

De nieuwe rol van corporaties in gebiedsontwikkeling;
Wie pakt de handschoen op?



“That men do not learn very much from the lessons of history is the most important of all the lessons of history” – Aldous Huxley, 1959

SCRIPTIE MASTER OF SCIENCE IN REAL ESTATE

AMSTERDAM SCHOOL OF REAL ESTATE

Eerste beoordelaar: Prof. dr. E.F. Nozeman

Tweede beoordelaar: Dr. ir. G.J. Peek

Datum: 10 Maart 2020

MSc. Teun van Kuijk

teunvankuijk@gmail.com

Woord vooraf

Voor u ligt het eindresultaat van mijn MSRE afstudeeronderzoek aan de Amsterdam School of Real Estate. Met de herziene Woningwet in 2015 moeten corporaties zich weer focussen op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Nu is het 2020 en wordt het nieuws gedomineerd door hashtag #ikwileenhuis en de termen wooncrisis en woningnood.

Iedereen is het er wel over eens dat er in delen van Nederland sprake is van een woningtekort. Maar waar gaan we bouwen? Wie gaat er bouwen? En voor wie gaan we bouwen?

Deze vragen houden verband met het onderwerp van deze scriptie. Wat is de rol van woningcorporaties binnen gebiedsontwikkeling? Wie pakt de handschoen op om de hashtag #ikwileenhuis niet meer trending te laten zijn?

Het schrijven van deze scriptie is het laatste onderdeel van de MSRE opleiding. Het was een leerzame, maar bovenal plezierige periode. De opleiding heeft mij veel nieuwe inzichten gebracht. De scriptie heeft mijn kennis omtrent gebiedsontwikkeling en de Woningwet vergroot. Wat mij duidelijk is geworden, woningcorporaties bevinden zich sinds de Woningwet van 1901 in een cyclische dynamiek. De rol van woningcorporaties op de woningmarkt is in het ene tijdsgewricht groter dan in het andere. Hier is niets mis mee, mits men lering trekt van deze lessen uit de geschiedenis.

Ik wil graag mijn afstudeerbegeleider Ed Nozeman bedanken voor zijn scherpe vragen, ondersteuning en adviezen. Zijn prettige begeleiding en constructieve feedback hebben mede geleid tot het resultaat dat voor u ligt. Ook wil ik graag mijn werkgever woningcorporatie Woonbedrijf bedanken voor de ruimte die zij mij hebben geboden om deze opleiding te volgen. Graag bedank ik ook de tien experts van het expertpanel die de tijd en moeite hebben genomen om het onderwerp vanuit zijn of haar expertise te belichten.

Tenslotte wil ik graag mijn vriendin Maartje bedanken voor de zorg voor onze kinderen terwijl ik werkte aan deze scriptie. Afsluitend bedank ik Jo den Braver, daar kan de Word spellingscontrole niet aan tippen!

Teun van Kuijk

's-Hertogenbosch, maart 2020

Managementsamenvatting

De herziene Woningwet die in 2015 in werking is getreden bepaalt dat woningcorporaties zich moeten focussen op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Sinds 2012 is de bevolking van Nederland met zo'n 345.000 huishoudens toegenomen. De sterkste groei zit in eenpersoonshuishoudens. Daarnaast nam het aandeel 65-plus huishoudens en eenoudergezinnen sterker dan gemiddeld toe. Om deze huishoudens te kunnen huisvesten zal (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling een grotere rol van betekenis gaan spelen. Dit onderzoek beoogt, op verkennende wijze, inzicht en kennis te vergroten van het effect van de herziene Woningwet op corporaties actief in gebiedsontwikkeling.

Door middel van het verzamelen van opvattingen rond zes thema's die prominent onderdeel zijn van de herziene Woningwet wordt in dit onderzoek antwoord gegeven op de vraag in hoeverre de herziene Woningwet corporaties stimuleert of belemmert binnen gebiedsontwikkeling. Dit onderzoek heeft tot doel om te analyseren welke van deze zes thema's van de Woningwet zorgen voor de veranderende rol van corporaties binnen gebiedsontwikkeling. De Delphi-methode is voor dit onderzoek gebruikt om aan de hand van tien experts te bepalen welke thema's en verwachtingen vanuit een meerderheidsstandpunt aangenomen of verworpen kunnen worden.

Het theoretische gedeelte van dit onderzoek beperkt zich tot de rol van instituties, de herziene Woningwet en gebiedsontwikkeling gezien vanuit corporaties. Het praktijkgedeelte van dit onderzoek beperkt zich tot een analyse van de woningmarkt waarbij het zwaartepunt ligt op de Brabantse steden Eindhoven, Helmond en 's-Hertogenbosch.

De woningmarkt in Nederland wordt sterk beïnvloed door instituties. Instituties zijn het geheel van formele regels en informele afspraken, ook wel de spelregels die de samenleving vormen. De woningmarkt wordt niet alleen bepaald door vraag en aanbod resulterend in vastgoedprijzen, maar ook door instituties zoals beleidsmakers. Dit onderzoek bekrachtigt deze uitspraak. De herziene Woningwet heeft gezorgd voor een nieuw speelveld in gebiedsontwikkeling, waarbij dit nieuwe speelveld niet altijd leidt tot meer duidelijkheid/

Gebiedsontwikkeling gaat over 'de kunst van het verbinden'. Woningbouwcorporaties hebben de afgelopen jaren fors gesneden in hun gebiedsontwikkelingsactiviteiten. De vrijheid hoe woningcorporaties het maatschappelijk ondernemerschap invullen is ingeperkt door de herziene Woningwet. Maar de Woningwet geeft nog steeds de ruimte om een eigen strategische positie te kiezen. Een van de succesfactoren van gebiedsontwikkeling is het sturen op duurzaam (langdurig) rendement in plaats van (eenmalige) korte-termijn-winst. Dit bijt met de nieuwe rol van corporaties als afnemer van een gebiedsontwikkelaar.

De basis van de Woningwet is sinds de invoering van de wet niet gewijzigd, ten dienste staan van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de volkshuisvesting. De rol en taak van corporaties daarentegen is niet altijd hetzelfde geweest en aan verandering onderhevig. De herziene Woningwet van 2015 richt zich voor corporaties op twee kernvragen. Doen corporaties wel de goede dingen? En doen ze de dingen wel goed?

De experts die hebben meegewerkt aan het onderzoek hebben zich uitgesproken over zes thema's. De experts geven met een meerderheidsstandpunt aan dat de thema's 'Scheiding DAEB-/niet-DAEB' en 'Scherper toezicht' hebben geleid tot een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling. Het thema 'Prestatieafspraken' leidt niet tot een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling. De thema's '(Vereenvoudiging van de) markttoets' en 'Passend toewijzen' zijn thema's waar geen meerderheidsstandpunt in is gevonden. De voornaamste reden bij het thema '(Vereenvoudiging van de) markttoets' is dat er te weinig kennis en ervaring is met de markttoets bij de experts en in de markt. De voornaamste reden bij het thema 'Passend toewijzen' is dat het thema breed te interpreteren is. Passend toewijzen heeft een kleine invloed op de harde kant van gebiedsontwikkeling, de business case. Maar passend toewijzen heeft een grote invloed op de zachte kant van gebiedsontwikkeling, de mix van woningen en doelgroepen.

De experts die hebben meegewerkt aan het onderzoek hebben zich uitgelaten over vijf voorlopige hypothesen (lees: verwachtingen). De verwachting dat de herziene Woningwet heeft geleid tot de huidige focus van woningcorporaties op het bouwen en beheren van huurwoningen in plaats van de vastgoedcrisis als veroorzaker is aangenomen. De verwachting dat de prestatieafspraken te kortlopend en teveel gericht zijn op concrete aantallen om een proces als gebiedsontwikkeling op gang te brengen is ook aangenomen. De verwachtingen met de thema's (Vereenvoudigen van de) markttoets en Middenhuur zijn verworpen.

De vraag wat de succesfactoren van gebiedsontwikkeling zijn is voorgelegd aan de verschillende experts. Zoek aan de voorkant van het proces naar samenwerking, betrokkenheid en verbinding. Het gaat om het sluiten van strategische allianties tussen corporaties en (gebieds)ontwikkelaars om transactiekosten te verminderen. Maar zo lang het verdienmodel voor corporaties zich beperkt tot het verhuren van DAEB-woningen in combinatie met de heffingsdruk van de verhuurderheffing en de ATAD is het niet voor de hand liggend om risicodragend in gebiedsontwikkeling te participeren. De focus van corporaties ligt veelal op locatieontwikkeling in plaats van gebiedsontwikkeling.

Woningcorporaties hebben sinds de herziene Woningwet een kleinere rol gekregen in gebiedsontwikkeling. In de Brabantse steden zijn ze afnemer van een gebiedsontwikkelaar, ontwikkelen ze op eigen grond wat veelal te definiëren is als locatieontwikkeling of werken ze aan gebiedsontwikkeling in een alliantie. Hiermee blijft de vraag overeind wie nu de regierol op zich gaat nemen bij binnenstedelijke wijkvernieuwing? Op die vraag geeft deze scriptie geen antwoord.

