2017)

2.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: "Wat wordt verstaan onder een ontwikkelaar die huurappartementen in het middensegment ontwikkelt?". Allereerst is omschreven wat projectontwikkeling inhoudt. Een projectontwikkelaar is een partij die voor eigen rekening en risico vastgoedprojecten ontwikkelt met als doel winst te maken, waarbij internationalisering en verstedelijking ontwikkelingen zijn om rekening mee te houden. Een ontwikkelaar in dit onderzoek heeft een lange termijnvisie, zijnde een ontwikkelende belegger, bouwende in opdracht van beleggers of is een ontwikkelaar bouwende voornemens te verkopen aan een belegger.

Vervolgens is gezocht naar een afbakening van het begrip huurappartementen. Dit onderzoek richt zich op nieuwbouwwoningen in de vrije huursector, zijnde meergezinswoningen met een gebruiksoppervlakte van 50 m² tot 100 m². De reden hiervoor is dat het te ontwikkelen woonconcept bestaat uit nieuwbouwwoningen in de particuliere huursector, specifiek appartementen in het middensegment. Ter geografische afbakening wordt slechts ingegaan op woningen in centrum-stedelijk gebied die zich bevinden in het stedennetwerk G40.

De afbakening van bovenstaande begrippen maakt duidelijk waar het onderzoek zich op richt. Samen met de afbakening van aspecten die relevant zijn voor woonconcepten voor internationals in hoofdstuk 3, vormt dit hoofdstuk het theoretische kader voor de lijst met criteria die opgesteld wordt in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3. Aspecten van woonconcepten internationals

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: 'Welke aspecten zijn van belang voor een woonconcept voor huurappartementen, gericht op internationals?' Het hoofdstuk dient ter afbakening van begrippen. In het eerste deel, paragraaf 3.1, komt de doelgroep internationals aan bod. Het tweede deel, paragraaf 3.2, brengt aspecten voor woonconcepten in beeld. In paragraaf 3.3 zal de conclusie van het hoofdstuk te vinden zijn. In het vorige hoofdstuk is duidelijk geworden wie de ontwikkelaar is die het product, te weten een huurappartement, gaat ontwikkelen. Om de lijst met criteria van hoofdstuk 4 op te stellen is het essentieel om de doelgroep in beeld brengen en het huurappartement te specificeren naar een woonconcept.

3.1 *Internationals*

In deze deelparagraaf zullen internationals onder de loep worden genomen. Internationals vormen de doelgroep van het woonconcept. Eerst wordt een omschrijving gegeven van het begrip international. Vervolgens wordt een beeld geschetst van internationals in Nederland. In bijlage V is meer informatie te vinden over deze paragraaf.

Dé international

'Internationals' is een begrip waarvan de betekenis niet eenduidig vastligt. Ook zijn verschillende termen in omloop om deze groep aan te duiden. Zo is een international vaak aangeduid als 'expat', 'buitenlandse kenniswerker' of 'high-skilled immigrant'. In dit onderzoek zal de term international aangehouden worden. Door het ontbreken van een afbakening van de term en betekenis van international die iedereen eenduidig gebruikt, dienen cijfers met betrekking tot internationals altijd in de context geplaatst te worden.

Definities zijn globaal in te delen in drie categorieën: op basis van inkomen, opleidingsniveau en kennisintensiteit van beroepen, of een combinatie van twee of alle drie deze categorieën (PBL, 2014). De schattingen van het aantal internationals in Nederland lopen daardoor uiteen van 39.000 (CBS, 2015) tot 100.000 (PBL, 2014), afhankelijk van welke definitie aangehouden wordt. Ook de inhoudelijke definiëring ligt niet vast, daarom volgt hier de voor dit onderzoek aangehouden definitie. Deze definitie wordt per onderdeel toegelicht in bijlage V. Een international:

1. is in een ander land geboren en opgegroeid;
2. heeft geen intentie om zich permanent te vestigen;
3. is hoogopgeleid;
4. is werknemer in Nederland;
5. verdient bovengemiddeld;
6. is woonachtig in een woning zoals beschreven in hoofdstuk 2, of is dit van plan.

De herkomst van de internationals is in te delen in vier categorieën: EU westers, niet-EU westers, Aziatisch niet-westers en niet-Aziatisch niet-westers. Uit cijfers van het CBS (2018) en de OECD (2018) blijkt dat deze groepen respectievelijk 45%, 11%, 25% en 19% van het geheel vormen. De verblijfsduur van de internationals verschilt, afhankelijk van het type werknemer. De helft van de internationals is na een periode van vijf jaar vertrokken uit Nederland, een kwart woont al tien jaar in Nederland en de laatste kwart inmiddels al langer dan tien jaar (CBS, 2015).

Onder hoogopgeleid wordt verstaan iemand die een opleiding heeft genoten op Hbo-niveau, Wo-niveau of vergelijkbaar: dit betreft 25% van alle immigranten. De vergunning die een international krijgt wanneer deze zich in Nederland meldt is 'kennis en talent'. Velen hebben al een baan bij aankomst, sommigen gaan nog op zoek naar een baan na aankomst (CBS, 2015). In de regel geniet een international een hoog inkomen. In de meeste bronnen wordt de hoogste 25^e loonpercentiel aangehouden, oftewel de hoogste 25% inkomens binnen de bedrijfstak (en in de leeftijdscategorie), uitkomend op 57.000 internationals (CBS, 2015). Concreet

betekent dit dat 46% van alle arbeidsmigranten beschikt over een inkomen hoger dan €50.000 euro, tegenover 27% van de Amsterdammers (ING, 2019). Door toeslagen (zoals huisvestingsvergoeding en pensioencompensatie) en overheidsregelingen (de 30%-regeling) ligt het besteedbaar inkomen nog hoger.

De international in dit onderzoek woont in een huurappartement in de vrije sector (of is dit van plan). Binnen de vrije sector wordt over het algemeen onderscheid gemaakt tussen het middensegment en het hoger segment (Buys, 2016). Doordat het opleidingsniveau van internationals evenals het netto inkomen per definitie hoog is, is deze indeling niet op deze manier van toepassing. Zo is een verschuiving waar te nemen in de segmenten. Waar het middensegment in de reguliere vrije huursector begint vanaf de huurliberalisatiegrens, begint het middensegment voor een international hoger. Hetzelfde geldt voor de grens naar het hoger segment van de markt. Om die reden richt dit onderzoek zich op huurprijzen van €900 tot €2.000 euro. Volgens het Woononderzoek 2015 (Ministerie van Binnenlandse Zaken) is de gemiddelde huurquote ongeveer 25% van het besteedbaar inkomen. Daarom dient het inkomen van huishoudens tussen de €45.000 tot €95.000 euro te liggen.

De international in Nederland

Door de (hoofd)motivatie om naar het buitenland te verhuizen in beeld te brengen, zijn verschillende typen internationals te onderscheiden. Volgens InterNations, een website die informatie verspreidt voor en een netwerk vormt van internationals wereldwijd, zijn zes hoofdtypen internationals te onderscheiden. Het eerst te onderscheiden profiel is de *optimizer* (16%), die verhuist is vanwege zicht op verbetering van levenskwaliteit, financiële situatie of politieke, religieuze en veiligheidsoverwegingen. De tweede is de *explorer* (12%), die avontuur en uitdaging zoekt en het leven in het buitenland in het bijzonder aangesproken heeft. De derde categorie, de *foreign assignee* (10%), is de international die door zijn huidige werkgever naar het buitenland uitgezonden is. Het vierde type international, de *go-getter* (21%), is ook gekomen voor werk, maar heeft zijn werkgever in Nederland gevonden of is naar Nederland gehaald. De vijfde groep, *the traveling spouse* (8%), is meeverhuist vanwege de baan van zijn of haar partner. De laatste categorie international, de *romantic* (12%), is verhuist vanwege het feit dat Nederland het thuisland is van zijn of haar partner (InterNations, 2018).

Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft een rapport gepubliceerd waarin de international afgebakend wordt. Afhankelijk van de het aangehouden loonpercentiel in de bedrijfstak komt het aantal internationals uit op 39.000, 57.000 of 75.000 (respectievelijk het hoogste 15^e, 25^e of 35^e loonpercentiel). In de meeste bronnen wordt de hoogste 25^e loonpercentiel aangehouden, oftewel de hoogste 25% inkomens, uitkomend op 57.000 internationals (CBS, 2015). De gemiddelde leeftijd 32 jaar, is 72% man, betreft 48% een eenpersoons-huishouden en heeft 25% van de internationals (meeverhuizende) kinderen (IND, 2018). De meeste internationals in Nederland vestigen zich in de Randstad (Dam, 2015). Meer feiten en cijfers over de internationals in Nederland zijn te vinden in bijlage V

Afhankelijk van de duur van het verblijf van een international, is hij op zoek naar bepaalde woonruimte. In de regel komen de werkgever en werknemer een termijn overeen van één tot drie maanden waarin een landingsplek wordt geregeld, gefinancierd door de werkgever. De eerste paar dagen is dat soms een hotel, de volgende stap kan een *serviced apartment* zijn. Serviced apartments zijn qua bestemming anders dan hotel, namelijk short stay: verhuur voor korter dan één jaar. Het is een tussenvariant van hotel en wonen, waarbij de ruimte aanvoelt als een echt huis, maar wel extra services worden aangeboden. Deze services variëren van stoffering en meubilering tot internet en tv-aansluiting, wekelijkse schoonmaak, linnenwissel en allerlei andere diensten (Holle, 2017).

Wanneer een werkgever niet zelf woningen tot zijn beschikking heeft, gaat de international zelf op zoek naar een woning. Soms krijgt hij nog een budget mee vanuit de werkgever, vaak niet meer. Sommige internationals kiezen ervoor om een *relocation bureau* of een ander tussenbureau in te schakelen, die een geschikte woning helpt te vinden (Leveling, Renooy, & Rodenburg, 2005). Meestal kiezen de internationals voor een huurwoning, hoewel de koopsector ook een steeds meer gekozen mogelijkheid is (Van den

Eerenbeemt, 2018). In het geval van een huurwoning kunnen internationals kiezen voor gemeubileerd of niet-gemeubileerd (gestoffeerd of kaal). Gemeubileerd kan handig zijn, aangezien dan geen grootschalige investeringen voor meubels gedaan te hoeven worden. Dit is dus met name het geval als de periode van het verblijf in Nederland niet al te lang is. Het marktsegment voor gemeubileerde woningen richt zich daarom juist op de doelgroep van internationals (Homerent, 2019). Een ander deel van de internationals richt zich op de reguliere huurmarkt, waarbij de woningen gewoonlijk kaal opgeleverd worden.

3.2 Aspecten van woonconcepten

In deze deelparagraaf staat het begrip woonconcept centraal. Het woonconcept zal bestaan uit verschillende aspecten. Omdat nog geen bestaand format bestaat voor internationals, zal door middel van verschillende aspecten een overzicht gemaakt worden van de mogelijke woonvoorkeuren die ten grondslag liggen aan een dergelijk woonconcept. Onderscheid is gemaakt naar drie niveaus: aspecten die bij de omgeving horen, aspecten die bij het appartementengebouw horen en aspecten die bij de woning zelf horen. In bijlage VI is meer informatie te vinden over deze paragraaf. Hierbij is dezelfde structuur aangehouden als deze paragraaf.

De omgeving

De omgeving van de woning is belangrijk in het kader van woonvoorkeuren, omdat bepaalde aspecten daarvan invloed hebben op het woongeluk. Daarom zijn woonmilieus, straattypen, een leefstijlmodel, bereikbaarheid en het voorzieningenniveau hieronder beschreven en onderscheiden.

Het eerste aspect betreft de omgeving in het algemeen: het woonmilieu. In de woonmilieus zijn vijf hoofdtypen te onderscheiden (ABF Research, ABF Woonmilieutypologie, 2005). De te onderscheiden woonmilieus zijn centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen. Dit vormen de prestatie-indicatoren binnen het woonconcept. Het criterium zal 'mogelijk' of 'niet van toepassing' zijn.

Het tweede te onderscheiden aspect is de directe omgeving waar de international wenst te wonen. RIGO heeft elf straattypen geconstrueerd op basis van een veertiental 'dimensies' (Leidelmeijer, Van Lensel, & Giesbers, 2009). Hiervan zijn de zes straattypen met eengezinswoningen niet relevant voor dit onderzoek, omdat dit onderzoek slechts ingaat op appartementengebouwen en niet op eengezinswoningen. De volgende vijf straattypen blijven over: winkelstraat, stedelijke verkeersstraat, wonen en werken gestapeld, stedelijke meergezinswoonstraat en flat in het groen. Dit vormen de prestatie-indicatoren binnen het woonconcept. Het criterium zal 'mogelijk' of 'niet van toepassing' zijn.

In het rapport 'Hoe breed is de buurt' (Wassenberg, Arnoldus, Goetgeluk, Penninga, & Reinders, 2006) wordt het *Brand Strategy Research*-model genoemd als leefstijlenmodel. Mensen kunnen worden ingedeeld in elk van de kwadranten. Elk kwadrant vertegenwoordigt een kleur en een gekoppelde leefstijl (SAMR, 2018). Dit leefstijlmodel geeft inzicht in bewonerstypen en kan gekoppeld worden aan woongedrag en woonvoorkeuren. Met behulp van het onderscheid in kleur zijn deze vier profielen makkelijk te onderscheiden. De volgende leefstijlen zijn te onderscheiden: rood, geel, groen en blauw. Dit vormen de prestatie-indicatoren binnen het woonconcept. Het criterium zal 'doelgroep of 'geen doelgroep' zijn.

Een ander belangrijk punt voor de omgeving is bereikbaarheid. Deze bereikbaarheid kan worden gemeten in reisminuten tot een bepaalde bestemming (door middel van een vervoersmiddel naar keuze). Vijf prestatie-indicatoren geven aan hoe bereikbaar een woning is: de afstand tot het stadscentrum, een wijkcentrum, werk, treinstation en metro-, tram- of busstation. De te onderscheiden criteria zijn de wens en verwachting voor deze prestatie-indicatoren om dichtbij, gemiddeld of ver weg te zijn. Per prestatie-indicator zijn deze relatieve criteria ook absoluut te maken. In tabel 3.1 zijn de opties weergegeven.

<i>Prestatie-indicatoren</i>	<i>Relatieve criteria</i>	<i>Absolute criteria</i>
Stadscentrum	Dichtbij	0-10 minuten
	Gemiddeld	10-20 minuten
	Ver	Meer dan 20 minuten
Wijkcentrum	Dichtbij	0-5 minuten
	Gemiddeld	5-10 minuten
	Ver	Meer dan 10 minuten
Werk	Dichtbij	0-20 minuten
	Gemiddeld	20-45 minuten
	Ver	Meer dan 45 minuten
Treinstation	Dichtbij	0-5 minuten
	Gemiddeld	5-10 minuten
	Ver	Meer dan 10 minuten
Metro-, tram- of busstation	Dichtbij	0-3 minuten
	Gemiddeld	3-7 minuten
	Ver	Meer dan 7 minuten

Tabel 3.1: Gewenste afstand in verband met bereikbaarheid (eigen werk, 2019)

In de omgeving van een woning is het voorzieningenniveau ook van belang. De mate van belang voor het woonconcept is te meten door middel van de criteria 'zeer belangrijk', 'belangrijk', 'neutraal' of 'niet belangrijk'. De voorzieningen (en dus prestatie-indicatoren) die opgenomen zijn, zijn: supermarkt, internationale school, Nederlandse school, kinderopvang, sportschool, wasserette, kant-en-klare maaltijden (afhaal), natuurgebied, kleinschalige zorgvoorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut) en culturele voorzieningen (beziens-waardigheden, bioscoop, museum, cafés).

Het appartementengebouw

Wanneer het gaat om wonen in een appartementengebouw zoals in dit onderzoek, zijn bepaalde aspecten die te maken hebben met het gebouw van invloed op het woongenot. Het gaat hierbij om een voorkeur wat betreft de andere bewoners van het gebouw, gedeelde ruimtes en vervoersmiddelen en bepaalde faciliteiten die worden aangeboden in het appartementengebouw.

Het eerste aspect om rekening mee te houden zijn de bewoners. De mate van interactie van de bewoners onderling en de toegevoegde waarde van clustering van internationals zijn twee te meten indicatoren. Het belang ervan kan aangegeven worden door middel van een onderverdeling in 'zeer belangrijk', 'belangrijk', 'neutraal' of 'niet belangrijk'.

Deeleconomie is een containerbegrip (Tielbeke, 2014) dat staat voor wederzijdse uitwisseling van goederen en diensten via deelplatformen (FD.nl, 2019). Ook binnen het appartementengebouw kunnen faciliteiten gedeeld worden. De prestatie-indicatoren die al dan niet onderdeel zijn van het woonconcept, zijn gedeelde buitenruimte, deelauto, deelfiets, woonkeuken/ontmoetingsplek/lounge en werkruimte/studeerruimte. De criteria die daarbij horen, worden gemeten in frequentie van gebruik en het al dan niet hebben van de mogelijkheid tot privégebruik van de faciliteiten. De frequentie van gebruik is te meten als 'regelmatig', 'af en toe' en 'nooit'. Vervolgens dient aangegeven te worden of de faciliteiten 'ook privé' of 'niet ook privé' gebruikt kunnen worden.

Als aanvulling op de eigen woonruimte, kunnen bepaalde faciliteiten en diensten aangeboden worden voor extra woongenot. Wanneer deze faciliteiten en diensten aangeboden worden binnen het appartementengebouw, kunnen deze samengevat worden als 'services'. Om het belang te meten, is onderscheid te maken in 'zeer belangrijk', 'neutraal' en 'niet belangrijk'. Opgenomen services zijn: eetgelegenheid, hotelfaciliteiten, sportschool, privé-parkeerplaats, fietsenstalling, wasserette, bibliotheek, bioscoop, vergaderzalen, Bringme Box, camerabeveiliging (in de algemene ruimtes) en huismeester.

De woning

De kern van het verhuren van woningen is de woning zelf. Omdat woningen in allerlei soorten en maten aangeboden worden, is het nuttig onderscheid te maken in, contractduur, gebruiksoppervlakte, aantal slaapkamers, maximale netto huurprijs, opleveringsniveau en overige woningelementen.

Het grootste deel van de huurovereenkomsten wordt gesloten voor één jaar. Van tevoren kan ook worden afgesproken dat het huurcontract tijdelijk is (maximaal twee jaar). In het geval van internationals kan dit gunstig zijn, wanneer huurders aan het begin van de huurtijd nog niet kunnen aangeven of ze een heel jaar blijven. De te onderscheiden prestatie-indicatoren van de contractduur zijn maandelijks, halfjaarlijks en jaarlijks. Het criterium geeft in een percentage van het totaal weer hoeveel gebruik wordt gemaakt van elke prestatie-indicator.

De minimale oppervlakte van een woning is afhankelijk van de huishoudenssamenstelling, de spullen van de huurder en de persoonlijke voorkeur. Omdat mensen het vaak niet erg vinden om groter te wonen, is elke categorie niet tussen twee waardes, maar een 'vanaf'-waarde. Voor de minimale grootte van een woning wordt 40 m² aangehouden. Onderscheid is te maken in woningoppervlaktes van minimaal 40 m², minimaal 50 m², minimaal 60 m² en minimaal 70 m². Het criterium geeft in een percentage van het totaal weer hoeveel gebruik wordt gemaakt van elke prestatie-indicator.

Het aantal slaapkamers is afhankelijk van de behoefte, die veelal gekoppeld is aan de samenstelling van het huishouden. De te onderscheiden opties van het aantal slaapkamers zijn: studio, één slaapkamer, twee slaapkamers en meer dan twee slaapkamers. Op basis van de huurlijsten van Wonom kan worden gesteld dat gemiddeld genomen (ten opzichte van een woning met één slaapkamer) een extra slaapkamer 25% meer kost, en twee extra slaapkamers 50% extra kost. Een studio is zo'n 10% goedkoper. Zie voor een nadere uitwerking bijlage VII. Het criterium geeft in een percentage van het totaal weer hoeveel gebruik wordt gemaakt van elke prestatie-indicator.

Het volgende onderdeel van de woning is de netto huurprijs per maand. Alle aspecten die in deze paragraaf genoemd worden, hebben invloed op de huurprijs. De netto huurprijs is de kale huurprijs. Daarbij komen nog de servicekosten, die samen de bruto huurprijs vormen. In dit onderzoek wordt onder huurprijs slechts de netto huurprijs verstaan. Omdat de meeste mensen het niet erg vinden om minder te betalen, is geen minimale waarde opgenomen alleen een maximale waarde. De prijs categorieën gaan trapsgewijs met €250 budget omhoog. Onderscheid is te maken in een huurprijs van maximaal €750 euro, maximaal €1000 euro, maximaal €1250 euro, maximaal €1500 euro, maximaal €1750 euro, maximaal €2000 euro en meer dan €2000 euro. Het criterium geeft in een percentage van het totaal weer hoeveel gebruik wordt gemaakt van elke prestatie-indicator.

Binnen het huursegment zijn drie typen opleveringsniveau te onderscheiden: kaal, gestoffeerd en gemeubileerd. Kaal betekent dat de wanden sausklaar zijn en de afwerkvloer is gelegd. Afwerkvloer betekent dat nog geen hout, laminaat, tapijt of pvc-vloer is aangebracht. Bij een gestoffeerde woning is de wand volledig afgewerkt (dus verf of behang), hoeft niets meer aan de vloer te gebeuren, zijn de gordijnen opgehangen en zijn de armaturen gekoppeld. Bij gemeubileerde woningen is dezelfde afwerking als bij gestoffeerde woningen, en daarnaast een zithoek met televisie, een eethoek, een bed met kasten, linnengoed, een wasmachine en keukengerei aanwezig (Huurwoningen.nl, 2019). Het criterium zal 'ja', 'nee' of 'optioneel' zijn.

Waar de faciliteiten in de omgeving 'voorzieningen' worden genoemd en in het appartementengebouw 'services', zijn de faciliteiten in de woning die onderdeel zijn van de woning 'elementen'. Om het belang te meten van specifieke elementen, is onderscheid te maken in 'zeer belangrijk', 'belangrijk', 'neutraal' en 'niet belangrijk'. Opgenomen elementen zijn: privé buitenruimte, berging groter dan 5 m², GWE aangesloten, wasmachineaansluiting privé, armaturen gekoppeld, inbouwkasten (in de hal en de slaapkamer), gordijnen, ligbad, linnen + linnenwissel, schoonmaakservice.

3.3 Conclusie

In dit hoofdstuk stond de volgende deelvraag centraal: 'Welke aspecten zijn van belang voor een woonconcept voor huurappartementen, gericht op internationals?'. Om te beginnen is omschreven wie die internationals zijn. Een international in dit onderzoek is iemand die in een ander land dan Nederland geboren en opgegroeid is, geen intentie heeft om zich permanent in Nederland te vestigen, en een hoogopgeleid werknemer in Nederland is met een bovengemiddeld salaris. Met deze definitie zijn 57.000 internationals te onderscheiden in Nederland. Ook is een international woonachtig in een woning zoals beschreven in hoofdstuk 2, of is dit van plan.

Vervolgens zijn verschillende aspecten in kaart gebracht, die van belang zijn voor een woonconcept voor huurappartementen. Onderscheid is gemaakt naar drie niveaus: aspecten die bij de omgeving horen, aspecten die bij het appartementengebouw horen en aspecten die bij de woning zelf horen. In tabel 3.2 zijn deze aspecten in beeld gebracht.

<i>Niveau</i>	<i>Aspecten</i>
Omgeving	Woonmilieus
	Straattypologieën
	BSR-model
	Bereikbaarheid
	Voorzieningen
Appartementengebouw	Bewoners
	Deelfaciliteiten
	Services
Woning	Contractduur
	Gebruiksoppervlakte
	Aantal slaapkamers
	Maximale huurprijs
	Opleveringsniveau
	Woningelementen

Tabel 3.2: Overzicht aspecten op verschillende niveaus (eigen werk, 2019)

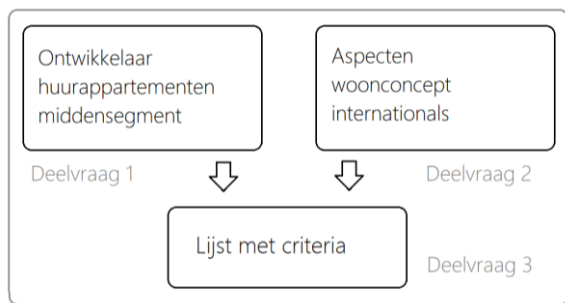
De begripsomschrijving van internationals en de in kaart gebrachte aspecten op omgevingsniveau, gebouwniveau en woningniveau dienen samen met de informatie die verkregen is uit hoofdstuk 2 als theoretische basis voor de lijst met criteria in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4. Lijst met criteria voor woonconcept

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: 'Welke lijst met criteria kan worden opgesteld voor huurappartementen, gericht op internationals in het middensegment?' Om antwoord te geven op deze deelvraag worden de uitkomsten van hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 met elkaar gecombineerd. In paragraaf 4.1 wordt de combinatie nader toegelicht. In paragraaf 4.2 zal de daadwerkelijke combinatie plaatsvinden. Paragraaf 4.3, bevat een conclusie van dit hoofdstuk.

4.1 *Theoretisch kader*

De lijst met criteria voor het woonconcept voor internationals in het middensegment is het beroepsproduct van dit onderzoek. Om de lijst met criteria op te kunnen stellen, worden de uitkomsten van deelvraag 1 en deelvraag 2 met elkaar gecombineerd. Zo vormen de hoofdstukken 2 en 3 input voor dit hoofdstuk. Door de begrippen van deelvraag 1 tegenover de begrippen en aspecten van deelvraag 2 te zetten wordt een lijst met criteria gevormd. Figuur 4.1 geeft de samenhang tussen de eerste drie deelvragen weer.