Inhoudsopgave

Woord vooraf	ii
Managementsamenvatting	iii
Hoofdstuk 1: Onderzoeksopzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Onderwerp	4
1.3 Centrale vraag	5
1.4 Onderzoeksopzet.....	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2: Theoretisch kader	8
2.1 De begrippen instituties, institutionele omgeving en -arrangement.....	8
2.2 Het ontstaan van instituties	8
2.3 Wat zijn instituties?.....	8
2.4 Transactiekostenbenadering	9
2.5 Institutes en economische cycli.....	9
2.6 Prijselasticiteit Nederlands woningaanbod.....	10
2.7 Vierkwadrantenmodel DiPasquale & Wheaton	10
2.8 Deelconclusie; antwoord op deelvraag 1.....	12
Hoofdstuk 3: Rol van corporaties actief in gebiedsontwikkeling	13
3.1 Definitie gebiedsontwikkeling	13
3.2 Gebiedsontwikkeling in transitie.....	14
3.3 Typologie van gebiedsontwikkeling	15
3.4 Partijen in gebiedsontwikkeling	15
3.5 Succesfactoren gebiedsontwikkeling	16
3.6 Gebiedsontwikkeling in de regio 's-Hertogenbosch, Helmond en Eindhoven.....	17
3.7 Ontstaan van corporaties.....	18
3.8 Taakopvatting corporaties tot de jaren tachtig.....	19
3.9 Taakopvatting corporaties jaren tachtig tot herziene Woningwet 2015	19
3.10 De nieuwbouwproductie van corporaties.....	19
3.11 Bedrijfsstijlen corporaties.....	21
3.12 Verhuurderheffing.....	22
3.13 ATAD.....	22
3.14 Deelconclusie; antwoord op deelvraag 2.....	23
Hoofdstuk 4: Analyse herziene Woningwet 2015	24
4.1 Ontstaan van de Woningwet.....	24
4.2 Parlementaire enquêtecommissie 2014	24
4.3 Herziene Woningwet 2015.....	25
4.4 Werking van de Woningwet 2015	29
4.5 Deelconclusie; antwoord op deelvraag 3.....	31
4.6 Verwachtingen	32
Hoofdstuk 5: Onderzoeksopzet.....	33
5.1 Methode van onderzoek	33
5.2 Onderzoeksontwerp.....	33
5.3 Expertpanel	34
5.4 Interviewonderwerpen.....	35
5.5 Proces empirisch onderzoek	35

Hoofdstuk 6: Analyse.....	37
6.1 Delphi-methode ronde 1.....	37
6.2 Delphi-methode ronde 2.....	49
6.3 Deelconclusie; antwoord op deelvraag 4.....	50
Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen.....	52
7.1 Conclusie.....	52
7.2 Aanbevelingen.....	54
7.3 Reflectie.....	55
Literatuuroverzicht.....	56
Bijlage 1: Overzicht lopende ontwikkelingen in de regio.....	61
Bijlage 2: Beschrijving expertpanel.....	63
Bijlage 3: Uitnodiging en introductie interview.....	65
Bijlage 4: Interviewleidraad.....	66
Bijlage 5: Resultaten expertpanel ronde 1.....	70
Bijlage 6: Resultaten expertpanel ronde 2.....	71

Hoofdstuk 1: Onderzoeksopzet

1.1 Aanleiding

De herziene Woningwet die in 2015 in werking is getreden bepaalt dat woningcorporaties zich moeten focussen op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. De Woningwet creëert heldere spelregels voor de sociale huursector, met een afbakening van het taakgebied en een aangescherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) (Lustenhouwer, 2018).

De herziene Woningwet heeft verschillende veranderingen voor de corporatiesector met zich meegebracht:

- Als gevolg van de Woningwet is het toezicht verder geprofessionaliseerd. Controle op de naleving van de Woningwet wordt gedaan door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op de kerntaak. Daarnaast houdt zij toezicht op het gedrag en financiële beheer van corporaties (Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.).
- Als gevolg van de Woningwet moeten corporaties het bezit splitsen in DAEB/niet-DAEB activiteiten, ofwel een splitsing in maatschappelijke- (DAEB) en marktgeoriënteerde activiteiten (niet-DAEB)¹.
- Als gevolg van de Woningwet moeten corporaties een markttoets doorlopen om niet-DAEB woningen te mogen ontwikkelen. Uit deze toets komt naar voren of de markt deze middenhuurwoningen wil ontwikkelen. Als de markt deze woningen niet wil ontwikkelen, mogen corporaties deze middenhuur ontwikkelen (Hylkema, 2019).

Anno 2020 worden de effecten van de Woningwet steeds beter zichtbaar:

- Door de Woningwet is de lasten- en regeldruk voor corporaties opgelopen. Hierbij moet gedacht worden aan de prestatieafspraken, die de corporatie sterker bindt aan de gemeente en huurdersorganisatie. Ook het passend toewijzen en de scherpe doelgroep- grenzen resulteren in een meer eenzijdige samenstelling van huurders in wijken en buurten (Commissie van Bochove, 2018).
- Het splitsen in DAEB/niet-DAEB heeft veel administratieve handelingen voor woningcorporaties met zich meegebracht (Kleijssen & Baede, 2016).
- Corporaties geven aan dat de Woningwet en het strenge toezicht van de Aw 'infantiliseren'. Zij hebben het gevoel gebukt te gaan onder het juk van toezicht. Uit de evaluatie van de Woningwet komt naar voren dat er een angstcultuur waarneembaar is. Dat geldt zowel bij de Aw die vreest voor incidenten als bij de corporaties die bang zijn om sancties opgelegd te krijgen (Commissie van Bochove, 2018).
- Doordat het voor corporaties lastiger is geworden om voor middeninkomens te bouwen zal de doorstroming in buurten afnemen (Kleijssen & Baede, 2016).

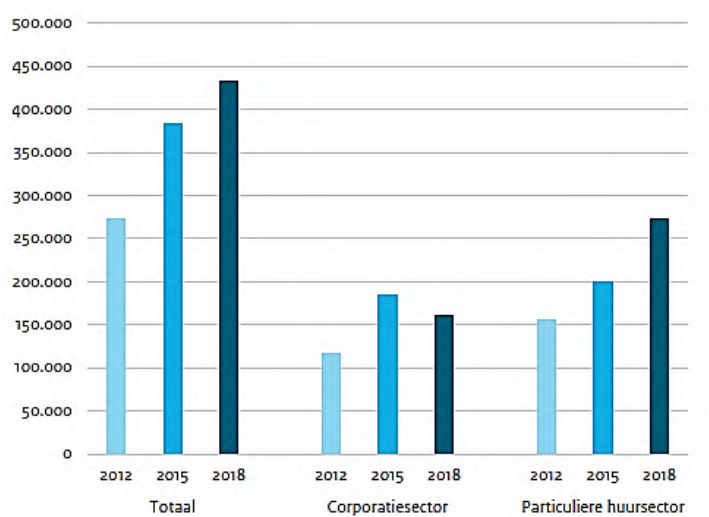
¹ De DAEB-tak bestaat uit woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens €737, (prijsspeil 01-01-2020), de niet-DAEB tak omvat naast niet-residentieel vastgoed de woningen boven de liberalisatiegrens (Ministerie van BZK, z.d.). De niet-DAEB tak is weer onder te verdelen in middenhuur (€737,14 - €1000,-) en dure huur (>€1000,-).

- In 2018 is het kabinet gekomen met een voorstel om de markttoets te vereenvoudigen. Deze voorstellen moeten de ontwikkeling van middenhuurwoningen een stimulans geven, door de vereenvoudiging krijgen corporaties meer ruimte om middenhuur te ontwikkelen (Aedes, 2018). Deze vereenvoudigingen worden stap voor stap doorgevoerd omdat er in verschillende wetten aanpassingen nodig zijn.
- Een meerderheid van de corporaties verwacht in hun werkgebied een stabiele of toenemende vraag naar middenhuur. Desondanks hanteert het merendeel van de corporaties een passieve niet-DAEB strategie en stuurt aan op het (deels) afbouwen van hun niet-DAEB portefeuille (Lustenhouer, 2018).

In de literatuur wordt gesteld dat mede door de ingrijpende wijziging van de Woningwet corporaties in het stedelijk gebied de focus verleggen van het bouwen van woningen naar het beheren van de bestaande woningvoorraad. Corporaties bouwden in 2018 15.100 nieuwe woningen terwijl voor de crisis gemiddeld 28.000 nieuwbouwwoningen werden gerealiseerd (Cobouw(a), 2019). Deze daling is niet specifiek te wijten aan de splitsing DAEB/niet-DAEB maar het is een samenspel van de splitsing, de vastgoedcrisis en het opleggen van de verhuurderheffing (Schulz, Buwalda-Groeneweg, & van Montfort, 2015).

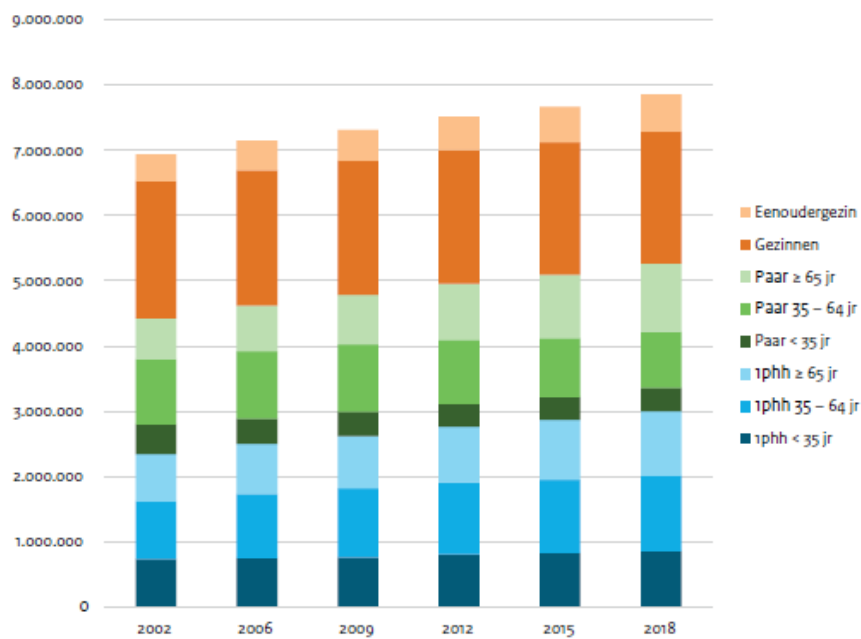
Het aandeel niet-DAEB woningen van individuele woningcorporaties is relatief klein (gemiddeld 8%), toch gaat het in dit geval om 180.000 huurwoningen. Op een totale omvang in Nederland van circa 430.000 middenhuurwoningen is dit een aanzienlijk aantal (Ministerie van BZK, 2019).

Wat opvalt is de mismatch van de passieve niet-DAEB strategie in relatie tot het (deels) afbouwen van deze portefeuille door corporaties en de groei van het aandeel huishoudens dat woont in middenhuur zoals weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ontwikkeling van het aantal huishoudens in een middenhuurwoning (Bron: BiZa, 2019).

De Woningwet bepaalt dat corporaties zich moeten focussen op hun kerntaak. In het verlengde hiervan sturen corporaties op het (deels) afbouwen van hun niet-DAEB portefeuille. Dit staat mogelijk op gespannen voet met de volkshuisvestelijke opgaven. Sinds 2012 is de bevolking van Nederland met zo'n 345.000 huishoudens toegenomen. De sterkste groei zit in de eenpersoonshuishoudens. Daarnaast nam het aandeel 65-plus huishoudens en eenoudergezinnen sterker dan gemiddeld toe, waarbij het aandeel tweeoudergezinnen tussen 2012 en 2018 licht gedaald is (Ministerie van BZK, 2019). De huishoudenstoename is geïllustreerd in figuur 1.2.



Figuur 1.2: Ontwikkeling van het aantal huishoudens (Bron: BiZa, 2019).