Figuur 4.1: Theoretisch kader (eigen werk, 2019)

De eerste drie deelvragen samen vormen samen een geheel, namelijk het theoretisch kader. Waar in hoofdstuk 2 en 3 allerlei verschillende bronnen input vormden voor de informatie van deelvraag 1 en deelvraag 2, zijn die hoofdstukken zelf weer input voor de theorie van dit hoofdstuk.

Deelvraag 1

Uit hoofdstuk 2 is gebleken dat een projectontwikkelaar een partij is die voor eigen rekening en risico vastgoedprojecten ontwikkelt met als doel winst te maken (Peek & Gehner, 2018). De projectontwikkelaar coördineert een multidisciplinair ontwikkelingsproces (Gool, Jager, Weisz, & Theebe, 2013). Dit onderzoek richt zich specifiek op projectontwikkelaars die ontwikkelen met een langetermijnvisie, zijnde ontwikkelende beleggers, bouwende in opdracht van beleggers of ontwikkelaars bouwende voornemens te verkopen aan een belegger. De doelgroep die in dit onderzoek onderzocht wordt, is de international.

De projectontwikkelaar zal flexibel moeten inspelen op allerlei ontwikkelingen op demografisch, economisch en cultureel gebied. Verschillende thema's zijn daarin ook voor dit onderzoek met betrekking tot internationals relevant. Demografisch gezien is de toename van eenpersoonshuishoudens een ontwikkeling om rekening mee te houden (Rabobank, 2018). Op economisch gebied speelt internationalisering als trend een hoofdrol. Ook de wensen die in de hedendaagse cultuur aanwezig zijn omtrent flexibilisering en belevingsgerichtheid kunnen op een passende manier aangewend worden in de projectontwikkeling (Sectorinstituut Openbare Bibliotheken, 2014). De laatste te noemen relevante ontwikkeling is verstedelijking. In de komende jaren zal een groei van huishoudens plaatsvinden binnen steden, waarbij de bevolking van de vier grote steden zelfs 15% toeneemt. Een groot deel van dat laatste is te wijten aan buitenlandse migratie (PBL/CBS, 2016) (Planbureau voor de Leefomgeving, 2014, 2). De groei van de steden en de toename van de huishoudens levert een huisvestingsvraagstuk op die de projectontwikkelaar kan beantwoorden.

Binnen de projectontwikkeling zijn vier fasen te onderscheiden: initiatieffase, haalbaarheidsfase, commitment-fase en realisatiefase (Peek & Gehner, 2018). Dit onderzoek is geënt op de initiatieffase van een project, waar ideeën, kennis en kansen samenkomen. Dit wordt gedaan door vooruit te kijken naar de fase na de realisatiefase, waar de afnemers het vastgoed in gebruik nemen (Gool, Jager, Weisz, & Theebe, 2013). In geval van huurwoningen zoals in dit onderzoek, is sprake van twee soorten afnemers: de beleggers die het vastgoed in eigendom hebben en de eindgebruiker, de huurder aan wie het huurgenot verschaft wordt (Keeris, 2001).

De huurder is onderwerp van dit onderzoek, en wel de specifieke doelgroep internationals. Op de huurmarkt is een huurgrens vastgesteld die de sociale huur van de vrije sector scheidt. De huurgrens van 2019 is vastgesteld op een bedrag van €720,42 euro (Rijksoverheid, 2019). Dit onderzoek richt zich op woningen boven de huurliberalisatiegrens. De huurwoningen die aan de huurder ter beschikking gesteld worden, betreffen nieuw te ontwikkelen meergezinswoningen, oftewel appartementen. Onder elke woning in dit onderzoek wordt een appartement verstaan, eengezinswoningen vallen hier buiten. In tabel 4.1 zijn de gestelde criteria die rechtstreeks voortkomen uit deelvraag 1 in kaart gebracht.

Aspect	Criterium
Type projectontwikkelaar	Ontwikkende (voor) belegger
Ontwikkelingsfase	Initiatieffase
Type ontwikkeling	Huurwoningen
Type huur	Vrije sector
Type huurder	Internationals
Type woning	Appartementen
Gebruiksoppervlakte	Tussen de 50 m ² en 100 m ²

Tabel 4.1: Criteria van het te ontwikkelen vastgoed, voortkomend uit deelvraag 1 (eigen werk, 2019)

Deelvraag 2

In hoofdstuk 3 is een beeld geschetst van de international, die ook vaak aangeduid wordt als 'expat', 'buitenlandse kenniswerker' of 'high-skilled immigrant'. Omdat zowel de termen als de definitie niet vaststaat, is in dit onderzoek de volgende definitie aangehouden. De international:

1. is in een ander land geboren en opgegroeid;
2. heeft geen intentie om zich permanent te vestigen;
3. is hoogopgeleid;
4. is werknemer in Nederland;
5. verdient bovengemiddeld;
6. is woonachtig in een woning zoals beschreven in hoofdstuk 2, of is dit van plan.

Naast deze definitie zijn nog meer zaken te noemen die het beeld van de international in Nederland verder inkleuren. Zo is de gemiddelde leeftijd 32 jaar, is 72% man, betreft 48% een eenpersoonshuishouden en heeft 25% van de internationals (meeverhuizende) kinderen. De meeste internationals in Nederland vestigen zich in de Randstad.

Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 aspecten van een woonconcept in beeld gebracht en behandeld. Deze zijn toegespitst op de eerder geschetste situatie van projectontwikkeling, huurappartementen en internationals. Elk aspect is meetbaar te maken door de aanwezigheid of het van toepassing zijn van bepaalde indicatoren. Onderscheid is gemaakt in drie niveaus: aspecten die bij de omgeving horen, aspecten die bij het appartementengebouw horen en aspecten die bij de woning zelf horen. Deze aspecten en hun prestatie-indicatoren vormen input voor de lijst met criteria in de volgende paragraaf. In tabel 4.2 zijn de gestelde criteria die rechtstreeks voortkomen uit deelvraag 2 in kaart gebracht.

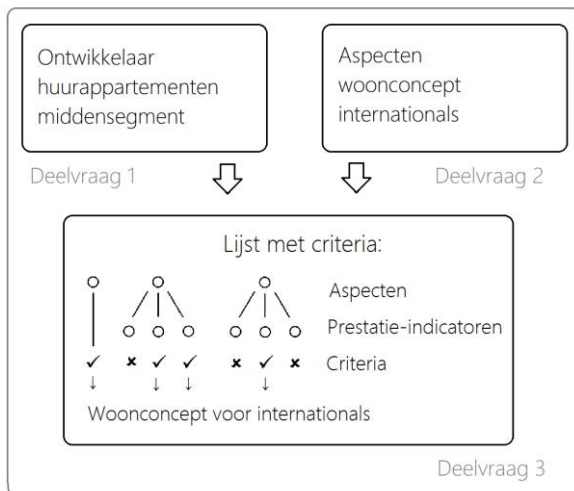
Aspect	Criterium
Land van herkomst	Anders dan Nederland
Vestigingsintentie	Nee
Opleidingsniveau	Hoger opgeleid
Baan	Ja
Inkomen	Bovengemiddeld
Netto huurprijs	€900 euro t/m €2.000 euro

Tabel 4.2: Criteria van de international, voortkomend uit deelvraag 2 (eigen werk, 2019)

4.2 Lijst met criteria

In de vorige paragraaf is een beeld geschetst van de informatie uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 die relevant zijn voor het woonconcept voor internationals. Dit woonconcept zal bestaan uit de verschillende aspecten. Sommige aspecten en hun criteria zijn rechtstreeks te herleiden uit de uitkomsten van deelvraag 1 en deelvraag 2. Die zijn weergegeven in tabel 4.1 en tabel 4.2. De andere aspecten zijn genoemd in paragraaf 3.2. De aspecten zijn abstract en nog niet meetbaar, daarom zijn graadmeters van de aspecten toegevoegd in de vorm van prestatie-indicatoren. In bijlage VIII is meer informatie te vinden over deze paragraaf. Hierbij is dezelfde structuur aangehouden als deze paragraaf.

Niet alle prestatie-indicatoren zijn echter van toepassing op het woonconcept voor internationals, gezien de informatie uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3. Daarom zullen prestatie-indicatoren die van toepassing zijn op het woonconcept voor internationals bepaald worden door middel van criteria. Zo vallen bepaalde prestatie-indicatoren buiten het woonconcept voor internationals, en zijn andere wel onderdeel van het concept. In figuur 4.2 is dit schematisch weergegeven.



Figuur 4.2: Schematische weergave van de lijst met criteria (eigen werk, 2019)

De aspecten zullen ook in dit hoofdstuk ingedeeld worden naar drie verschillende niveaus: aspecten die bij de omgeving horen, aspecten die bij het appartementengebouw horen en aspecten die bij de woning zelf horen. Per aspect zal door middel van een tabel overzichtelijk worden weergegeven welke criteria gesteld zijn.

De omgeving

Bij het niveau aspecten die bij de omgeving horen zijn de volgende aspecten te onderscheiden: woonmilieus, straattypologieën, Brand Strategy Research (BSR)-model, bereikbaarheid en voorzieningen. In tabel 4.3 zijn de criteria overzichtelijk gemaakt, die voortkomen uit de aspecten zoals genoemd in hoofdstuk 3. Een toelichting op de keuzes is te vinden in bijlage VIII.

<i>Aspect</i>	<i>Prestatie-indicatoren</i>	<i>Criterium</i>
Woonmilieus	Centrum-stedelijk	Mogelijk
	Buiten-centrum	Mogelijk
	Groen-stedelijk	Mogelijk
	Centrum-dorps	Niet van toepassing
	Landelijk wonen	Niet van toepassing
Straattypologieën	Winkelstraat	Mogelijk
	Stedelijke verkeersstraat	Mogelijk
	Wonen en werken gestapeld	Mogelijk
	Stedelijke meergezinswoonstraat	Mogelijk
	Flat in het groen	Mogelijk
BSR-model	Rood: vrijheid en vitaliteit	Is doelgroep
	Geel: harmonie en gezelligheid	Is geen doelgroep
	Groen: zekerheid en bescherming	Is geen doelgroep
	Blauw: controle en manifestatie	Is doelgroep
Bereikbaarheid	Stadscentrum	10-20 minuten
	Wijkcentrum	5-10 minuten
	Werk	20-45 minuten
	Treinstation	5-10 minuten
	Metro-, tram- of busstation	3-7 minuten
Voorzieningen	Supermarkt	Zeer belangrijk
	Internationale school	Belangrijk
	Nederlandse school	Niet belangrijk
	Kinderopvang	Neutraal
	Sportschool	Belangrijk
	Wasserette	Neutraal
	Kant-en-klare maaltijden	Zeer belangrijk
	Natuurgebied	Niet belangrijk
	Kleinschalige zorgvoorzieningen	Neutraal
	Culturele voorzieningen	Niet belangrijk

Tabel 4.3: Overzicht aspecten, prestatie-indicatoren en criteria van de omgeving (eigen werk, 2019)

Het appartementengebouw

Bij het niveau appartementengebouw zijn de volgende aspecten te onderscheiden: medebewoners, deelfaciliteiten en services. In tabel 4.4 zijn de criteria van het appartementengebouw overzichtelijk gemaakt, die voortkomen uit de aspecten zoals genoemd in hoofdstuk 3. Een toelichting op de keuzes is te vinden in bijlage VII.

<i>Aspect</i>	<i>Prestatie-indicatoren</i>	<i>Criterium</i>
Bewoners	Interactie met medebewoners	Neutraal
	Clustering internationals	Belangrijk
Deelfaciliteiten	Buitenruimte	Af en toe, ook privé
	Deelauto	Regelmatig, niet privé
	Deelfiets	Nooit, wel privé
	Woonkeuken/ontmoetingsplek/lounge	Af en toe, ook privé
	Werkruimte/studeerruimte	Nooit, niet privé
Services	Eetgelegenheid	Neutraal
	Hotelfaciliteiten	Neutraal
	Sportschool	Belangrijk
	Privé-parkeerplaats	Neutraal
	Fietsenstalling	Zeer belangrijk

	Wasserette	Neutraal
	Bibliotheek	Niet belangrijk
	Bioscoop	Neutraal
	Vergaderzalen	Niet belangrijk
	Bringme Box	Zeer belangrijk
	Camerabeveiliging	Belangrijk
	Huismeester	Zeer belangrijk

Tabel 4.4: Overzicht aspecten, prestatie-indicatoren en criteria van het appartementengebouw (eigen werk, 2019)

De woning

Op het niveau van de woning zelf zijn de volgende aspecten te onderscheiden: opleveringsniveau, gebruiksoppervlakte, maximale netto huurprijs, aantal slaapkamers en woningelementen. In tabel 4.5 zijn de criteria van de woning overzichtelijk gemaakt, die voortkomen uit de aspecten zoals genoemd in hoofdstuk 3. Een toelichting op de keuzes is te vinden in bijlage VIII.

Aspect	Prestatie-indicatoren	Criterium
Contractduur	Maandelijks	10%
	Halfjaarlijks	40%
	Jaarlijks	50%
Gebruiksoppervlakte	Minimaal 40 m ²	10%
	Minimaal 50 m ²	30%
	Minimaal 60 m ²	40%
	Minimaal 70 m ²	20%
Aantal slaapkamers	Studio (dus geen)	5%
	1 slaapkamer	20%
	2 slaapkamers	55%, één badkamer voldoende
	Meer dan 2 slaapkamers	20%, tweede badkamer gewenst
Maximale netto huurprijs	Maximaal €750 euro	Niet de doelgroep
	Maximaal €1000 euro	20%
	Maximaal €1250 euro	30%
	Maximaal €1500 euro	20%
	Maximaal €1750 euro	15%
	Maximaal €2000 euro	10%
	Meer dan €2000 euro	5%
Opleveringsniveau	Kaal	Nee
	Gestoffeerd	Ja
	Gemeubileerd	Optioneel
Woningelementen	Privé buitenruimte	Zeer belangrijk
	Berging groter dan 5 m ²	Neutraal
	GWE aangesloten	Zeer belangrijk
	Wasmachineaansluiting privé	Belangrijk
	Armaturen gekoppeld	Belangrijk
	Inbouwkasten	Belangrijk
	Gordijnen	Belangrijk
	Vloer	Belangrijk
	Ligbad	Neutraal
	Linnen + linnenwissel	Niet belangrijk
	Schoonmaakservice	Neutraal

Tabel 4.5: Overzicht aspecten, prestatie-indicatoren en criteria van de woning (eigen werk, 2019)

4.3 Conclusie

In dit hoofdstuk stond de volgende deelvraag centraal: 'Welke lijst met criteria kan worden opgesteld voor huurappartementen, gericht op internationals in het middensegment?'. De lijst met criteria komt voort uit de aspecten uit hoofdstuk 2 en 3. Enkele criteria komen rechtstreeks voort uit deze hoofdstukken, zoals zichtbaar is in tabel 4.1 en 4.2. De andere aspecten (die opgesomd staan in tabel 3.2) zijn meetbaar gemaakt in de vorm van prestatie-indicatoren. Uit de prestatie-indicatoren is vervolgens een selectie gemaakt, welke de lijst met criteria vormt voor het beroepsproduct. Alle criteria samen vormen het woonconcept voor internationals.

Het woonconcept voor internationals betreft huurappartementen tussen de 50 m² en 100 m² in de vrije sector. De internationals zijn buiten Nederland opgegroeid, zijn hoger opgeleid, werken in Nederland maar willen zich niet permanent in Nederland vestigen.

De omgeving van de woningen is stedelijk. De mensen hebben de waarden controle en vitaliteit hoog, willen graag op bereikbare afstand wonen van openbaar vervoer, supermarkt, sportschool en eetgelegenheden en waarderen een multiculturele omgeving. Buitenruimte, werk- of studeerruimte en een enkele keer auto mogen gedeelde faciliteiten zijn, naast het feit dat de faciliteiten fietsenstalling, Bringme Box, camerabeveiliging en de huismeester erg gewaardeerd worden.

De woning zelf dient gestoffeerd te zijn, tussen de €750 en €2000 per maand te bedragen en is voorzien van een privé buitenruimte, aangesloten GWE-voorzieningen, heeft een privé wasmachineaansluiting, gekoppelde armaturen en is voorzien van inbouwkasten.

Hoofdstuk 5. Praktijkttoetsing

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: 'In hoeverre kan de lijst met criteria ten behoeve van huurappartementen voor internationals in het middensegment getoetst worden bij internationals?' Om antwoord te geven op deze deelvraag is de lijst met criteria getoetst door middel van een vragenlijst. In paragraaf 5.1 is de opzet van de vragenlijst beschreven. In paragraaf 5.2 worden de resultaten van de vragenlijst beschreven en geanalyseerd. Het hoofdstuk eindigt met een conclusie in paragraaf 5.3.

5.1 Opzet vragenlijst

Om de lijst met criteria te toetsen aan de praktijk wordt gebruik gemaakt van een vragenlijst. Een vragenlijst is een gesprek waarin de vragensteller vragen voorlegt aan een respondent, waarop de respondent antwoordt vanuit zijn subjectieve betekenisverlening. Op deze manier wordt informatie vergaard (Verhoeven, 2014).

Een vragenlijst kan een verschillende opbouw hebben, waarbij het doel de structuur bepaalt. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een gestructureerde vragenlijst. Een gestructureerde vragenlijst beschikt over zowel gesloten als open vragen, waarbij de respondent geen toelichting of mening hoeft te geven, los van de gestelde vragen. Dit is een vorm van kwalitatief onderzoek, waarbij de interpretatie afhankelijk is van de context van de situatie van de respondent. Een ander kenmerk van kwalitatief onderzoek is dat deze inductief is, waarbij de uitkomsten van de vragenlijst input levert voor een verklarend model, namelijk de lijst met criteria (Verhoeven, 2014).

Populatie

De populatie is de groep waar uitspraken over gedaan worden bij de toetsing van de lijst met criteria (Verhoeven, 2014). De lijst met criteria wordt getoetst bij internationals. De internationals over wie uitspraken gedaan worden, zijn de internationals in de bestaande database van Woontank. Op deze manier worden de wensen en verwachtingen duidelijk van internationals die al eens in contact zijn geweest met Woontank. Woontank is het verhuurbedrijf, gelinkt aan het moederbedrijf Wonam. Huurders en potentiële huurders weten hoogstwaarschijnlijk niet van het bestaan van Wonam, maar kennen Woontank wel. Wonam ontwikkelt de woningen voor Woontank, daarom zijn de wensen en verwachtingen van de internationals uit de database van Woontank relevant voor Wonam, en dus voor dit onderzoek.

Omdat het overgrote deel van de relaties in de database van Woontank niet voldoet aan de definitie van international zoals opgesteld in hoofdstuk 3, dient deze eerst uit het totaal van de database gefilterd te worden, alvorens de internationals benaderd kunnen worden. Om die reden is een survey uitgezet naar alle relaties uit de database van Woontank, waarin vragen gesteld worden die expliciet gelinkt zijn het international zijn. Uit de antwoorden daarop wordt duidelijk wie aan de definitie voldoet. De database bestaat uit alle e-mailadressen die zich hebben geabonneerd op de nieuwsbrief van Woontank. De survey is te vinden in bijlage IX a. De resultaten van de survey zijn te vinden in bijlage IX b.

Met behulp van de Saxon-applicatie Qualtrics zijn verschillende vragen voorgelegd. Deze vragen zijn dus zowel aan internationals als niet-internationals gesteld. Eerst een algemeen deel met persoonsgegevens, gevolgd door vragen over werk- en woonsituatie (met meer detailvragen wanneer bleek dat de respondent mogelijk zou voldoen aan de definitie van international) en vervolgens vragen over woonvoorkeuren. De laatste vraag van de survey is of men bereid is om vervolgvragen te beantwoorden over hun woonvoorkeuren. De mensen die toestemming geven om benaderd te worden én aan de definitie van international voldoen, vormen de populatie van dit onderzoek.

In totaal zijn 21.472 relaties van Woontank benaderd om de survey in te vullen. Hiervan zijn 581 reacties ontvangen (dit is een respons van 2,7%). Van deze reactie is eerst de nationaliteit gefilterd. 79 respondenten hebben aangegeven een andere nationaliteit te hebben dan de Nederlandse. Een ander onderdeel van de

definitie van een international is dat deze geen vestigingsintentie mag hebben, immers, anders zou deze 'gewoon' immigrant zijn. Op de vraag of de respondent voornemens is zich permanent in Nederland te vestigen, waren drie antwoordmogelijkheden: ja, misschien of nee.

Idealiter zouden alleen de mensen die 'nee' geantwoord hebben, de populatie vormen. Vanwege het feit dat slechts acht respondenten 'nee' geantwoord hebben, is besloten zowel de 'nee'-antwoorders als de 'misschien'-antwoorders mee te nemen in de populatie. Veel internationals hebben namelijk geen duidelijk beeld van hun toekomst en bouwen graag de zekerheid in om nog terug te gaan naar het land van herkomst of een ander land. Het totale aantal gefilterde internationals telt dan ook 48 respondenten. Dit is zo'n 8% van alle respondenten. Niet iedereen van deze 48 internationals heeft zijn e-mailadres achter gelaten voor mogelijke vervolgvragen. Daarom kwam de uiteindelijke populatie internationals die benaderd is voor het beantwoorden van de vragenlijst uit op veertien internationals.

Respondenten

Een vragenlijst kan op verschillende manieren worden afgenomen: mondeling of schriftelijk. In eerste instantie is getracht alle veertien internationals in te plannen voor een face-to-face vragenlijst. Toen bleek dat slechts drie internationals ingepland konden en wilden worden voor zo'n gesprek, is besloten om de vragenlijst ook online beschikbaar te maken. Op deze manier kon de respons verhoogd worden tot 8 respondenten. De respons van de populatie van veertien internationals is daarmee 58%. In tabel 5.1 is een overzicht te zien van de mensen bij wie de vragenlijst is afgenomen.

	Afnamemethode	Geslacht	Nationaliteit	Type international
1	Face-to-face	Man	Duitse	Explorer
2	Face-to-face	Vrouw	Poolse	Explorer
3	Face-to-face	Man	Israëlsche	Go-getter
4	Online survey	Vrouw	Griekse	Explorer
5	Online survey	Man	Italiaanse	Foreign assignee
6	Online survey	Man	Italiaanse	Optimizer
7	Online survey	Man	Italiaanse	Optimizer
8	Online survey	Man	Egyptische	Optimizer

Tabel 5.1: Respondenten vragenlijst (eigen werk, 2019)

Structuur en methode

Het doel van deze vragenlijst is het toetsen van de lijst met criteria aan mening van de respondent. Met de gestructureerde vragenlijst kan de lijst met criteria doelmatig getoetst worden (Verhoeven, 2014). Gezien de vraaggerichte benadering van het woonconcept voor internationals, wordt de lijst zoals gezegd getoetst aan de internationals zelf.

De vragenlijst die voorgelegd wordt aan de internationals, is gemaakt aan de hand van de structuur van de lijst met criteria. Dat wil zeggen dat alle aspecten van de drie de niveaus bij langsgegaan worden, waarbij de respondent de voorkeur uit mag spreken voor bepaalde prestatie-indicatoren. Om de voorkeuren meer in perspectief te kunnen plaatsen, worden voorafgaand nog socio-demografische vragen gesteld over nationaliteit, werk, leefomstandigheden en kosten en de tijdshorizon die de respondent in Nederland heeft. De vragenlijst is te vinden in bijlage X a.

Om elke respondent van dezelfde informatie te voorzien, is er voor gekozen om waar mogelijk de vragen met pictogrammen te ondersteunen. Deze pictogrammen maken snel een onderscheid duidelijk, waardoor veel vragen geen extra uitleg meer nodig hebben. In het geval van een mondelinge afname van de vragenlijst, heeft de respondent soms weinig grip op de vragen en geen inzicht in het verloop van de vragen. Om die reden is er voor gekozen om op papier een kernachtig overzicht van alle vragen te bieden, waarbij herhalingen en verschillen in een oogopslag duidelijk worden. De kernachtige vragenlijst met pictogrammen is te vinden in bijlage X b.

5.2 *Resultaten en analyse vragenlijst*

In deze paragraaf worden de resultaten van de vragenlijst weergegeven. Vervolgens worden deze resultaten kort geanalyseerd, door aan te geven of deze verschillend zijn ten opzichte van de opgestelde lijst met criteria en suggesties gedaan hoe daar vervolgens mee omgegaan dient te worden. Niet alle resultaten van de praktijktoetsing staan in deze paragraaf. In bijlage XI is per respondent een overzicht te vinden van de antwoorden. Bijlage XI is input voor bijlage XII, waar per vraag een overzicht te vinden is van de resultaten van de vragenlijst. In bijlage XIV zijn tabellen te zien die de analyse van deze paragraaf ondersteunen, door de vergelijking te maken tussen de theorie en de praktijk. In bijlage XV is een toelichting op deze paragraaf te vinden met meer bevindingen.

De benaderde populatie van veertien internationals is te klein om iets te zeggen over internationals in het algemeen. De groep 'internationals' is namelijk veel groter. Zoals beschreven in paragraaf 3.1 zijn naar schatting 57.000 mensen international in Nederland (CBS, 2015). Om iets over alle internationals te zeggen, is een veel grotere steekproef nodig. De praktijktoetsing zoals deze is uitgevoerd, geeft alleen weer wat de internationals die al in de database van Woontank zitten, zouden vinden van het woonconcept voor internationals zoals beschreven in dit onderzoek.

Uit de survey is gebleken dat 48 mensen die de survey hebben ingevuld, voldoen aan de definitie van international. Omdat de respons op de survey 2,7% van de hele database van Woontank was, is aan te nemen dat de hele populatie waar uitspraken over worden gedaan tussen de 1000 en 2000 internationals is. Ook in dat kader is acht respondenten erg gering. Dit betekent dat de conclusies die getrokken worden op basis van de resultaten van de respondenten slechts indicatief zijn en niet betrouwbaar.

Socio-demografische kenmerken

Meer mannen dan vrouwen hebben de vragenlijst beantwoord, zes mannen en twee vrouwen. De gemiddelde leeftijd is 36 jaar. De jongste is 23 jaar oud, de oudste 56 jaar. Opvallend is dat 75% van de respondenten onder de 35 jaar is, en daarmee in de doelgroep van 'young professional' valt. De nationaliteit van de respondenten is voor 75% binnen de Europese Unie. Eén respondent woonde niet in het land van herkomst voor de komst naar Nederland. Het opleidingsniveau van de respondenten is hoog.