Er is een sterke toename van het aantal huishoudens en een sterke toename van het aantal huishoudens in een middenhuurwoning. Deze toename is sterker dan die van de bevolking als totaal. In 2019 is de krapte op grote delen van de woningmarkt erg groot. De vraag naar middenhuurwoningen stijgt maar het extra aanbod van woningen komt echter niet van de grond. Er is becijferd dat er tot 2025 een tekort van 40.000 tot 200.000 middenhuurwoningen zal zijn (BPD, 2018). Het totale woningtekort lijkt op te lopen naar 263.000 woningen (Capital Value, 2019).

Mede door het toenemende aandeel alleenstaanden, de vergrijzing en de groeiende individualisering is er een trend waarneembaar naar collectieve manieren van wonen. Denk aan hofwoningen met een gezamenlijke tuin of het delen van ruimtes of diensten in een wooncomplex. Het creëren van gemeenschapszin en het 'wonen met gelijken' heeft als schaduwzijde dat segregatie en uitsluiting kan plaatsvinden (Janssen & Daamen, 2019).

Stijging van het aantal huishoudens, stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens, groeiende gemeenschapszin en segregatie zijn trends die gebiedsontwikkelaars veel houvast kunnen bieden. Gebiedsontwikkeling is een lang proces, projecten die nu starten zijn over tien tot vijftien jaar gerealiseerd. Wat is de rol van woningcorporaties bij gebiedsontwikkeling sinds de herziening van de Woningwet? Mogelijk krijgen beleggers een meer prominente rol, dit omdat corporaties en ontwikkelaars steeds minder de trekkende rol op zich nemen. Een andere mogelijkheid is het aangaan van strategische allianties zoals ketenintegratie met nieuwe partijen als pensioenfondsen en verzekeraars (van Gool & Peek, 2015).

Gemeenten hebben een sterkere rol gekregen ten opzichte van corporaties middels de prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken maken gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties gezamenlijk afspraken over de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Middels deze afspraken hebben gemeenten een rol gekregen in de strategie en het toezicht op woningcorporaties. Dus ook op de inzet van corporaties bij gebiedsontwikkeling (Fokkema, 2015).

De herziene Woningwet heeft gezorgd voor focus bij corporaties waarbij de kerntaak is versmald tot het verhuren en beheren van sociale huurwoningen met een huurprijs tot €737,14 (prijspeil 2020). Van oudsher hebben woningcorporaties een sterke en continue rol bij gebiedsontwikkeling, veelal als investeerder en risicodrager (Esveld, 2019). Juist nu corporaties zich (moeten) concentreren op hun kerntaak is er een sterke stijging te zien van het aantal huishoudens en het aantal huishoudens in een middenhuurwoning.

De herziene Woningwet en gebiedsontwikkeling lijken voor woningcorporaties op gespannen voet te staan terwijl woningmarktontwikkelingen en volkshuisvestelijke opgaven vragen om daadkrachtig optreden van alle partijen. Dit onderwerp wordt in deze scriptie verder uitgediept.

De aanleiding is in maatschappelijk opzicht alleszins duidelijk. De wettelijke taak conflicteert met de woningmarktontwikkeling. Immers andere partijen zijn tegen de verwachting van de overheid in niet voldoende groot in het gecreëerde gat van middenhuur gesprongen (Lijzenga, Gijsbers, Poelen, & Tiekstra, 2019).

1.2 Onderwerp

Instituties kunnen kansen voor actoren scheppen of juist belemmeringen opwerpen. Deze scriptie onderzoekt of de Woningwet als institutie gevolgen heeft voor de handelingsvrijheid van woningcorporaties ter zake gebiedsontwikkeling.

North (1992) omschrijft Instituties als: “the rules of the game in a society” (p. 477). Scott (2014) omschrijft het als volgt: Instituties omvatten regulerende, normatieve en cultureel-cognitieve elementen die, samen met bijbehorende activiteiten en middelen, stabiliteit en betekenis geven aan het leven. Instituties zijn opgebouwd uit drie kernelementen:

- Het 1^e kernelement is dat Instituties, zoals de Woningwet, regelgevend zijn. Ze monitoren of de opgestelde regels gevolgd worden en wanneer noodzakelijk kunnen er sancties opgelegd worden.
- Het 2^e kernelement is dat instituties normatief zijn, ze scheppen waarden en normen. Waarden zijn de voorkeuren die een groep of samenleving heeft met betrekking tot doeleinden en gedragspatronen. Deze waarden worden vertaald in concrete normen met regels.
- Het 3^e kernelement is dat instituties bestaan uit cultureel-cognitieve elementen. Dit zijn de gedeelde opvattingen die de sociale realiteit vormen en de kaders van betekenis creëren (Scott, 2014).

Als instituties de regels van het spel vormen, dan zijn organisaties de spelers (North, 1992).

Onderzoek naar de werking van instituties vindt plaats via twee wetenschappelijke invalshoeken.

- Onderzoek naar de werking van de economische markt via een institutionele benadering wordt ‘New Institutional Economics’ genoemd. De centrale vraag binnen deze stroming is hoe het mogelijk is dat er situaties bestaan en blijven bestaan waarin markten niet optimaal functioneren. De mate van efficiëntie wordt uitgedrukt in de hoogte van de transactiekosten (Williamson, 2000).
- De andere stroming doet onderzoek naar de werking van instituties bij maatschappelijke problemen, bijvoorbeeld de opwarming van de aarde. Ook hierbij staat centraal waarom een

niet-optimale situatie gehandhaafd blijft. Een van de verklaringen is het regelgevende karakter van instituties (Parto, 2005).

Instituties anticiperen op veranderingen in de maatschappij. Deze veranderingen lijken traag op gang te komen. De Jager, Mok en Sipkema (2004): “Waarden, normen en instituties veranderen met een zekere vertraging omdat de mens zich nog niet bewust is van zijn veranderende situatie, men is het gewend zich zo te gedragen”.

Economische cycli horen bij markteconomieën en zorgen voor veranderende situaties. Waar Nederland nu in een hoogconjunctuur met afvlakkende groei zit (De Nederlandsche Bank, 2018), komt Nederland uit een crisis (2008-2014). Instituties kunnen de volatiliteit van cycli, oftewel van verandering, versterken (Buitelaar, 2019a).

Actoren (zoals de Rijksoverheid, gemeenten, projectontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en particulieren) dragen allen bij aan het proces van verstedelijking. Dit is maar deels gestuurd. Verstedelijking wordt sterk gedreven, of op zijn minst gefaciliteerd door formele en informele regels (Buitelaar, 2019b). Het is nog onduidelijk wat de rol van de Woningwet 2015 is voor corporaties actief in gebiedsontwikkeling. Geeft de herziening van de wet duidelijkheid en scheidt ze daarmee kansen? Of beperkt ze juist de handelingsvrijheid van corporaties in gebiedsontwikkeling? Dit onderzoek beoogt met een verkennend perspectief aan te geven wat de rol van woningcorporaties binnen gebiedsontwikkeling is en zou kunnen zijn.

Het ontbreekt in de literatuur aan inzichten in de gevolgen van de herziene Woningwet op de rol van corporaties actief in gebiedsontwikkeling. Deze inzichten worden opgedaan door vanuit een institutionele benadering naar de Woningwet te kijken en de effecten op gebiedsontwikkeling te duiden. Eigenlijk wordt de stelling van Verdaas (2019) onderzocht die hij uitsprak tijdens zijn intrede als hoogleraar Gebiedsontwikkeling: “Wetten, beleid en plannen beïnvloeden de wereld, zeker, maar het maken van de wereld gebeurt toch vooral in voortdurende interactie tussen burgers, publieke, private en maatschappelijke partners”.

1.3 Centrale vraag

“In hoeverre beïnvloedt de herziene Woningwet in 2015 de rol die woningcorporaties binnen gebiedsontwikkeling spelen?”

Daarbij passen de volgende deelvragen:

1. Welke inzichten bevat de literatuur over de rol van instituties met betrekking tot het functioneren van vastgoedmarkten en daarop aanwezige actoren?
2. Wat was de rol van corporaties actief in gebiedsontwikkeling voor inwerkingtreding van de herziene Woningwet?
3. Welke consequenties heeft de herziene Woningwet voor de rol van corporaties actief in gebiedsontwikkeling op de volgende thema's (passend toewijzen, scheiding DAEB/niet-DAEB, toezicht, prestatieafspraken en de markttoets)?
4. In hoeverre beïnvloedt de vereenvoudiging van de markttoets de rol van woningcorporaties bij gebiedsontwikkeling of zijn andere wijzigingen effectiever?

1.4 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is te typeren als een kwalitatief exploratief onderzoek. Het doel van verkennend onderzoek is het ontwikkelen en formuleren van een theorie. Met behulp van verkennend onderzoek wordt geanalyseerd of er verbanden zijn tussen de verschillende variabelen (Baarda et al., 2017). Verkennend onderzoek is onderzoek dat frequenties, samenhangen en verschillen exploreert met als doel om tot een theorie te komen (Baarda, 2012). In dit verkennend onderzoek worden verwachtingen getoetst bij een panel van experts.

Onderzoekseenheden en respondenten

De onderzoekseenheden zijn de woningbouwcorporaties die actief zijn of zijn geweest in gebiedsontwikkeling. De aannames die getoetst worden, is dat de herziene Woningwet leidt tot een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling dan voor het van kracht worden ervan. Hierin is de Woningwet de onafhankelijke variabele en gebiedsontwikkeling de afhankelijke variabele. Het is van belang om in dit onderzoek stil te staan bij de vraag of er sprake is van causaliteit. Zo zijn de verhuurderheffing, de beperking renteaftrek, vennootschapsbelasting of andere instituties mogelijk variabelen die invloed hebben, maar geen onderdeel zijn van de Woningwet. In termen van methodologie spreken we hier van contextvariabelen, ook wel Z-variabelen genoemd.

Om een volledig beeld te krijgen van het complexe speelveld van woningcorporaties in gebiedsontwikkeling worden interviews afgenomen met verschillende stakeholders. De respondenten zijn onder te verdelen in:

- Woningbouwcorporaties;
- Gemeenten;
- Gebiedsontwikkelaars;
- Toezichthouders.

Middels de Delphi-methode worden verwachtingen getoetst die op grond van de theorie geformuleerd zijn. De gegevensverzameling vindt plaats door de Delphi-methode te doorlopen met bovenstaande populaties (Baarda et al., 2017).