Wanneer gevraagd wordt met welke typen international de respondenten zich identificeren, blijkt dat de respondenten zich een optimizer voelen en een go-getter. Ook de explorer, de foreign assignee en de traveling spouse zijn een aantal keer genoemd. De voorbereidingstijd op de komst naar Nederland loopt uiteen tussen 2 maanden en 2 jaar. Vijf van de acht respondenten geven aan korter dan een half jaar de tijd te hebben gehad tussen de beslissing te verhuizen en de daadwerkelijke verhuizing.

Het overgrote deel betreft een eenpersoonshuishouden, zo'n tweederde. Twee respondenten leeft samen met een partner, waarvan één respondent een kind heeft. De achtste en laatste respondent woont samen onder het 'friends-concept'. Het gemiddelde huishoudinkomen is ongeveer €60.000. 80% van de respondenten valt ruim in de doelgroep, namelijk een inkomen van €35.000 tot €95.000. Hiervan heeft tweederde een inkomen van €65.000 of hoger. Zeven van de acht respondenten wonen in een appartement en één in een rijtjeshuis. Twee respondenten hebben een koopwoning, de rest huurt. De laagste huur bedraagt €750 en de hoogste huur €1.300.

Rechtstreekse criteria uit de theorie

Na de input van de praktijk kan nogmaals gekeken worden naar de criteria die rechtstreeks gededuceerd zijn uit de theorie van deelvraag 1 en deelvraag 2, zoals te vinden in tabel 4.1 en tabel 4.2. Hierbij kunnen drie kanttekeningen worden gemaakt. Ten eerste geeft een aanzienlijk deel van de respondenten aan tevreden te zijn met een woning van 40 m², waar minimaal 50 m² als eis gesteld was. Dit aandeel is zodanig overtuigend dat aannemelijk te maken is dat woningen van 40 m² ook in het woonconcept voor internationals passen.

Wat betreft de criteria voortkomend uit deelvraag 2, kan worden beredeneerd dat ook de internationals die immigrant zijn en zich willen vestigen in Nederland, nog een international-lifestyle hebben. Voor hen kan het woonconcept voor internationals ook van toepassing zijn (met name in de eerste jaren na de komst naar Nederland). Deze internationals kunnen namelijk ook op zoek zijn naar een woning in het middensegment voor internationals. Als laatste kan de huurquote gekoppeld worden aan de netto huurprijs, om het inkomen nader te specificeren. Als een huurquote van ongeveer 25% aangehouden wordt, zal dit tussen de €45.000 tot €95.000 euro dienen te liggen.

Aspecten omgeving

Wat betreft het woonmilieu blijkt uit de resultaten van de vragenlijst dat de absolute voorkeur ofwel centrum-stedelijk ofwel groen-stedelijk is (beiden 50%). Hieruit kan worden geconcludeerd dat buiten-centrum niet in het woonconcept hoort, slechts centrum-stedelijk of groen-stedelijk. Bij de straattypologieën blijkt dat slechts twee van de vijf straattypologieën de voorkeur hebben: wonen en werken gestapeld en flat in het groen. Beide aandelen bedragen 50%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat winkelstraat, stedelijke verkeersstraat en stedelijke meergezinswoonstraat niet tot de straattypologieën van het woonconcept voor internationals horen.

In het vastgestelde concept zijn mensen met een rode en blauwe levensstijl de doelgroep. De eerste keus van driekwart van de respondenten is echter groen, de rest identificeert zich voornamelijk met de blauwe levensstijl. De tweede keus valt wel twee keer op rood, en één keer op groen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de groene leefstijl toegevoegd moet worden aan de doelgroep, en zelfs de hoofddoelgroep moet worden. Daarnaast kan ingespeeld worden op rood of blauw, maar als subdoelgroep.

Over afstand tot het centrum is iedereen het eens: gemiddeld is goed. Afstand tot het wijkcentrum is bij voorkeur dichterbij dan aangegeven in het woonconcept. Daarom kan dezelfde norm aangehouden worden als bij het metro-, tram- of busstation, namelijk 3-7 minuten. De afstand tot werk is voor de helft prima, wanneer deze 20-45 minuten is. Om tegemoet te komen aan de mensen die voorkeur hebben voor werk dichterbij, kan een norm van 15-45 minuten aangehouden worden. Over het algemeen genomen is men akkoord met de afstand tot een treinstation van 5-10 minuten. Over het algemeen genomen is men akkoord met de afstand tot een metro-, tram- of busstation van 3-7 minuten. Concluderend zijn twee aanpassingen te doen aan het concept: de afstand tot het wijkcentrum iets korter en de afstand tot werk iets korter.

De supermarkt is, zoals verwacht, zeer belangrijk voor de respondenten. De internationale school is minder belangrijk dan gedacht, gemiddeld van neutraal belang. De Nederlandse school is niet belangrijk voor in ieder geval de helft van de respondenten, zoals verwacht. Voor de kinderopvang ligt het zwaartepunt bij niet belangrijk, dus dit vormt geen aanleiding tot aanpassing van het concept. De wasserette is niet belangrijk voor in ieder geval de helft van de respondenten, hoewel verwacht werd dat neutraal werd gedacht over de wasserette. Waar in het concept rekening is gehouden met een groot belang van voorzieningen van kant-en-klare maaltijden, blijkt uit de resultaten dat de helft van de respondenten dit van neutraal belang acht. De nabijheid van een natuurgebied werd niet van belang geacht in het woonconcept, maar wordt wel op prijs gesteld door de respondenten. Ook kleinschalige zorgvoorzieningen en culturele voorzieningen zijn belangrijker dan gedacht (respectievelijk belangrijk en neutraal). Het belang van de internationale school, de wasserette, de kant-en-klare maaltijden, het natuurgebied, de kleinschalige zorgvoorziening en de culturele voorzieningen kunnen worden overgenomen van de resultaten van de vragenlijst.

Aspecten appartementengebouw

Wat betreft de medebewoners in het appartementengebouw, vindt meer dan de helft het van neutraal belang om interactie te hebben met medebewoners. Eén respondent vindt het belangrijk, drie respondenten vinden het niet van belang. De helft van de respondenten vindt het belangrijk om internationals geclusterd te hebben, de rest is verdeeld tussen neutraal (één persoon) en niet belangrijk. Hier kan de waardering van het concept aangehouden worden, omdat bij beide onderwerpen de helft het eens is, dus geen zwaargewicht voor een ander belang.

De deelfaciliteiten zijn enigszins gebrekkig getoetst vanwege een fout in de online enquête. In de enquête was het namelijk verplicht aan te geven dat de faciliteiten ook privé aanwezig dienen te zijn, alvorens naar de volgende vraag te kunnen. De resultaten van die vraag zijn in bijlage XV te lezen. De deelfaciliteit gedeelde buitenruimte zal af en toe worden gebruikt, afgaande op de antwoorden van de acht respondenten. Over de deelauto zijn de meningen gelijkwaardig verdeeld tussen af en toe of nooit. De deelfiets zal door het merendeel van de internationals nooit gebruikt worden. De woonkeuken/ontmoetingsplek/lounge zal eveneens door het merendeel van de internationals nooit gebruikt worden. Werkruimte/studeerruimte zal af en toe worden gebruikt door vijf van de acht respondenten, meer dan verwacht. Concluderend kan overgenomen worden in het woonconcept voor internationals dat de deelauto niet regelmatig maar af en toe zal worden gebruikt, de woonkeuken/ ontmoetingsplek/lounge nooit gebruikt zal worden en de werkruimte/studeerruimte juist af en toe gebruikt zal worden.

Van de services eetgelegenheid, hotelfaciliteiten en sportschool komt het woonconcept overeen met de gemiddelde mening van de respondenten, respectievelijk neutraal, neutraal en belangrijk. De privé parkeerplaats is iets belangrijker dan verwacht. Het oordeel over de fietsenstalling is eenduidig genoeg om geen aanpassing te doen aan het woonconcept. Ook voor de wasserette geldt: deze blijft ongewijzigd om de gemiddelde mening. Zeven van de acht respondenten vinden een bibliotheek van neutraal belang, onweerlegbaar bewijs tot aanpassing van het concept. De bioscoop is gemiddeld ook van neutraal belang, zoals ook werd verwacht. Vergaderzalen zijn inderdaad niet van belang zijn volgens de respons. Bringme Box wordt gemiddeld genomen belangrijk gevonden, wat tot een kleine aanpassing leidt in het woonconcept. Over camerabeveiliging zijn de meningen verdeeld, gemiddeld is camerabeveiliging belangrijk. Een huismeester wordt door het merendeel niet van belang geacht, gemiddeld neutraal. Wat betreft het aspect services kan worden geconcludeerd dat vier services anders gewaardeerd kunnen worden naar aanleiding van de resultaten van de vragenlijst: de privé-parkeerplaats, bibliotheek, Bringme Box en de huismeester.

Aspecten woning

Bij de vragenlijst heeft geen enkele international aangegeven graag een maandelijks contract te willen. Drie van de acht voelt het meest voor een halfjaarlijks contract, de overige vijf hebben het liefst een jaarcontract. Op basis daarvan kan een aanpassing worden gemaakt in het woonconcept, waarbij de mening van de respondenten overgenomen wordt. Wat betreft oppervlakte is een tweedeling waar te nemen tussen mensen die tevreden zijn met de kleinst gegeven optie van 40 m² (vier respondenten) en de rest. Twee respondenten zien graag een woning die groter is dan 70 m². De opties van minimaal 50 m² en 60 m² zijn beiden één keer aangegeven. Te concluderen is dat veel vraag is naar kleine woningen, ook een aanzienlijk deel wat aan de bovenkant van de range wil. Naar de middenmoot is weinig vraag. De aangegeven voorkeuren kunnen overgenomen worden in het concept. De vraag over het aantal slaapkamers werd door één respondent beantwoord met 'een studio is voldoende'. De helft ziet graag een woning met één slaapkamer. Het overige deel wil twee slaapkamers. Naast het feit dat verwacht werd dat sommige internationals minimaal twee slaapkamers wilden, is de voorkeur voor een woning met één en met twee slaapkamers omgedraaid. Wat dat betreft ligt het zwaartepunt wederom op de kleinere woningen. De percentages die resulteren uit de vragenlijst worden overgenomen in het woonconcept.

Bij de vraag naar maximaal budget per maand voor een woning, wordt duidelijk waarom mensen genoeg nemen met een kleinere woning dan verwacht werd. Drie van de acht respondenten zegt een kleiner budget te hebben dan €750 euro, wat maakt dat deze niet aangemerkt zouden worden als doelgroep van het woonconcept. Van de overige vijf respondenten heeft één een budget van €1.000 euro per maand, hebben drie een budget van maximaal €1.250 euro per maand en heeft één respondent een budget van €2.000 euro per maand. Zo is weer een scheiding te zien van mensen die geen behoefte hebben aan groot en prijzig en aan de andere kant van het spectrum mensen die een 'all inclusive'-woning wel zien zitten. De resultaten uit de vragenlijst zullen worden overgenomen in het concept.

De afwerking van de woningen hoeft voor de gevraagde internationals niet gemeubileerd te zijn. De helft ziet de woning wel graag gestoffeerd afgewerkt, de andere helft kiest voor een kale woning. Hieruit valt te

concluderen dat een deel van de internationals niet op zoek is naar een woning met extra opties en luxe, waarbij een kale oplevering van de woning ook past. Ten opzichte van de opgestelde lijst met criteria kan een kaal opleveringsniveau dus ook in het woonconcept voor internationals.

Het laatst getoetste aspect zijn de woningelementen. Hieruit blijkt dat privé buitenruimte voor internationals veel minder belangrijk is dan verwacht. Dit leidt tot een aanpassing in het woonconcept. De berging groter dan 5 m² wordt hoger gewaardeerd dan verwacht, wat eveneens een aanpassing in het concept als gevolg heeft. De aansluiting van GWE is gemiddeld genomen minder belangrijk dan aanvankelijk werd gedacht, maar nog wel van belang. De privé wasmachineaansluiting is voor vijf respondenten zeer belangrijk, waardoor het zwaartepunt daar komt te liggen. Over de koppeling van armaturen zijn de meningen verdeeld, maar gemiddeld genomen is dit van neutraal belangrijk, iets minder belangrijk dan in de criteria aangegeven is. Inbouwkasten, gordijnen en een vloer zijn belangrijk, zo vinden ook de respondenten. De aanwezigheid van een ligbad is van neutraal belang. Meer respondenten staat linnen en linnenwissel aan dan gedacht. Gemiddeld is dit van neutraal belang, in plaats van helemaal niet belangrijk. Schoonmaakservice is ook van neutraal belang gemiddeld genomen. Geconcludeerd kan worden dat vijf woningelementen anders gewaardeerd kunnen worden, na vergelijking met de resultaten van de praktijktoets: de privé-buitenruimte, de berging groter dan 5 m², de aangesloten GWE, gekoppelde armaturen en het linnen en de linnenwissel.

5.3 Conclusie

In dit hoofdstuk stond de volgende deelvraag centraal: 'In hoeverre kan de lijst met criteria voor een woonconcept ten behoeve van huurappartementen voor internationals in het middensegment getoetst worden bij internationals?' Om de lijst met criteria - die het woonconcept vormt - te toetsen aan de praktijk is gebruik gemaakt van een vragenlijst. De resultaten van de vragenlijst zijn geanalyseerd, waarbij de verschillen tussen de theorie en de praktijktoets inzichtelijk worden en aangegeven is hoe daar vervolgens mee omgegaan dient te worden. Zo ontstaat een aanpassing van het theoretische woonconcept voor internationals.

De vragenlijst is voorgelegd aan acht mensen, die over elk aspect hun mening gegeven hebben. Gezien de populatie is dit zodanig gering, dat de conclusies die getrokken worden naar aanleiding van de resultaten van de respondent slechts indicatief zijn. In bijlage XVI zijn de aanpassingen in de criteria te lezen. De volgende aanpassingen zijn gedaan nadat het woonconcept naast de resultaten is gelegd:

<i>Niveau</i>	<i>Aspecten</i>	<i>Aanpassingen</i>
Omgeving	Woonmilieus	Eén woonmilieu minder
	Straattypologieën	Drie straattypen minder
	BSR-model	Andere doelgroepen
	Bereikbaarheid	Twee afstanden anders
	Voorzieningen	Zes voorzieningen anders gewaardeerd
Appartementengebouw	Bewoners	Criteria gelijk gebleven
	Deelfaciliteiten	Vier deelfaciliteiten anders beoordeeld
	Services	Vier services anders gewaardeerd
Woning	Contractduur	Aangescherpt
	Gebruiksoppervlakte	Verdeling aangepast
	Aantal slaapkamers	Verdeling aangepast
	Maximale huurprijs	Verdeling aangepast
	Opleveringsniveau	Aangepast
	Woningelementen	Vijf woningelementen anders gewaardeerd

Tabel 5.1: *Aanpassingen na de praktijktoets* (eigen werk, 2019)

De resultaten van de vragenlijst en de aanpassing van de lijst met criteria dienen als input voor de beantwoording van de probleemstelling in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6. Conclusie, aanbevelingen en evaluatie

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de probleemstelling. Alle voorgaande hoofdstukken hebben input geleverd voor de beantwoording van de probleemstelling. In paragraaf 6.1 is de conclusie gegeven ter beantwoording van de probleemstelling. In paragraaf 6.2 worden op basis van de conclusie aanbevelingen gedaan voor de opdrachtgever en voor nader onderzoek. Het hoofdstuk eindigt in paragraaf 6.3 met een evaluatie van het onderzoeksproces en een methodologische verantwoording.

6.1 Conclusie

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de probleemstelling: *'Welke lijst met criteria voor een woonconcept kan worden opgesteld voor een ontwikkelaar van huurappartementen voor internationals in het middensegment?'*. Om antwoord te geven op deze probleemstelling, is een viertal deelvragen opgesteld. De antwoorden hierop samen geven input voor de beantwoording van de probleemstelling.

1. *Wat wordt verstaan onder een ontwikkelaar die huurappartementen in het middensegment ontwikkelt?*

Een projectontwikkelaar is een partij die voor eigen rekening en risico vastgoedprojecten ontwikkelt met als doel winst te maken. Dit onderzoek richt zich specifiek op projectontwikkelaars die ontwikkelen met een lange termijnvisie: ontwikkelende beleggers. Appartementen zijn woningen die onderdeel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen. Een huurwoning is een woning die tegen een afgesproken huurprijs wordt verhuurd. Het middensegment begint tenminste boven de huurliberalisatiegrens en is het segment tussen sociale huur en dure huur.

2. *Welke aspecten zijn van belang voor een woonconcept voor huurappartementen, gericht op internationals?*

Internationals zijn migranten die in een ander land dan Nederland zijn geboren en opgegroeid, hebben geen intentie om zich permanent in Nederland te vestigen, en zijn hoogopgeleide werknemers in Nederland is met een bovengemiddeld salaris. Met deze definitie zijn 57.000 internationals te onderscheiden in Nederland, waarbij de gemiddelde leeftijd 32 jaar is. Ongeveer de helft van de internationals in Nederland heeft een eenpersoonshuishouden. Voor het woonconcept voor huurappartementen zijn aspecten in te delen in drie niveaus: de omgeving, het appartementengebouw en de woning zelf. Bij de omgeving horen de volgende aspecten: woonmilieus, straattypologieën, BSR-model, bereikbaarheid en voorzieningen. Bij het appartementengebouw horen de volgende aspecten: bewoners, deelfaciliteiten en services. Bij de woning horen de volgende aspecten: contractduur, gebruiksoppervlakte, aantal slaapkamers, maximale huurprijs, opleveringsniveau en woningelementen.

3. *Welke lijst met criteria voor een woonconcept kan worden opgesteld voor huurappartementen, gericht op internationals in het middensegment?*

Per aspect zijn prestatie-indicatoren geformuleerd, waardoor de aspecten meetbaar zijn gemaakt. Niet alle prestatie-indicatoren zijn echter van toepassing; sommige vallen buiten het concept. De gekozen prestatie-indicatoren zijn de criteria, die het woonconcept concreet maken. De omgeving van de woningen is stedelijk, waarbij elk type straat mogelijk is zolang er appartementen deel van uitmaken. De internationals scoren hoog op de waarden controle en vitaliteit, willen graag op bereikbare afstand wonen van openbaar vervoer, supermarkt, sportschool en eetgelegenheden en waarderen een multiculturele omgeving. De buitenruimte en de werk- of studeerruimte mogen gedeelde faciliteiten zijn. Daarnaast worden de faciliteiten fietsenstalling, Bringme Box, camerabeveiliging en de huismeester erg gewaardeerd. De huurtermijn van de woning is minimaal een half jaar, is tussen de 50 m² en de 100 m² groot, met een huurbedrag tussen de €900 en €2000 per maand. De woning dient minimaal gestoffeerd te zijn en dient voorzien te zijn van een privé buitenruimte, aangesloten GWE-voorzieningen, een privé wasmachineaansluiting, gekoppelde armaturen en van inbouwkasten.

4. *In hoeverre kan de lijst met criteria voor een woonconcept ten behoeve van huurappartementen voor internationals in het middensegment getoetst worden bij internationals?*

Door middel van een vragenlijst is de lijst met criteria getoetst bij internationals. Op deze manier hebben acht internationals het woonconcept beoordeeld. Per aspect is de mening gevraagd van de internationals. Vervolgens is deze naast de opgestelde lijst met criteria gelegd. Daaruit is gebleken dat enkele criteria anders omschreven beter aansluiten op de vraag van de internationals. De structuur van de lijst is hetzelfde gebleven. Sommige criteria bleken niet van toepassing, sommige criteria werden anders gewaardeerd en sommige criteria werden nog wat aangescherpt. In bijlage XVII is het definitieve concept weergegeven.

De conclusies van de deelvragen vormen samen voor de beantwoording van de probleemstelling: *'Welke lijst met criteria voor een woonconcept kan worden opgesteld voor een ontwikkelaar van huurappartementen voor internationals in het middensegment?'*. Door middel van afkaderen van de ontwikkelaar, het in beeld brengen van de internationals en het opstellen van een lijst met aspecten kon een lijst met criteria voor een woonconcept voor internationals worden opgesteld. Het woonconcept bevat aspecten betreft het type omgeving, de leefstijl van de doelgroep, de bereikbaarheid, de medebewoners van het appartementengebouw, gedeelde faciliteiten en de voorzieningen in, om en buiten de woning. Daarnaast komt de contractduur, de grootte van de woning, het aantal slaapkamers, het huurbudget van de woning en het afwerkingsniveau aan bod. Doordat de lijst met criteria is getoetst bij internationals, kon het woonconcept vervolgens beter afgestemd worden op de doelgroep. De lijst met criteria kan worden toegepast bij het ontwikkelen van huurappartementen, waarbij vanuit de vraagzijde wensen en voorkeuren helder zijn.

6.2 Aanbevelingen

Naar aanleiding van het gedane onderzoek, kunnen adviezen worden gegeven hoe de opdrachtgever met de resultaten om kan gaan, en wat eventueel nog verder onderzocht kan worden omtrent het woonconcept voor internationals. Daarom volgen nu de aanbevelingen voor de opdrachtgever en voor nader onderzoek.

Aanbevelingen voor de opdrachtgever

Vanwege de concrete vraag van de opdrachtgever is het onderzoek uitgevoerd. De opdrachtgever heeft de intentie bepaalde informatie te gebruiken in de praktijk. Daarom is een externe doelstelling opgesteld: *Een appartementengebouw realiseren met huurappartementen in het middensegment speciaal gericht op internationals*. Deze doelstelling kan worden bereikt door middel van de lijst met criteria.

Ten eerste valt op dat lang niet alle internationals compleet andere eisen stellen aan een appartement ten opzichte van de reguliere middenhuurder. Ook internationals willen een degelijke woning waar een thuis gecreëerd kan worden. De voorzieningen die verwacht worden van een hotel zijn daarbij niet vereist. Het is van neutraal belang of eetgelegenheid en te huren hotelkamer, een wasserette of een bioscoop beschikbaar zijn in het appartementengebouw. Voor linnenwissel en schoonmaakservice geldt hetzelfde. De verwachting dat luxe niet inbegrepen hoeft te zijn, wordt ook weerspiegeld in de prijs die internationals willen betalen, de oppervlakte en het afwerkingsniveau die ze vragen. Geef de huurder –waar mogelijk– de keus of ze gebruik willen maken van bepaalde voorzieningen, zodat dit persoonlijk afgestemd kan worden op de vraag van de international.

In lijn daarmee is het belangrijk om twee duidelijke concepten te creëren. Eén die lijkt op het reguliere concept, waarbij minimale aanpassingen dat het concept afgestemd is op internationals. Hierbij valt te denken aan een project in de omgeving van voorzieningen voor internationals, zoals een internationale school, een hotel en een wasserette. De woning zelf wordt kaal opgeleverd en heeft één slaapkamer en kost minder dan €1250,- per maand. Het tweede concept betreft een gestoffeerde woning met inbouwkasten, aangesloten GWE en internet, een appartementengebouw met een sportschool, een goed uitgedachte en verzorgde gemeenschappelijke ruimte voor interactie van bewoners en de mogelijkheid tot linnenwissel en schoonmaakservice. Wanneer deze twee concepten duidelijk gecommuniceerd worden met goede marketing, kunnen sterke merken ontstaan die bij internationals in de smaak vallen.

De derde aanbeveling is om goed inspiratie op te doen bij al bestaande concepten. De markt voor internationals is in Nederland nog niet volledig doorontwikkeld, maar enkele 'short-stay'-concepten zoals the Student Hotel, Corporate Housing Factory, Zoku, Hello Housing en URBY kunnen met hun manier van werken ideeën geven om te implementeren bij het woonconcept, van faciliteiten tot community building. Ook co-living concepten zoals Quarters, Uncle, Roam en The Collective hebben raakvlakken met het woonconcept voor internationals. De andere manier van services en benadering van klanten komt ook naar voren bij vernieuwende kantoorconcepten zoals Spaces, Tribes en Regus. Zo zijn er tientallen succesvolle bedrijven die net een andere branding hebben, maar wel inspiratie kunnen geven.

Aanbevelingen voor nader onderzoek

Wanneer nader onderzoek gedaan wordt naar een woonconcept voor internationals, zijn zowel aanbevelingen te doen qua methode als qua inhoud. De methode van toetsing bestaat in dit onderzoek uit een gesloten vragenlijst die gesteld is aan acht internationals. Wanneer een meer open interview gedaan wordt kan doorgevraagd worden naar de redenen die mensen geven voor hun mening en kan toelichting gegeven worden op de antwoorden. Ook kan gedacht worden aan een andere vraagstelling, zoals de 'constant-sum'-schaal of een rangschikking. Getracht kan worden om het aantal respondenten omhoog te brengen naar meer dan vijftig internationals en niet alleen uit de database van Woontank zodat de resultaten betrouwbaarder zijn. Ook kan gekozen worden voor diepte-interviews met professionals, zoals de oriënterende gesprekken in bijlage I. Op deze manier is zowel een beeld van de vraagkant als van de aanbodkant van de markt.