Afbakening

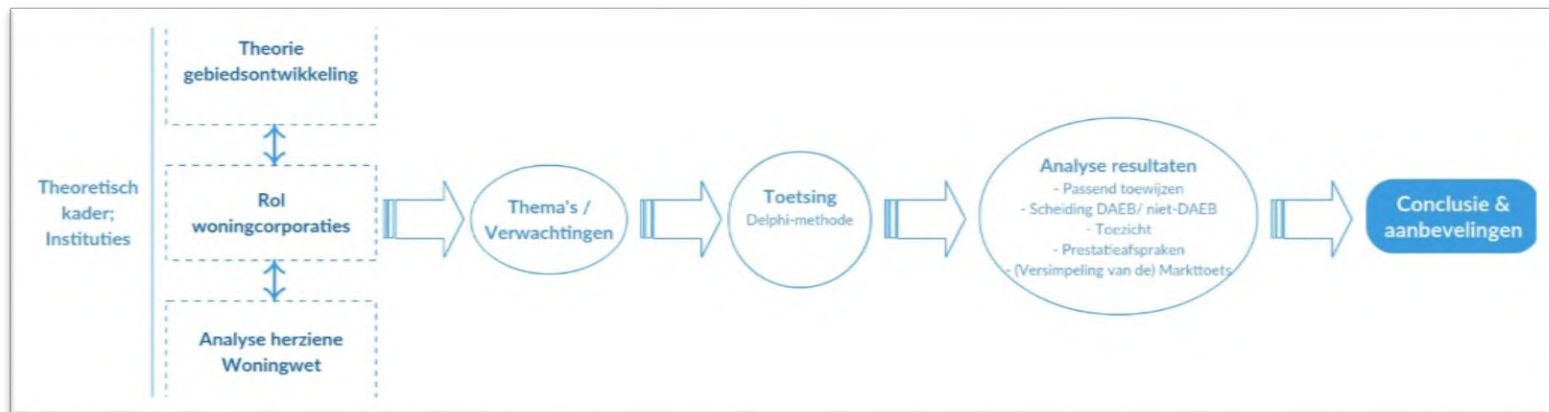
Om dit onderzoek helder af te bakenen worden de te onderzoeken variabelen hieronder ingekaderd.

- De Woningwet brengt meer scherpte in het maken van de keuze wat een woningbouwcorporatie wel of niet doet. In dit onderzoek wordt deze scherpte gezocht in relatie tot gebiedsontwikkeling. De thema's die hierbij aan de orde komen zijn: passend toewijzen, DAEB/niet-DAEB, toezicht, prestatieafspraken en (vereenvoudiging van) de markttoets. Deze thema's worden een voor een behandeld waarbij onderzocht wordt of en wat de relatie van het thema met gebiedsontwikkeling is.
- Er wordt aangesloten bij de definities van De Zeeuw en Peek. De Zeeuw (2018): "gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een bepaald gebied". Peek (2011): Gebiedsontwikkeling is de mal van projectontwikkeling, een kader van randvoorwaarden voor individuele gebouwontwikkelingen en andere projecten, zodat een integraal gebied ontstaat. Het onderzoek spitst zich toe op gebiedsontwikkeling waar verschillende partijen, belangen en functies in samenkomen.

- Het praktijkgedeelte van dit onderzoek beperkt zich tot een analyse van de woningmarkt waarbij het zwaartepunt ligt op de Brabantse steden Eindhoven, Helmond en 's-Hertogenbosch.

Onderzoeksmodel

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden wordt de TPA-structuur gevolgd. Hierbij staan de letters voor Theorie, Praktijk en Analyse (van Hoek-Gerritsen, 2015). Als hulpmiddel voor het onderzoek wordt bijgaand onderzoeksmodel gebruikt dat weergegeven is in figuur 1.3.



Figuur 1.3: Onderzoeksmodel (Bron: Eigen bewerking, 2019).

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is de inleiding met daaruit voortvloeiend de centrale vraag, deelvragen en onderzoeksopzet behandeld. In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader behandeld waarin aandacht is voor de wetenschappelijke literatuur rond het thema instituties. Afsluitend wordt in hoofdstuk 2 deelvraag 1 beantwoord. In hoofdstuk 3 wordt de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling behandeld met speciale aandacht voor gebiedsontwikkeling als fenomeen en het handelen van corporaties. Afsluitend wordt in hoofdstuk 3 deelvraag 2 beantwoord. In hoofdstuk 4 wordt de Woningwet behandeld met speciale aandacht voor de herziening van deze wet in 2015. Afsluitend wordt in hoofdstuk 4 deelvraag 3 beantwoord en worden de voorlopige verwachtingen uit het literatuuronderzoek gepresenteerd. Hoofdstuk 5 gaat in op de operationalisatie van dit onderzoek. De gekozen methodologie wordt nader gemotiveerd en het expertpanel wordt toegelicht. In hoofdstuk 6 worden de resultaten van het praktijkonderzoek beschreven. Afsluitend worden in hoofdstuk 6 de thema's gepresenteerd die van invloed zijn op de veranderende rol van corporaties en de aangenomen verwachting. Daarnaast worden de antwoorden van het expertpanel in hoofdstuk 6 gebruikt om deelvraag 4 te beantwoorden. De conclusies en aanbevelingen volgen in het afsluitende hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2: Theoretisch kader

Dit hoofdstuk omvat het theoretisch kader van deze scriptie. Allereerst worden de begrippen institutionele omgeving, institutioneel arrangement en actoren behandeld. Daarna wordt dieper ingegaan op instituties, waarbij het begrip instituties geplaatst wordt in de context van de woningmarkt. Afsluitend wordt deelvraag 1 beantwoord.

2.1 De begrippen instituties, institutionele omgeving en -arrangement

North (1990) geeft de volgende omschrijving van het begrip instituties: “the rules of the game in a society of, more formally, ..., the humanly devised constraints that shape human interaction” (North, 1990, p.1). Dit wordt door Buitelaar vertaald naar: “de spelregels in de samenleving” (Buitelaar, 2019b, p.6). Organisaties zijn vergelijkbaar met de voetballers oftewel de spelers. Instituties zijn vergelijkbaar met de spelregels, een wedstrijd duurt 90 minuten, er wordt afgetrapt op de middenlijn, etcetera. Instituties zijn het geheel van formele regels oftewel wetgeving en informele afspraken oftewel routines (North, 1992).

North maakt een onderscheid tussen de ‘institutionele omgeving’, ‘institutioneel arrangement’ en ‘actoren’. Met ‘institutionele omgeving’ worden de basisregels in de samenleving bedoeld zoals normen, waarden en regelgeving. Met inachtneming van deze basisregels worden door overheden en marktpartijen ‘institutionele arrangementen’ opgesteld waarbinnen transacties worden gecoördineerd en uitgevoerd. ‘Actoren’ zijn individuen of organisaties die betrokken zijn bij een proces of bij besluitvorming. Afhankelijk van de institutionele omgeving zullen actoren steeds voor het meest efficiënte institutionele arrangement kiezen (Groenewegen, Kerstholt, & Nagelkerke, 1997).

2.2 Het ontstaan van instituties

Instituties ontstaan doordat eenmalig menselijk gedrag wordt herhaald en geïmiteerd. Door de herhaling ontstaan er patronen die ook weer een structurerende werking hebben op toekomstig gedrag. Dit geeft de wederkerigheid van instituties weer: mensen creëren instituties en worden daar weer door beïnvloed. Instituties zijn de balans tussen continuïteit en verandering. Ze moeten stabiliteit bieden maar tegelijkertijd ook veranderen wanneer maatschappelijke opvattingen veranderen (Buitelaar, 2019b).

De twee belangrijkste verklarende elementen voor het ontstaan van instituties zijn technologie en belangenconflicten. Technologische vooruitgang vraagt om aanpassing van bestaande structuren, zowel van de institutionele omgeving als het institutioneel arrangement. Institutionele verandering leidt tot belangenconflicten; conflicten die herleid kunnen worden tot verschillen tussen individuele waarden en gemeenschapswaarden. Belangenconflicten kunnen instituties zo sociaal inefficiënt maken dat er een proces in gang wordt gezet in de richting van nieuwe efficiënte en ‘redelijke’ regels (Groenewegen et al., 1997).

2.3 Wat zijn instituties?

Instituties zijn onder te verdelen in:

- Informele instituties (gedrag en normen)
- Semi-formele instituties (conventies en ‘de regels van het spel’)
- Formele instituties (wet- en regelgeving, de staat en verboden)

Parto (2005) stelt dat instituties een formeel of informeel fenomeen zijn die structuur bieden aan samenwerking, aan relaties tussen actoren en aan het systeem als geheel. De mate van formaliteit van instituties en het bereik van instituties worden in een schaal weergegeven (Parto, 2005). Zie afbeelding 2.1 voor de schaal van informele tot formele instituties met een klein bereik tot een groot bereik.



Figuur 2.1: Bereik en mate van formaliteit van instituties (Bron: Parto, 2005).

2.4 Transactiekostenbenadering

Door de eeuwen heen zijn er vele instituties door mensen bedacht om orde te scheppen en om onzekerheden te reduceren. North (1991) vertaalt de effectiviteit van instituties in transactiekosten. Williamson (1998) stelt dat transactiekosten ontstaan door informatieasymmetrie tussen transactiepartners en risico's in economische transacties. Deze kosten hebben te maken met volume, specificiteit, de mate van onzekerheid en complexiteit.

In de traditionele, neoklassieke leer van de internationale handel vloeit handel voort uit de comparatieve voor- en nadelen van landen ten aanzien van de productie van goederen en diensten. In deze benadering wordt niet meegenomen dat handel niet spontaan tot stand komt maar georganiseerd moet worden. Bij de totstandkoming van een handelsrelatie spelen zowel allocatieproblemen (de optimale inzet van productiefactoren) als informatieproblemen (het resultaat hiervan zijn transactiekosten) een essentiële rol. Transactiekosten worden hierbij ruim opgevat. De kosten van een transactie omvatten alle kosten om de overdracht van goederen, diensten of ideeën mogelijk te maken. Denk hierbij ook aan de kosten om het systeem van regels en wetten te onderhouden dat ertoe bijdraagt dat de gemaakte afspraken worden nageleefd en kunnen worden afgedwongen (WRR, 2003).

Bovenstaand voorbeeld van de transactiekostenbenadering focust op internationale handel. Toch is hier een parallel te trekken met de rol van woningcorporaties binnen het systeem van de Woningwet. De rol van woningcorporaties binnen de woningmarkt wordt gekaderd door een systeem van regels en wetten. De transactiekostentheorie biedt inzichten welke bruikbaar zijn om de wettelijke veranderingen te analyseren.