De inhoud van het woonconcept kan nog worden bijgeschaafd, door aspecten toe te voegen of uitgebreidere vragen te stellen met betrekking tot de bestaande aspecten. Het concept is namelijk niet limitatief. Het belangrijkste element wat toegevoegd kan worden is het financiële element. De nabijheid van allerlei voorzieningen kan namelijk terug te zien zijn in de kale huur, de services en deelfaciliteiten worden doorbelast in de servicekosten en ook toegevoegde woningelementen komen terug in de kale huren of in de servicekosten. Op deze manier maken internationals een afweging die realistischer is dan alleen of ze dat zouden willen. Daarnaast kunnen aspecten nog verder worden uitgewerkt, zoals een concept verzinnen voor de gedeelde voorzieningen. Op welke manier wordt een gezamenlijke woonkeuken vormgegeven, is dit bedoeld als ontmoetingsplek voor bewoners onderling of is deze te reserveren voor een verjaardag of een uitgebreid diner? De aangegeven belangrijkheid van bepaalde voorzieningen vraagt ook om een afgebakende definitie van 'nabijheid' binnen de context van de voorziening. De internationals gaven aan dat een natuurgebied of een gedeelde buitenruimte op prijs gesteld wordt, maar niets is gezegd over de afstand of de grootte van deze voorzieningen. En kan onbeperkt gebruik gemaakt worden van de sportschool, is dat verplicht af te nemen bij huur, of betaal je wanneer je gebruik maakt per maand, of per keer? Aan de vraag over het belang van aangesloten GWE-voorzieningen, kan aangesloten internet ook toegevoegd worden. Ook kan gevraagd worden in hoeverre een tweede badkamer bij een tweede slaapkamer gewenst is. Op deze manier kan specifiekere en completere informatie worden verkregen.

6.3 *Evaluatie*

In deze paragraaf wordt het onderzoek geëvalueerd. Deze evaluatie is tweeledig: eerst wordt gereflecteerd op het onderzoeksproces, waarbij de vooraf vastgestelde planning wordt bekeken en de persoonlijke ervaring van het proces wordt beschreven. Ten tweede wordt de methodologische verantwoording nagegaan op correctheid. Hierbij wordt gereflecteerd op betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid zoals deze zijn beschreven in het eerste hoofdstuk.

Reflectie onderzoeksproces

Het afstudeeronderzoek zou moeten worden afgerond in twintig weken tijd, gedurende twee kwartielen. In het maken van de planning tijdens het schrijven van het plan van aanpak is echter geen rekening gehouden met de beide vakanties die in deze periode vallen. In week dertien bleek dat -omdat tijdens deze vakanties doorgewerkt is- twee extra weken beschikbaar waren in de planning, voordat het onderzoek afgerond diende te zijn. In totaal is daarom tweeëntwintig weken aan het onderzoek gewerkt. Het onderzoek bestaat

uit een theoriegedeelte en een praktijkgedeelte. Voordat begonnen wordt aan het praktijkgedeelte, dient het theoriegedeelte volledig afgerond te zijn. Voor het theoriegedeelte was elf weken gerekend, voor het praktijkgedeelte zes weken. De laatste drie weken zouden staan voor het afronden van het onderzoek.

Het theoriegedeelte bestaat uit het opstellen van een plan van aanpak en het doen van literatuuronderzoek. Deze onderdelen samen geven antwoord op de eerste drie deelvragen. Door het gedane voorwerk is het opstellen van het plan van aanpak in een korter tijdsbestek gedaan dan verwacht. De eerste weken is voortvarend te werk gegaan. Deelvraag één was eveneens voortijdig afgerond.

Deelvraag twee vergde echter meer tijd en energie, omdat slecht overzicht te krijgen was in het onderwerp internationals. Veel informatie was niet relevant of niet beschikbaar. Bovendien was minder kennis al beschikbaar vanwege het feit dat het geen vastgoedonderwerp betreft. Dit had beter ingecalculeerd kunnen worden en hier en daar had wat daadkrachtiger met de beschikbare informatie omgegaan kunnen worden, in plaats van te blijven zoeken naar geschikte bronnen. Door de vertraging in het proces is de opgelopen voorsprong weer ingehaald. Wat betreft het tweede onderdeel van de tweede deelvraag, waren dezelfde issues aan de orde. Weinig beschikbare informatie en het daarom blijven zoeken naar andere relevante bronnen nam meer tijd in beslag dan verwacht. Bij dit onderdeel over aspecten van woonconcepten zijn uiteindelijk ook weinig bronnen gebruikt, dus heeft het zoeken niet het gewenste resultaat opgeleverd.

Als gevolg van de problemen is op zoek gegaan naar niet-literaire bronnen (bijlage I). Verschillende mensen uit het werkveld zijn benaderd voor een oriënterend gesprek. Op basis van de verkregen informatie is doelgericht gezocht naar nieuwe bronnen. Op dat moment zeer nuttig, echter is de informatie niet direct te koppelen aan het onderzoek, omdat op die wijze theorie en praktijk elkaar zouden overlappen. Deelvraag drie is vervolgens volgens schema afgerond.

Vervolgens kon het praktijkgedeelte plaatsvinden, om antwoord te geven op de vierde deelvraag. In het afbakenen van de doelgroep is meer moeite gestoken dan nodig, omdat naast het benaderen van mensen met de vraag of ze open zouden staan voor aanvullende vragen, ook een peilende enquête is ingezet. Deze enquête is gemaakt met input van de theorie die tot dat punt beschikbaar was, maar is niet geheel in lijn met het opgeleverde concept. Daarom valt deze buiten dit onderzoek, hoewel daar wel veel tijd in gestoken is. Wanneer de theorie eerder afgemaakt was, kon de enquête wel afgestemd worden op het concept, en zou het onderzoek veel groter zijn geweest. Dit is een gemiste kans. De kans om interviews te houden met professionals omtrent woonconcepten voor internationals niet in het onderzoek is opgepakt. De contacten van de oriënterende gesprekken zouden hiervoor goede lijntjes geweest kunnen zijn, maar omwille van de tijd is dit niet opgepakt. Eveneens een gemiste kans.

Doordat veel potentiële respondenten uit de populatie de enquête al hadden ingevuld en daarmee al een gunst hadden bewezen, hadden velen niet de bereidheid om nog een vervolgesprek aan te gaan. Daarom is de respons minder groot dan gehoopt. Ook heeft een aantal mensen die aangaf wel in te zijn voor een vervolgesprek, niet meer gereageerd op de uitnodiging. Hierdoor nam de respons nog meer af. Tijdens het vinden van voldoende respons is al gewerkt aan het redigeren en het schrijven van structuurzaken, zoals de samenvatting, hoofdstuk 5 en de bijlagen. Idealiter is dit proces meer lineair, waarbij alle onderzoeksresultaten vooraf geanalyseerd zijn.

De vragenlijst is in een gestructureerde vorm afgenomen waardoor de respondenten de veelal gesloten vragen beantwoorden en bijna geen open vragen. Ter ondersteuning van de vragen is een versimpelde versie van de vraag (met behulp van pictogrammen en tabellen waar uit gekozen kon worden) fysiek voor de respondent gelegd. Dit werkte goed en de gesprekken zijn goed verlopen. Daarnaast is gekozen om de vragenlijst ook online beschikbaar te maken, zodat de drempel lager werd om mee te doen aan het onderzoek. Daar is uiteindelijk het merendeel van de respons vandaan gekomen.

De begeleiding vanuit het bedrijf heeft in het proces erg geholpen. Wekelijks was een contactmoment ingepland met de praktijkcoach, die polste hoe de zaken ervoor stonden en tips gaf voor eventuele knelpunten. Vanuit de directie van het bedrijf heb ik verscheidene tips gekregen om contact te leggen voor de oriënterende gesprekken. Dat zich geen grote verrassingen hebben voorgedaan en geen grote veranderingen van de plannen hebben moeten plaatsvinden, is te danken aan structuurgerichte coaching van de eerste begeleider. Toch bleef het ingewikkeld omdat het nieuw was om zo'n groot project zelfstandig aan te vliegen. De coaching vanuit school gaf veel ruimte voor eigen interpretatie. Die zelfstandigheid maakte op bepaalde momenten onzeker, maar het voelde des te beter wanneer de knop omgezet werd naar een aanpakkersmentaliteit.

Methodologische verantwoording

Betrouwbaarheid

In hoofdstuk 1 genoemde handelwijzen waarmee de betrouwbaarheid van het onderzoek kan gewaarborgd zijn: peer feedback, een logboek en triangulatie. Peer feedback is toegepast doordat input is gevraagd van de praktijkcoach, de directeur en medestudenten. Met de praktijkcoach was een wekelijks overlegmoment, waarbij zes keer vooraf stukken aangeleverd zijn, zodat niet alleen de voortgang besproken kon worden, maar ook de inhoud. Ook de directeur was erg geïnteresseerd in de stukken, en las vier keer mee. Ook is contact geweest met medestudenten die zich in eenzelfde proces bevonden, en werd een werkende aanpak besproken. De vragenlijst is goedgekeurd door zowel de praktijkbegeleider als de eerste begeleider. Ook is voorafgaand aan zowel voor de face-to-face interviews als voor de online enquête een proefinterview gedraaid, doordat oriënterende gesprekken en een enquête ter populatiefiltering zijn gevoerd waardoor op beide technieken kon worden gereflecteerd.

Doordat gebruik gemaakt is van een logboek, is het verloop van het onderzoek bijgehouden en zijn ook enkele zoekingen gedocumenteerd voor een later tijdstip. Daarnaast is een 'bronnendocument' bijgehouden, waarin per onderwerp bronnen zijn bewaard die later nog input zouden kunnen leveren. Met het overzicht konden de bronnen eenvoudig naast elkaar worden gelegd en beoordeeld op actualiteit, relevantie, geloofwaardigheid en betrouwbaarheid. De gevonden ingangen waren onder andere boeken uit de ASRE vastgoedbibliotheek en artikelen en rapporten van de ASRE, NEPROM, PBL, CBS en de Rijksoverheid.

Verschillende methoden van onderzoek zijn toegepast. Literatuuronderzoek zoals hierboven beschreven, oriënterende interviews (met een open structuur), een online enquête en een gesloten interview, later ook omgezet een tweede online enquête. Doordat op meerdere manieren kennis is vergaard, is sprake van triangulatie. Dit verhoogt de betrouwbaarheid van het onderzoek.

Validiteit

Toch zijn de resultaten van het praktijkonderzoek niet volledig valide te noemen. Dit komt doordat de populatie groot is en de respons met slechts acht respondenten gering. De conclusies zijn op basis van een te kleine groep mensen getrokken, waardoor 'toevallige' fouten kunnen zijn gemaakt. Het gaat hierbij om een twijfelachtige externe validiteit. De interne validiteit is verhoogd door gesloten vragen op te nemen in de vragenlijst. Omdat elke respondent dezelfde vragen krijgt en dezelfde antwoordmogelijkheden, interpreteert elke respondent het in theorie hetzelfde. De conclusies zijn daardoor makkelijker te trekken dan wanneer de antwoorden (en soms de vragen) sterk van elkaar kunnen verschillen. Daarnaast zijn goede en recente bronnen gebruikt, zodat de input voor het woonconcept up-to-date is.

De begripsvaliditeit is verhoogd doordat bij de vragenlijst gebruik gemaakt is van pictogrammen en een vereenvoudigde weergave van de gestelde vragen. Zo had de respondent meer grip op de vragen en kon hij zich focussen op de antwoorden. Het gebruik van de pictogrammen draagt ook het interpretatierisico met zich mee, wanneer de pictogrammen bepaalde associaties oproepen dan beoogd, of dat verschillende respondenten verschillende associaties hebben bij de uitleg van de pictogrammen.

Voor de vragen waar geen picogrammen bijgevoegd waren, gold over het algemeen dat het belang of de voorkeur aangegeven moest worden. Doordat meerkeuzevragen zijn toegepast, zijn de vragen misschien ten opzichte van elkaar beantwoord en minder als op zichzelf staande vragen. De meerkeuze draagt ook het risico met zich mee dat respondenten onbewust de uiterste opties vermijden. Sommige respondenten hebben daardoor misschien minder aangegeven dat iets 'very important' of 'not important' is. Ook is het denkbaar dat respondenten onderling verschillend keken naar de vragenlijst als geheel ofwel de opzichzelfstaandheid van de vragen. Wanneer het concept als geheel gepresenteerd zou worden, zou meer bereidheid kunnen zijn dan wanneer de aspecten per stuk gepresenteerd worden. Dan kan sprake zijn van synergie van het woonconcept. Een ander risico van de meerkeuze, is dat antwoorden in de mond gelegd worden. Een voorbeeld: bij een open vraag zou 11 minuten genoemd worden als acceptabele afstand, maar de genoemde grens in de meerkeuzevraag is 10 minuten. Hierdoor kan een vertekend beeld ontstaan.