2.5 Instituties en economische cycli

Conjunctuurcycli zijn onderdeel van markteconomieën. Toch worden deze cycli vaak versterkt door beleid en maatregelen ('instituties') van de bij de woningmarkt betrokken partijen, waaronder overheden. Om lange-termijn-schade van beleid en maatregelen te beperken dient er een lange-termijn-perspectief op de woningbouw te zijn. Bij stijgende prijzen reageert het aanbod niet of nauwelijks, terwijl bij prijsdalingen het aanbod sterk reageert. Prijsdalingen leiden tot het uit- of afstellen van bouwprojecten (Buitelaar, 2019a). Ook instituties kunnen de volatiliteit van cycli

versterken. Denk hierbij aan de vele wet- en regelgeving rondom de Nederlandse ruimtelijke ordening (Warmtewet, Bouwbesluit, Woningwet, verhuurderheffing, etc.).

De Woningwet en de verhuurderheffing zijn voorbeelden van instituties. De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd om vermogen af te romen van woningcorporaties. Dit heeft er voor gezorgd dat de investeringsruimte voor corporaties kleiner is geworden wat zich weer vertaalt in een lagere bouwproductie van nieuwbouwwoningen. Dit alles gebeurde op een moment dat de bouwsector al onder druk stond door de crisis. Buitelaar stelt het volgende over de relatie tussen economische cycli en instituties (2019a): "In principe horen cyclische gebeurtenissen bij het systeem. Toch zouden die vermoedelijk – en dus de schade ervan – kunnen worden verminderd als we bepaalde instituties zouden heroverwegen. ... De komende tijd zou het goed zijn als we niet alleen nadenken over hoe de productie op korte termijn kan worden aangewakkerd, maar ook over systeemmaatregelen die de bouwsector minder onderhevig en kwetsbaar maken aan/voor cycli" (p.10).

2.6 Prijselasticiteit Nederlands woningaanbod

Het effect van subsidies op wonen (de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek) hangt af van de aanbodelasticiteit. Door subsidies op wonen stijgt de vraag naar woonruimte, wonen wordt immers goedkoper. De aanbodelasticiteit bepaalt of deze subsidies leiden tot een grotere woningvoorraad of tot hogere prijzen. Wanneer er een restrictief nieuwbouwbeleid wordt gevoerd draagt subsidiëring niet bij aan een betere betaalbaarheid. De betaalbaarheid kan alleen verbeterd worden door meer nieuwbouw toe te staan (Centraal Planbureau, 2017).

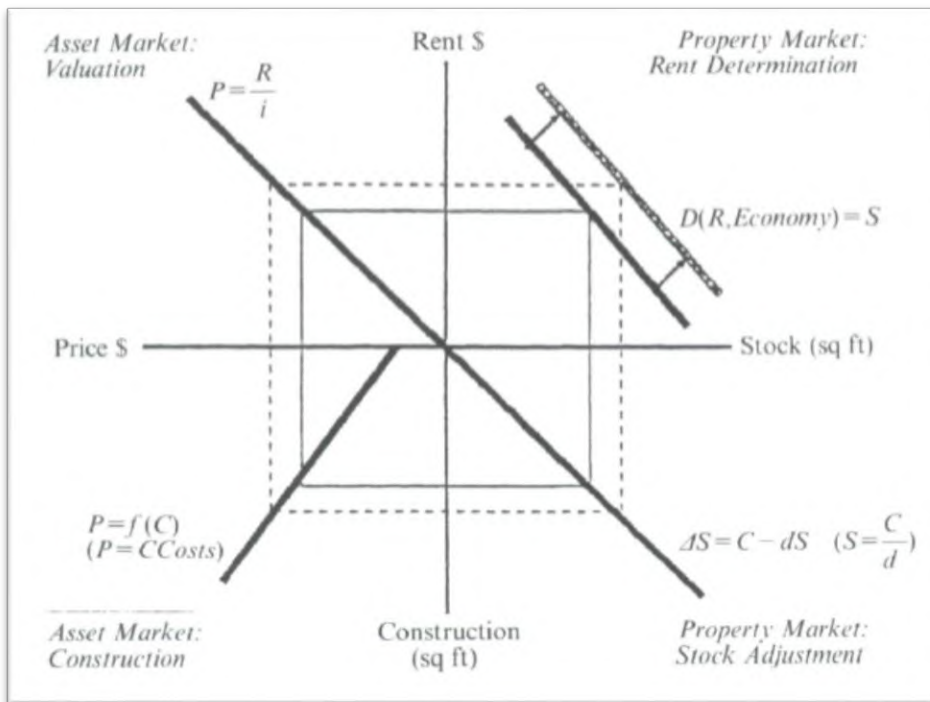
Vermeulen en Rouwendal (2007) vinden een zwak verband tussen prijzen en het aanbod van nieuwbouwwoningen op zowel de korte als middellange termijn. Een stijging van prijzen met 1% resulteert op de korte termijn in een stijging van de nieuwbouw met 0,04% en op de middellange termijn in een stijging van 0,1%. Geconcludeerd wordt dat de woningmarkt niet bepaald wordt door vraag en aanbod resulterend in vastgoedprijzen, maar door instituties als beleidsmaatregelen.

2.7 Vierkwadrantenmodel DiPasquale & Wheaton

Het cyclische karakter van de vastgoedmarkt, dat versterkt wordt door beïnvloedingsfactoren, wordt beschreven in het vierkwadrantenmodel. Dit model toont hoe de verhouding tussen vraag en aanbod bepalend is voor de huurprijs. Met deze huurprijs kan via het BAR de prijs van het vastgoed worden bepaald op de beleggersmarkt. Daar reageert de ontwikkelmarkt weer op of bij de gegeven prijs in relatie tot de bouwkosten nieuw vastgoed wordt toegevoegd of niet. Op het model zijn verschillende beïnvloedingsfactoren van toepassing, deze zorgen ervoor dat het modelmatige evenwicht nooit bereikt wordt (DiPasquale & Wheaton, 1992). Dit niet bereiken van evenwicht verklaart dan ook het cyclische karakter van de vastgoedmarkt.

Het voorspellen van de cyclische ontwikkeling op de vastgoedmarkt is lastig, anticyclisch handelen is mogelijk nog lastiger. Het instappen in een negatieve markttrend zorgt voor verhoogde risico's. Ook psychologische afwegingen spelen hierin mee. Het is moeilijk om tegen het sentiment van de markt, concurrenten, collega's en stakeholders in te gaan. Voor corporaties komt hier nog bij dat de overheid een bepalende rol kan spelen in de mate waarin een corporatie anticyclisch kan acteren. Corporaties hebben te maken met wetgeving die hun handelingsvrijheid verkleint en (mede) door huurprijsexplicitering volgt er geen evenwicht in vraag en aanbod (van Deursen, 2018).

In figuur 2.2 is het vierkwadrantenmodel weergegeven. Het model bestaat uit vier kwadranten die de verschillende delen van de vastgoedmarkt met elkaar verbinden en onderlinge relaties weergeeft. In het kwadrant rechtsboven wordt de relatie gelegd tussen vraag (D) en aanbod (S). Uit deze relatie volgt de huurprijs. In het kwadrant linksboven wordt de relatie gelegd tussen de huurprijs en de aanschafprijs van het vastgoed door middel van een BAR. Een hogere huurprijs leidt tot een hogere aanschafprijs, een lagere huurprijs tot een lagere aanschafprijs. In het kwadrant linksonder wordt de relatie gelegd tussen de aanschafprijs van het vastgoed en de bouwkosten van het vastgoed. Lage bouwkosten leiden tot meer vastgoedontwikkeling, hoge bouwkosten tot minder. Het kwadrant rechtsonder toont de uiteindelijke voorraadaanpassing (DiPasquale & Wheaton, 1992).



Figuur 2.2: Vierkwadrantenmodel (Bron: DiPasquale & Wheaton, 1992).

2.8 Deelconclusie; antwoord op deelvraag 1

In deze deelconclusie wordt een antwoord gegeven op de 1^e deelvraag: “*Welke inzichten bevat de literatuur over de rol van instituties met betrekking tot het functioneren van vastgoedmarkten en daarop aanwezige actoren?*” Wat geconcludeerd kan worden:

- Instituties zijn het geheel van formele regels en informele afspraken.
- Instituties zijn de spelregels die de samenleving vormen.
- Instituties zijn de balans tussen continuïteit en verandering.
- Met ‘institutionele omgeving’ worden de basisregels in de samenleving bedoeld zoals normen, waarden en regelgeving.
- Binnen ‘institutionele arrangementen’ worden transacties gecoördineerd en uitgevoerd.
- ‘Actoren’ zijn individuen of organisaties die betrokken zijn bij een proces of bij besluitvorming.
- De twee belangrijkste verklarende elementen voor het ontstaan van instituties zijn technologie en belangenconflicten.
- Afhankelijk van de institutionele omgeving zullen actoren steeds voor het meest efficiënte institutionele arrangement kiezen.
- De effectiviteit van instituties kan uitgedrukt worden in transactiekosten.
- Instituties kunnen de volatiliteit van economische cycli versterken.
- De invloed van economische cycli op de vastgoedmarkt kan beperkt worden als (de werking van) bepaalde instituties wordt heroverwogen.
- De woningmarkt wordt niet alleen bepaald door vraag en aanbod resulterend in vastgoedprijzen, maar door instituties als beleidsmaatregelen.
- Het cyclische karakter van de vastgoedmarkt kan beschreven worden middels het vierkwadrantenmodel.
- Corporaties hebben te maken met wetgeving die hun handelingsvrijheid verkleint en (mede) door huurprijsexplicitering volgt er geen evenwicht in vraag en aanbod binnen het vierkwadrantenmodel.

Hoofdstuk 3: Rol van corporaties actief in gebiedsontwikkeling

In komend hoofdstuk wordt gestart met de theorie rond gebiedsontwikkeling, de partijen actief in gebiedsontwikkeling en de succesfactoren. Daarna wordt bekeken wat de rol van corporaties is die actief zijn in gebiedsontwikkeling voor en na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet.

3.1 Definitie gebiedsontwikkeling

De Zeeuw (2018) stelt dat gebiedsontwikkeling de kunst is van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een bepaald gebied. Peek (2015) ziet gebiedsontwikkeling niet als productieketen, maar als een collectief proces. Dit proces maakt het mogelijk om vanuit maatschappelijke initiatieven de vraag naar stedelijke kwaliteit collectief te organiseren. Gebiedsontwikkeling is de mal van projectontwikkeling, een kader van randvoorwaarden voor individuele gebouwontwikkelingen en andere projecten, zodat een integraal gebied ontstaat (Peek, 2011).

De wereld van gebiedsontwikkeling is aan verandering onderhevig. (Peek, 2011) omschrijft drie typering van gebiedsontwikkeling:

- *Gebiedsontwikkeling 1.0:* Gebiedsontwikkeling kan getypeerd worden als projectontwikkeling XL. Een traditionele aanpak die van initiatief naar haalbaarheid en realisatie loopt. Gebiedsontwikkeling stopt nadat het vastgoed verkocht is aan de eindgebruikers. Deze 1.0 aanpak was in trek tot de financiële crisis in 2008.
- *Gebiedsontwikkeling 2.0:* In deze typering wordt het eindbeeld losgelaten en daarmee ook de financiële basis en zekerheid voor een grootschalige aanpak. De oriëntatie verschoof van grootschalig en massaal investeren naar het op gang brengen en houden van de cashflow. Deze 2.0 aanpak is typerend voor de crisisperiode.
- *Gebiedsontwikkeling 3.0:* In deze typering wordt de definitie van gebiedsontwikkeling opgerekt, de exploitatiefase wordt onderdeel van gebiedsontwikkeling. Verder wordt deze vorm van gebiedsontwikkeling gezien als een groot aantal grote en kleine interventies door vele partijen om maatschappelijke- en financiële meerwaarde te behalen.

Er zijn meerdere definities van gebiedsontwikkeling in omloop. Waar de definities het veelal over eens zijn is dat het gaat 'om de kunst van het verbinden' in een geografisch afgebakend gebied, waarbij gebiedsontwikkeling dient als de mal van projectontwikkeling (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: De mal van gebiedsontwikkeling (Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, 2013).

Zo omschrijft De Zeeuw (2018) gebiedsontwikkeling als een vervlechting van proces en inhoud. De ingrediënten waar gebiedsontwikkeling altijd uit bestaat:

- een geografisch afgebakend gebied;
- meerdere functies inclusief aanleg openbare ruimte;
- aanzet tot de ontwikkeling is ingegeven door markt vraag, maatschappelijk- of particulier belang;
- een combinatie van procesaanpak, programmering en planvorming;
- partij(en) die het initiatief nemen en investeringscapaciteit organiseren.

3.2 Gebiedsontwikkeling in transitie

Droogmakerij De Beemster is het voorbeeld van hoe Nederlanders grote delen land hebben drooggelegd. Deze 17^e-eeuwse droogmakerij is opgezet om het binnenwater De Beemster om te zetten in landbouwgrond (Werelderfgoed in Nederland, z.d.). Dit kan gezien worden als de start van gebiedsontwikkeling in Nederland.

Gebiedsontwikkeling kent een beginfase (1965-1980) met de ontwikkeling van Hoog Catharijne en de geboorte van bedrijven als Empe en Amro. In de jaren zeventig en tachtig zijn ook de bloemkoolwijken ontwikkeld als antwoord op de monotone repetitie en portiekflats uit de jaren vijftig en zestig. In de jaren tachtig neemt Nederland afscheid van het spreidingsbeleid en wordt er sterker ingezet op sterke regio's. Met name de Randstad krijgt veel aandacht als economische motor van Nederland. In de jaren negentig ziet de Vierde Nota Extra het levenslicht wat leidt tot grootschalige woningbouwlocaties aan de rand van steden. Met de VINEX-locaties ziet ook publiek-private samenwerking (PPS) het levenslicht. Ontwikkende beleggers en woningcorporaties betreden het domein van gebiedsontwikkeling. De periode van '95 tot '08 wordt gezien als een bloeiperiode:

- Ontwikkeling van de Vinex-wijken;
- De disciplines van rood (vastgoed), groen (natuur en landbouw) en blauw (water) werken steeds intensiever samen;
- Herstructurering van naoorlogse sociale woonwijken met woningcorporaties als regisseur.

De financiële en economische crisis van 2008 heeft een grote en ingrijpende invloed op gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkelingen worden gestopt, partijen trekken zich terug en grondeigenaren moeten veel waarde afboeken. Deze periode houdt aan tot 2014 waarna de economie zich herstelt en gebiedsontwikkeling weer van de grond komt.

Anno 2019 is er veel aandacht voor binnenstedelijke gebiedstransformatie, participatie, organische groei en aandacht voor tijdelijkheid (de Zeeuw, 2018). Peek spreekt over 'gebiedsontwikkeling nieuwe stijl' aan de hand van de drie C's van Concept, Commitment en Community. Deze nieuwe stijl, oftewel 3.0, moet leiden tot adaptieve en crisisbestendige gebieden in de stad waar het verdienmodel niet is gericht op eenmalige winstnemingen maar op een meer doorlopend rendement (Peek, 2015). De Zeeuw (2018) is van mening dat gebiedsontwikkeling 1.0 nog steeds veruit de meest dominante vorm is van gebiedsontwikkeling.

3.3 Typologie van gebiedsontwikkeling

De 'kunst van het verbinden' is de kern van gebiedsontwikkeling. Maar dit geeft nog geen zicht op de verschillende opgaven. De praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling hanteert de volgende typologie:

- Binnenstedelijke opgaven: nader te specificeren naar *functieverandering* (zoals transformatie) en *herstructurering* (de aanwezige dominante functies blijven dominant na het vernieuwingsproces).
- Stadsuitbreidingen.
- Herontwikkeling van landelijke gebieden naar woon- of werklandschappen (de Zeeuw, 2011).

Anno 2019 ligt het zwaartepunt van opgaven in binnenstedelijke opgaven in het economische kerngebied van Nederland. Daarnaast liggen de opgaven van stadsuitbreidingen bij de sterk stedelijke gebieden van Nederland (Fokkema, 2017).

3.4 Partijen in gebiedsontwikkeling

Overheid - Bij de start van gebiedsontwikkeling wordt veelal een ontwikkelstrategie opgesteld door de overheid, veelal een gemeente. De rol van de overheid bestaat steeds meer uit 'loslaten', 'faciliteren', 'inviteren' en 'stimuleren' (Ministerie van I&M, 2014). Deze rol wordt bepaald aan de hand van de kracht & kwaliteit van (markt)partijen en aan de potentie van een gebied. Zie ook onderstaand figuur 3.2 voor een verduidelijking van de rol van de overheid.



Figuur 3.2: Rol van de overheid bij gebiedsontwikkeling (Bron: Min. I&M, 2014).

Stroompartijen - Naast ontwikkelaars is er ook de opkomst van de partijen die zich concentreren op de 'stromen' (data, telecom, energie, water en afval). Deze partijen zien kansen in het verknopen van duurzaamheid aan stedelijke ontwikkeling. Zie ook het kader rondom de gebiedsontwikkeling Brainport Smart District in Helmond.

Waterschap Aa en Maas onderzoekt met partners de mogelijkheden van een duurzaam circulair watersysteem in Helmond

Met het ondertekenen van een intentieovereenkomst hebben zeven partijen de ambitie uitgesproken om de haalbaarheid van een circulair watersysteem te verkennen waarbij opslag, hergebruik, hittestress en nieuwe vormen van afvalwaterbehandeling worden onderzocht. De wijk Brainport Smart District wordt met circa 1.500 woningen een Living Lab voor de ontwikkeling van nieuwe systemen, processen en diensten op een wijze die onze planeet niet verder belast (Waterschap Aa en Maas, z.d.).

Woningbouwcorporaties - Woningbouwcorporaties hebben de afgelopen jaren fors gesneden in hun gebiedsontwikkelingsactiviteiten. Corporaties richten zich volgens de Autoriteit woningcorporaties steeds meer op het bestaande bezit en de verduurzaming hiervan. Zij richten zich minder op projectontwikkeling en sloop-nieuwbouwprojecten (Ministerie van I&M, 2014).

Gebiedsontwikkelaar - De gebiedsontwikkelaar kan worden beschreven vanuit een klassieke rol- en taakopvatting. In deze opvatting staat de gebiedsontwikkelaar centraal in een regisserende rol die als belangrijkste doelstelling de realisatie van een financieel haalbaar businessplan heeft (Valk, 2016). De hedendaagse gebiedsontwikkelaar wordt geacht rekening te houden met de publieke impact van projecten op de langere termijn. Hiermee gaat deze ook meer verantwoordelijkheid dragen voor de thema's kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid. Lange termijn perspectieven prevaleren steeds meer boven korte-termijn-opportunisme (Buskens & Heurkens, 2016).

3.5 Succesfactoren gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling leidt tot het (her)inrichten van een gebied, waarbij actoren samenwerken om verschillende functies te realiseren. Een gebiedsontwikkeling wordt als succesvol gekwalificeerd wanneer het beoogde doel is bereikt. Het doel is bereikt wanneer het plangebied met behulp van investeringen wordt veranderd met als resultaat commerciële en/of maatschappelijke meerwaarde (Valk, 2016). Tijdens en na de crisis is de term maatschappelijk rendement opgekomen. Naast de marktwaarde van grond en vastgoed is het maatschappelijk rendement, oftewel de opbrengst voor de maatschappij als factor opgekomen om succes aan af te meten. Ontwikkelen en bouwen gaat niet alleen over stenen op elkaar leggen, maar ook over investeren in een duurzame inclusieve samenleving (Platform 31, 2018).

Het succes van gebiedsontwikkeling hangt ook samen met de manier van samenwerken. In een ontwikkeling met veel stakeholders en uiteenlopende belangen zijn open communicatie, wederzijds vertrouwen en het erkennen van elkaars belangen belangrijke aspecten om een resultaat te behalen (Magermans, 2014).