Geciteerde werken

- ABF Research. (2005). *ABF Woonmilieutypologie*. Opgehaald van ABF Research: <https://www.abfresearch.nl/css/abf/pdfs/woonmilieutypologie.pdf>
- ABF Research. (2018). *Inventarisatie Plan capaciteit*. Delft: ABF Research.
- advocaten.nl. (2019, 1 1). *Appartementsrecht – splitsing van eigendom*. Opgehaald van advocaten.nl: <http://www.advocaten.nl/appartementsrecht-splitsing-van-eigendom/>
- Aedes. (2019, 1 1). *PBL: Middensegment onbetaalbaar voor middeninkomens*. Opgeroepen op 1 21, 2019, van Aedes: <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/pbl-middensegment-onbetaalbaar-voor-middeninkomens.html>
- Belastingdienst. (2019, 1 1). *30%-regeling voor ingekomen werknemers*. Opgehaald van Belastingdienst.nl: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/internationaal/werken_wonen/tijdelijk_in_een_ander_land_werken/u_komt_in_nederland_werken/30_procent_regeling/
- BPD. (2019). *Drie feiten over millennials en starters op de woningmarkt*. Amsterdam: BPD Afdeling Research.
- Buys, A. (2016). Potentiële reikwijdte van het middensegment huur. *RIGO Research en Advies*, 11.
- CBS. (2014, 1 1). *In buitenland geboren werknemers; wel/niet ingeschreven, loon*. Opgehaald van Centraal bureau voor de statistiek: <https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82307NED&D1=a&D2=0&D3=0&D4=a&D5=0&D6=0&D7=I&HDR=T&STB=G1,G2,G3,G4,G5,G6&VW=T>
- CBS. (2015). *Expat, wanneer ben je het?* Den Haag: CBS.
- CBS. (2018). Bijna 66 duizend nieuwbouwwoningen in 2018. *CBS.nl*, 1.
- CBS. (2018, 6 18). *Immi- en emigratie naar geboorteland, leeftijd en geslacht*. Opgehaald van Centraal Bureau voor de Statistiek: <https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=03742&D1=0&D2=0&D3=0&D4=0,7&D5=0&D6=15-22&VW=T>
- CBS. (2018, 7 6). *Immigranten; migratiereden, sociaaleconomische categorie*. Opgehaald van Centraal Bureau voor de Statistiek: <https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=84140NED&D1=0&D2=0&D3=0&D4=0&D5=a&D6=0&D7=0-2&D8=15-17&VW=T>
- CBS. (2019, 2 14). *Bevolking; onderwijsniveau; geslacht; leeftijd en migratieachtergrond*. Opgehaald van Statline CBS: <https://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=82275NED&LA=nl>
- CBS. (2019, 1 11). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Opgeroepen op 1 21, 2019, van Statline.cbs.nl: <https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82900NED&D1=a&D2=0&D3=0,75,187,361,412&D4=a&HDR=T&STB=G1,G2,G3&VW=T>
- CBS. (2019, 2, 2 26). *Voorraad woningen; woningtype, oppervlakteklasse, regio*. Opgehaald van Centraal bureau voor de statistiek: <https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83704NED&D1=0&D2=0,I&D3=0,3-4&D4=0,75,190,366,417&D5=I&HDR=T,G1,G2&STB=G3,G4&VW=T>
- Conijn, J., Rouwendal, J., & Schilder, F. (2016). Veranderende verhoudingen op de Nederlandse woningmarkt. *TPEdigitaal*, 37.
- Couzy, M. (2018, 2 22). Kwart van Amsterdam verdient twee keer modaal. *Het Parool*, p. 1.
- Dam, Y. (2015, 9 21). Dit zijn dé expat-hotspots van Nederland. *nrc*, p. 1.
- De Zeeuw, F., & Drost, R. (2015). Niet de yup, maar de immigrant en de Vinexwijk laten de stad groeien. *Sociale Vraagstukken*, 1.
- Ensie. (2018, 1 1). *Expat*. Opgeroepen op 1 18, 2019, van Ensie: <https://www.ensie.nl/redactie-ensie/expat>
- FD.nl. (2019, 1 1). *Dossier deeleconomie*. Opgehaald van Financieel Dagblad: <https://fd.nl/dossier/deeleconomie>
- G40-stedennetwerk. (2019, 1 1). *Werkprogramma G40*. Opgehaald van G40 Stedennetwerk: <https://www.g40stedennetwerk.nl/ pijler/g40>
- Gebiedsontwikkeling.nu. (2017). Nationale Omgevingsvisie moet precieze doelen stellen. *Gebiedsontwikkeling.nu*, 1.

- Gehner, E. (2008). *Knowingly taking risk*. Delft: Eburon.
- Gehner, E. (2011). *Risicoanalyse bij projectontwikkeling*. Amsterdam: Boom Uitgevers.
- Google Maps. (2019, 4 18). Screenshots streetviewfoto's woonmilieu's.
- Gool, P. v., Jager, P., Weisz, R., & Theebe, M. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- HelloLaw. (2016, 7 19). *Huurrecht, veranderd per 1 juli 2016*. Opgehaald van Hellow Law: <https://nl.hellolaw.com/juridisch-nieuws/belangrijk-veranderingen-in-het-huurrecht-per-1-juli-2016>
- Holle, R. (2017). Populairder dan ooit: short stay huisvesting voor expats. *Vastgoed Journaal*, 1.
- Holtslag, J., Kremer, M., & Schrijvers, E. (2012). *In betere banen*. Den Haag: WRR.
- Homerent. (2019, 1 1). *Gemeubileerd verhuren*. Opgehaald van Homerent.nl: <https://www.homerent.nl/lp/gemeubileerd-verhuren.asp>
- Huurwoningen.nl. (2019, 1 1). *Gemeubileerd (Interieur)*. Opgehaald van Huurwoningen.nl: <https://www.huurwoningen.nl/info/>
- Huurwoningen.nl. (2019, 1 1). *Studio*. Opgehaald van Huurwoningen.nl: <https://www.huurwoningen.nl/info/>
- IND. (2014). *Monitor Kennismigranten kwalitatieve analyse*. Den Haag: Immigratie- en naturalisatiedienst.
- IND. (2018, 1 1). *De cijfers over 2017*. Opgehaald van IND Jaarverslag: [https://ind.nl/Documents/Jaarcijfers_2017_\(2\).pdf](https://ind.nl/Documents/Jaarcijfers_2017_(2).pdf)
- ING. (2019). *Goedverdienende arbeidsmigranten en buitenlandse studenten stuwen Amsterdamse huizenprijzen op*. Amsterdam: ING.
- InterNations. (2018, 1 1). *6 Types of Expats*. Opgehaald van InterNations: <https://www.internations.org/expat-insider/2018/six-types-of-expats-39636>
- InterNations. (2019, 1 1). *Expat Insider 2018 Demographics*. Opgehaald van InterNations: <https://www.internations.org/expat-insider/2018/survey-demographics-39629>
- Joosten, H., & Guldmond, B. (2018). *Demografie en de woningmarkt*. Amsterdam: RIGO.
- Keeris, W. (2001, 1 1). *Vastgoedbeheer lexicon*. Opgehaald van Keeris Vastgoed-Consultancy: <https://www.keerisvastgoedconsultancy.nl/vastgoedmanagement-lexicon/>
- Kohsiek, R. (2018, 11 21). Oriënterend gesprek. (F. Pathuis, Interviewer)
- Kroot, K. (2018, 12 1). *Segmenten binnen de vastgoedmarkt*. Opgeroepen op 1 5, 2019, van Vastgoedvergelijker.nl: <http://www.vastgoedvergelijker.nl/vastgoed-beleggen/soorten-vastgoedbeleggingen/segmenten-binnen-de-vastgoedmarkt>
- Leidelmeijer, K., Van Lensel, J., & Giesbers, I. (2009). *Kwaliteit van buurt en straat*. Amsterdam: RIGO Research en Advies bv.
- Leveling, D., Renooy, P., & Rodenburg, C. (2005). *Spannend wonen? Woonwensen van expats in Randstad Holland*. Amsterdam: Regioplan Beleidsonderzoek.
- Miles, M., Netherton, L., & Schmitz, A. (2015). *Real Estate Development - principles and process*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken. (2015). *Wonen in beweging*. Den Haag: Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken. (2019, 1 1). *Cijfers over wonen en bouwen*. Den Haag: Rijksoverheid. Opgeroepen op 1 19, 2019, van https://vois.datawonen.nl/jive/jivereportcontents.ashx?report=home_new
- NEPROM. (2000). *Werken aan ruimtelijke ontwikkeling*. Voorburg: NEPROM.
- NEPROM. (2018). *Thuis in de toekomst*. Voorburg: NEPROM.
- OECD. (2018). *International Migration Outlook 2018*. Paris: OECD Publishing.
- PBL. (2008). *Regionale Woningmarktgebieden: verschillen en overeenkomsten*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- PBL. (2014). *Buitenlandse kenniswerkers in Nederland*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL/CBS. (2016). *PBL/CBS prognose: Groei steden zet door*. Den Haag: CBS.
- Peek, G.-J., & Gehner, E. (2018). *Handboek Projectontwikkeling*. Voorburg: NEPROM.
- Peiser, R., & Hamilton, D. (2012). *Professional Real Estate Development*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2014, 2). *De Nederlandse bevolking in beeld*. Den Haag: PBL.
- Rabobank. (2018). *Vastgoedbericht 2018*. Utrecht: Rabobank Real Estate Finance.

- Rijksoverheid. (2018, 1 1). *Wat moet er in een huurcontract staan?* Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-moet-er-in-een-huurcontract-staan>
- Rijksoverheid. (2019, 1 1). *Wat is het verschil tussen een sociale-huurwoning en een huurwoning in de vrije sector?* Opgeroepen op 1 21, 2019, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/verschil-sociale-huurwoning-woning-vrije-sector>
- Rijksoverheid. (2019, 2, 1 1). *Toewijzen betaalbare woningen.* Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>
- SAMR. (2018, 1 1). *Het BSR-model.* Opgehaald van Leefstijlvinder: <https://leefstijlvinder.nl/het-bsr-model/>
- Schilder, F., & Conijn, J. (2015, 10 1). *Middeninkomens en het middensegment: de ontbrekende schakel op de woningmarkt.* Opgehaald van Amsterdam Real Estate.
- Schilder, F., & Conijn, J. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Sectorinstituut Openbare Bibliotheken. (2014). *Trends in de samenleving.* Den Haag: Sectorinstituut Openbare Bibliotheken.
- Stichting !WOON. (2019, 1 1). *Nieuwe huurwoning.* Opgehaald van Wooninfo.nl: <https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/huren/nieuwe-huurwoning/>
- The Noun Project. (2019, 1 1). *Icons for everything.* Opgehaald van The Noun Project: <https://thenounproject.com/>
- Tielbeke, J. (2014, 7 9). *De deeleconomie is booming. Maar wat is het?* Opgehaald van De Correspondent: <https://decorrespondent.nl/1432/de-deeleconomie-is-booming-maar-wat-is-het/68526602936-31c94ffb>
- Van Dale. (2018, 1 2). *expat.* Opgehaald van Dikke van Dale: <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/expat#.XlfY6iJKipo>
- Van den Eerenbeemt, M. (2018, 8 30). Huizenkoorts onder de expats, huren slaan ze liever helemaal over. *de Volkskrant*, p. 1.
- Van Wissen, L. (2017). Demografische trends en de implicaties voor het woonaanbod. *Nationaal wooncongres* (p. 31). Utrecht: NIDI.
- Veenhoven, R. (2019, 1 1). *Afstudeerhandleiding.* Opgehaald van Blackboard Saxion.
- Verhoeven, N. (2014). *Wat is onderzoek.* Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Vlot, M. (2019, 1 2). Grote steden in Nederland worden steeds internationaler. *Het Financiële Dagblad*, p. 11.
- Wassenberg, F., Arnoldus, M., Goetgeluk, R., Penninga, F., & Reinders, L. (2006). *Hoe breed is de buurt?* Delft: Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft.
- Wonam. (2018, 1 1). Wij wonen Wonam. *Wij wonen Wonam*, pp. 22-23.
- Woonbond. (2016, 11 1). *Tijdelijk contract woning.* Opgehaald van Woonbond: <https://www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/tijdelijk-contract-woning>
- Zaken, M. v. (2015). *Cijfers over wonen en bouwen.* Den Haag: Rijksoverheid.

Bijlagen

Bijlage I. Oriënterende gesprekken_____

- A. Vragenlijst (algemeen, vragen gesteld die van toepassing zijn)
- B. Michael Berendsen, Corporate Housing Factory, 20-03-2019
- C. Ronald de Nas, Woovoo, 20-03-2019
- D. Bo Kauffman, Zoku, 22-03-2019

Bijlage II. Toelichting projectontwikkeling_____

Bijlage III. Toelichting huurappartementen_____

Bijlage IV. Tabellen prognoses_____

Bijlage V. Toelichting internationals_____

Bijlage VI. Toelichting aspecten woonconcept_____

Bijlage VII. Tabel huurprijsvergelijking_____

Bijlage VIII. Toelichting lijst met criteria_____

Bijlage IX. Populatiefiltering - survey Woontank_____

- A. Vragenlijst "Housing preferences"
- B. Resultaten

Bijlage X. Praktijkttoetsing - vragenlijst_____

- A. Vragenlijst "Housing preferences - part II"
- B. Kernachtige vragenlijst en pictogrammen

Bijlage XI. Respondenten praktijktoetsing_____

- A. Respondent #1, 16-05-2019
- B. Respondent #2, 27-05-2019
- C. Respondent #3, 3-6-2019
- D. Respondent #4, 3-6-2019
- E. Respondent #5, 4-6-2019
- F. Respondent #6, 7-6-2019
- G. Respondent #7, 10-6-2019
- H. Respondent #8, 12-6-2019

Bijlage XII. Resultaten praktijktoetsing_____

Bijlage XIV. Tabellen vergelijking theorie en praktijk_____

Bijlage XV. Resultaten en analyse vragenlijst_____

Bijlage XVI. Tabellen gewijzigde criteria_____

Bijlage XVII. Definitieve lijst met criteria_____