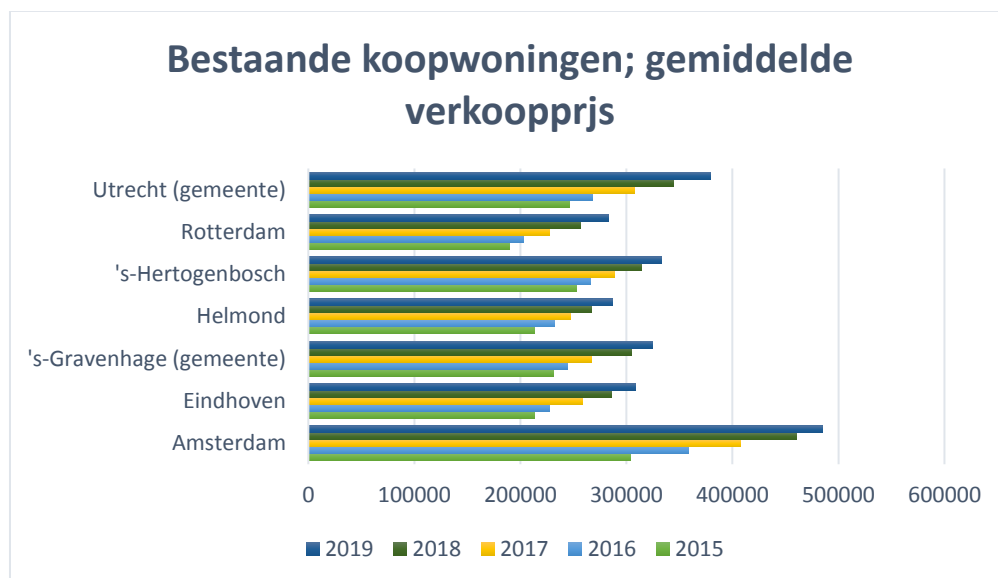
Afsluitend zijn er om te komen tot succesvolle verdienmodellen van gebiedsontwikkeling de volgende tien handreikingen geformuleerd:

1. Stuur op duurzaam (langdurig) rendement in plaats van (eenmalige) korte termijn winst;
2. Koppel vastgoed, gebruik en stromen vroegtijdig;
3. Investeer stapsgewijs en verklein daarmee het risico;
4. Stuur op financieel rendement in relatie tot maatschappelijk rendement;
5. Maak ruimte voor innovatie en samenwerking met nieuwe partijen;
6. Overheid verbindt, ondersteunt en biedt zekerheden;
7. Standaardiseer contractvormen en beperk transactiekosten;
8. Start vanuit de huidige gebiedsexploitatie;
9. Bepaal de gebiedsafbakening aan de hand van stromenexploitaties;
10. Vraag niet om een eindbeeld, vraag om prestaties (Ministerie van I&M, 2014).

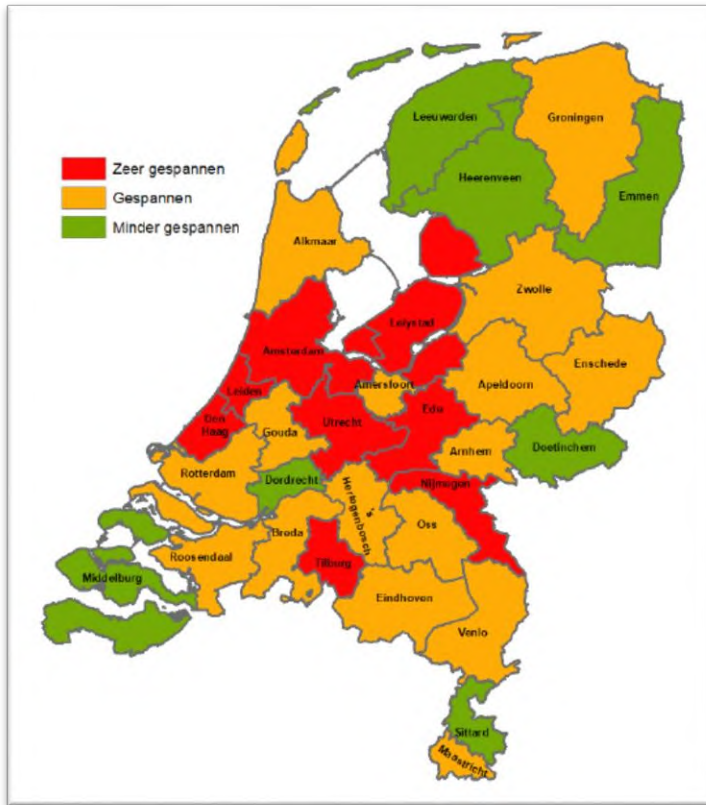
3.6 Gebiedsontwikkeling in de regio 's-Hertogenbosch, Helmond en Eindhoven

In komende paragraaf wordt de opgave van gebiedsontwikkeling in de te onderzoeken regio geïdentificeerd. De lopende gebiedsontwikkelingen zijn weergegeven in een tabel. Er is een korte beschrijving toegevoegd met informatie over o.a. het programma, de ontwikkelaar, start van de gebiedsontwikkeling (voor of na de herziene Woningwet), de rol van de woningcorporaties en het type gebiedsontwikkeling (zie paragraaf 3.3). Zie voor dit overzicht bijlage 1.

De woningmarkt in Noordoost-Noord-Brabant wordt hieronder kort beschreven middels een tabel en afbeelding. Zo wordt in figuur 3.3 de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen weergegeven in vergelijking met de G4. In figuur 3.4 is een driedeling van de Nederlandse woningmarktgebieden op basis van mate gespannenheid weergegeven. Deze informatie wordt getoond om de Brabantse woningmarkt te kunnen vergelijken met de Randstedelijke woningmarkt. Er is sprake van een woningmarkt waar iets minder druk op staat maar waarbij de woningprijzen bijna gelijk liggen met de andere grote steden met uitzondering van Amsterdam.



Figuur 3.3: Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen (Bron: Eigen bewerking CBS, 2020).



Figuur 3.4: Driedeling woningmarktgebieden op basis van mate van gespannenheid (Bron: ABF, 2019).

Na deze beschrijving van de woningmarkt in de regio wordt nu de stap gemaakt naar de rol van woningcorporaties op de vastgoedmarkt, en dan specifiek naar degenen die actief zijn in gebiedsontwikkeling. Naast de rol en taakopvatting worden ook de verschillende bedrijfsstijlen van woningcorporaties besproken. Corporaties met verschillende bedrijfsstijlen kunnen anders acteren binnen gebiedsontwikkeling. Afsluitend worden andere relevante ontwikkelingen besproken die invloed kunnen hebben op de rol en het inzetbaar vermogen van corporaties; de verhuurderheffing en ATAD.

3.7 Ontstaan van corporaties

De eerste Nederlandse woningbouwvereniging werd in Amsterdam opgericht halverwege de 19^e eeuw. Een verbetering van de woonomstandigheden van arbeiders en het tegengaan van verkrotting waren de reden voor het oprichten van een vereniging door de hogere klassen. Het hoofddoel was om arbeiders en gezinnen een goede en gezonde huurwoning te verschaffen tegen een lage huurprijs. Het Amsterdamse initiatief vond destijds navolging in andere steden en vanaf 1902 werd ook vanuit de overheid steun verleend aan de oprichting van woningbouwverenigingen, formeel geregeld in de Woningwet (Jansen, 2013).

De woningvoorraad van corporaties is al jaren stabiel op ongeveer 2,4 miljoen woningen. Vanaf 2013 zien we een kleine afname in de aantallen woningen, in 2017 hebben de 320 corporaties gezamenlijk 2.381.000 woningen (Ministerie van BZK, 2019).

3.8 Taakopvatting corporaties tot de jaren tachtig

De Tweede Wereldoorlog leidde tot grote woningtekorten. De overheid voerde ten bate van de wederopbouw een massaal gesubsidieerde verruiming van het woningaanbod in. Een gevolg hiervan was de groei van de corporatiesector. Woningcorporaties waren in de jaren vijftig voor de overheid uitvoeringsinstanties van een geplande en efficiënte woningproductie.

In de Woningwet 1962 kregen woningcorporaties voorrang boven gemeenten bij het bouwen van woningen. Corporaties werden zelfstandige instellingen met een eigen financiële huishouding. De jaren zeventig zijn te typeren als de professionalisering van de corporaties, mede door de groei van het aantal verhuurde woningen. De positie en zelfstandigheid van de corporatie ten opzichte van de gemeente nam toe.

Na 1978 ontstond er een omvangrijk subsidieprogramma waarin veel sociale huurwoningen met forse subsidies zijn gebouwd. Woningcorporaties werden partners van de gemeente met een regiefunctie in stadsvernieuwing (van der Hout, 2013).

3.9 Taakopvatting corporaties jaren tachtig tot herziene Woningwet 2015

In 1984 werd het privaatrechtelijke Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) opgericht waarmee de risico's verbonden aan kredietgaranties verschoven van de overheid naar de corporaties. Dit is de start van de verzelfstandiging van woningcorporaties (van der Hout, 2013). In 1995 werden corporaties definitief op afstand geplaatst door de bruteringsoperatie. In de bruteringsoperatie werden schulden van corporaties weggestreept tegen de toekomstige subsidies van de Rijksoverheid. De corporaties moesten voortaan op eigen benen staan (van der Wouden, 2015). De bruteringsoperatie zorgde voor een verandering van de spelregels. Woningcorporaties gingen zich ook richten op de ontwikkeling van huurwoningen in het duurdere segment en op het 'uitponden' (verkopen) van huurwoningen. In deze nieuwe rol begaven corporaties zich vaker op de grondmarkt en namen zij (net als projectontwikkelaars) grondposities in (van der Wouden, 2015). Hierbij dient wel vermeld te worden dat er veel verschil tussen corporaties bestaat, dit wordt verder toegelicht in de volgende paragraaf.

In het tijdperk van de Vinex (vanaf 1991) ontwikkelt zich een nieuwe praktijk van samenwerking tussen gemeenten, marktspelers en de corporaties als semi-marktpartijen. De exploitatieopzet voor grond en vastgoed is het belangrijkste vehikel van deze samenwerking.

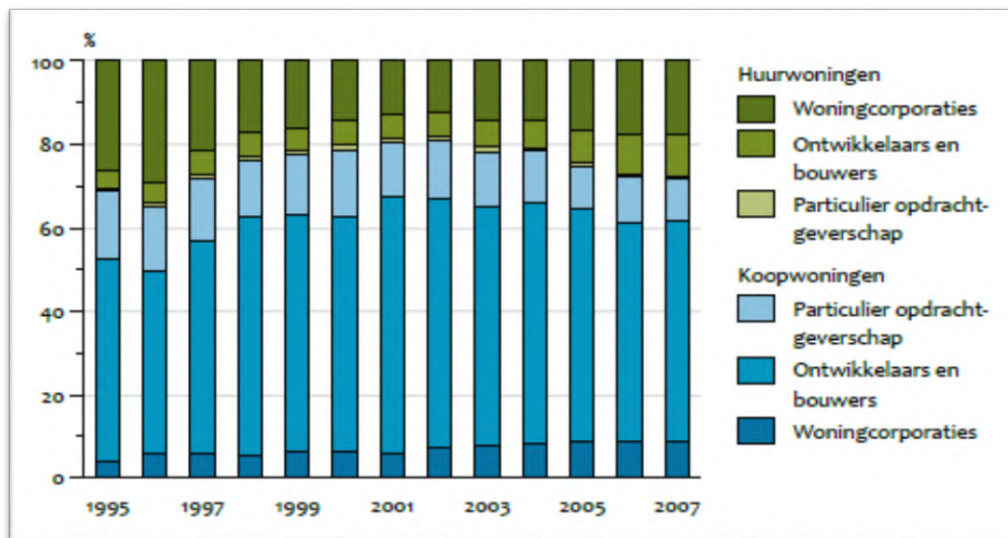
In het begin van de 21^e eeuw, en helemaal sinds de vastgoedcrisis, kwam er kritiek op de samenwerking waarbij de exploitatieopzet tot leidend principe was verheven. Het was de financiële crisis die het Vinex-model deed vastlopen. Vanwege vraaguitval en gebrek aan financiering vielen projectontwikkelaars weg. Ontwikkelaars, gemeenten en corporaties moesten het verlies nemen van gronden die al waren aangekocht maar wellicht nooit tot ontwikkeling zouden komen (van der Wouden, 2015). In de literatuur is er weinig informatie voorhanden over de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling tussen het einde van de vastgoedcrisis en de herziene Woningwet van 2015.

3.10 De nieuwbouwproductie van corporaties

Om antwoord te kunnen geven op de vraag wat de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling was voor de herziene Woningwet wordt er naar de nieuwbouwproductie van corporaties gekeken. Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (2009) komt naar voren dat corporaties circa 80% van hun woningen realiseren op door hen verworven ruwe bouwgrond of bouwrijpe grond. De

overige 20% van de nieuwbouw vindt plaats op herstructureringslocaties, waar eerst woningen uit eigen bezit gesloopt zijn. Corporaties verwerven de ruwe bouwgrond steeds minder van de gemeente maar verwerven deze steeds meer op de grondmarkt. Daarnaast is er sprake van 'informatieasymmetrie' tussen de (Rijks)overheid en de corporaties. Veel handelingen van corporaties onttrekken zich aan het zichtveld van de toezichthouder (Planbureau voor de Leefomgeving, 2009).

Uit het gedane onderzoek in 2009 wordt gesteld dat corporaties steeds meer dure koopwoningen bouwen (boven €200.000,-), vooral in de Randstad. Eén van de redenen om koopwoningen te bouwen is het vergroten van de financiële armslag ten gunste van investeringen in huurwoningen. Zie figuur 3.5 voor de woningbouwproductie naar opdrachtgever en huur- en koopwoningen. De woningcorporatie als opdrachtgever voor koopwoningen loopt van 1995 tot 2007 langzaam op richting 10%. In figuur 3.6 staan de absolute aantallen vergunningen afgegeven tussen 2009 en 2016. Hieruit wordt geconcludeerd dat corporaties steeds minder koopwoningen ontwikkelen sinds 2010.



Figuur 3.5: Woningbouwproductie naar opdrachtgever / huur- koopwoningen 1995-2007 (Bron: PBL, 2009).



Figuur 3.6: Woningbouwproductie naar opdrachtgever / huur- koopwoningen 2009-2019: (Bron: Eigen bewerking CBS, 2019)

3.11 Bedrijfsstijlen corporaties

Woningcorporaties kunnen getypeerd worden als maatschappelijk ondernemers. Dit ondernemerschap kan op verschillende manieren ingevuld worden. Gruis (2007) onderscheidt vier bedrijfsstijlen: de Sociale Woningbeheerder, de Sociale Woningbelegger, de Maatschappelijke Vastgoedondernemer en de Maatschappelijke Innovator. Dit zijn verschillende organisatorische concepten of 'bedrijfsstijlen'. Een uitwerking van deze vier bedrijfsstijlen als model is opgenomen in figuur 3.7. De vrijheid hoe woningcorporaties het maatschappelijk ondernemerschap invullen is ingeperkt door de Woningwet, maar geeft nog steeds de ruimte om een eigen strategische positie te kiezen (Merks, 2017).

Doordat corporaties maatschappelijk rendement (de linkerkzijde van het model) met financieel rendement (de rechterzijde van het model) moeten combineren is dit model geschikt om de ontwikkelrichting van corporaties te typeren (Gruis, 2007). De bedrijfsstijl beïnvloedt de nieuwbouwproductie van corporaties (Planbureau voor de Leefomgeving, 2009). De bedrijfsstijlen worden gehanteerd om de positie van de te onderzoeken corporaties te bepalen die actief zijn in gebiedsontwikkeling.

<i>Bestendiger</i>		
Primaire focus op maatschappelijk rendement	<p>Sociale Woningbeheerder</p> <ul style="list-style-type: none"> - legt de nadruk op traditionele taakstelling (huisvesten lage inkomens en bijzondere doelgroepen); - streeft naar efficiënte bedrijfsvoering; - streeft primair naar optimalisering maatschappelijk rendement en actief naar aanwending vermogensovermaat (tot uitdrukking komend in betaalbare huren en tevreden huurders over volle breedte van bezit). 	<p>Sociale Woningbelegger</p> <ul style="list-style-type: none"> - legt de nadruk op traditionele activiteiten (aanbieden van (sociale) huurwoningen); - streeft naar efficiënte bedrijfsvoering; - laat bestaande woningvoorraad middels 'going-concern' strategie renderen.
	<p>Maatschappelijke Innovator</p> <ul style="list-style-type: none"> - heeft breed werkgebied naar marktsector, maatschappelijke sector en type dienstverlening; - streeft naar constante vernieuwing in werkterrein, producten en diensten; - streeft primair naar optimalisering maatschappelijk rendement en actief naar aanwending vermogensovermaat. 	<p>Maatschappelijke Vastgoedondernemer</p> <ul style="list-style-type: none"> - heeft voornamelijk activiteiten in de vastgoedsector (ook niet-woningen), voor brede lagen van de bevolking; - streeft naar constante vernieuwing van de vastgoed/woningvoorraad; - streeft primair naar een goed renderende vastgoed/woningvoorraad met in acht name van de maatschappelijke doelen.
<i>Vernieuwer</i>		Primaire focus op financieel rendement

Figuur 3.7: Bedrijfsstijlen woningcorporaties (Bron: Gruis, 2007).

3.12 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing werd in 2013 ingevoerd. De redenen om de verhuurderheffing in te voeren zijn een mix van waarnemingen en opvattingen:

- De corporatiesector beschikte over een robuust eigen vermogen;
- Het vermogen van de corporatie hoeft niet te concurreren met de markt;
- Marktverstoring door corporaties is een gevaar aangezien corporaties geborgde financieringen aan kunnen gaan met een lager rentepercentage dan de markt (Conijn, 2019).

De verhuurderheffing geldt voor verhuurders die meer dan 50 woningen bezitten, bij invoering van de heffing bedroeg dit aantal 10 woningen. De heffing die betaald moet worden bedraagt 0,562% (heffingspercentage 2020) van de WOZ-waarde van huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens (Rijksoverheid, z.d.).

De verhuurderheffing heeft:

- als effect dat de operationele kasstroom lager is;
- als effect dat de waarde van woningen daalt;
- als effect dat het rendement van investeringen daalt (Conijn, 2019).

In 2016 wordt er door plusminus 3300 verhuurders de verhuurderheffing afgedragen. Van de heffingsopbrengst wordt 90% bijeen gebracht door woningcorporaties. Uit een evaluatie over de invoering van de verhuurderheffing wordt geconcludeerd dat door de invoering van de heffing de investeringen in nieuwbouw huurwoningen daalden met 40% tussen 2011 en 2014. De investeringen in woningverbeteringen blijven wel op peil. De investeringen in niet-DAEB woningen zijn fors teruggebracht (Ministerie voor Wonen en Rijksdienst, 2016). In de periode tot 2017 hebben corporaties een sterke focus op kerntaken gekregen. Dit heeft er toe geleid dat er minder huurwoningen in het middensegment zijn gebouwd. Per saldo zijn de investeringen van corporaties gehalveerd van 2010-2017 (respectievelijk €8,3 miljard in 2010 naar €4,0 miljard in 2017) (Conijn, 2019). De verhuurderheffing is geen onderdeel van de herziene Woningwet. Toch blijkt uit de evaluatie van de Woningwet dat de investering in nieuwbouw DAEB-woningen en niet-DAEB woningen fors is teruggeschoefd (Commissie van Bochove, 2018). De verhuurderheffing kan één van de oorzaken of de belangrijkste oorzaak zijn, maar ook andere factoren (bijvoorbeeld de kredietcrisis, scherper toezicht of wetgeving) kunnen een rol spelen.

3.13 ATAD

Per 1 januari 2019 trad de 'Wet implementatie eerste EU-richtlijn belastingontwijking' in werking. Het doel van dit wetsvoorstel is om de EU-richtlijn ter voorkoming van belastingontwijking, de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD), te implementeren in de Nederlandse wetgeving (PwC, 2018). Deze wetgeving heeft fiscaal impact voor woningcorporaties. Het leidt namelijk tot een verhoging van de vennootschapsbelasting voor corporaties. Volgens Aedes komt er door de invoering van ATAD de extra belasting voor woningcorporaties vanaf 2019 op 300 miljoen per jaar, omdat ATAD ook op bestaande leningen van toepassing is (Aedes, 2018).

3.14 Deelconclusie; antwoord op deelvraag 2

In deze deelconclusie wordt een antwoord gegeven op de 2^e deelvraag: *“Wat was de rol van corporaties actief in gebiedsontwikkeling voor inwerkingtreding van de Woningwet 2015?”*

Wat geconcludeerd kan worden:

- Gebiedsontwikkeling gaat over ‘de kunst van het verbinden’ van partijen en activiteiten in een geografisch afgebakend gebied, waarbij gebiedsontwikkeling dient als de mal van projectontwikkeling.
- De periode 1995 tot 2008 wordt gezien als de bloeiperiode voor gebiedsontwikkeling.
- Anno 2019 er veel aandacht is voor binnenstedelijke gebiedstransformatie, participatie, organische groei en tijdelijkheid.
- De Noordoost-Noord-Brabantse woningmarkt is te typeren als gespannen waarbij de prijzen bijna gelijk liggen aan de Randstedelijke grote steden exclusief Amsterdam.
- Woningbouwcorporaties hebben de afgelopen jaren fors gesneden in hun gebiedsontwikkelingsactiviteiten. Corporaties richten zich meer op het bestaande bezit en de verduurzaming hiervan. Zij richten zich minder op projectontwikkeling en sloop-nieuwbouw.
- De bruteringsoperatie zorgde voor een verandering van de spelregels. Woningcorporaties gingen zich ook richten op de ontwikkeling van huurwoningen in het duurdere segment en op het ‘uitpenden’ (verkopen) van huurwoningen. In deze nieuwe rol begaven corporaties zich vaker op de grondmarkt en namen zij (net als projectontwikkelaars) grondposities in.
- In het tijdperk van de Vinex (vanaf 1991) ontwikkelde zich een nieuwe praktijk van samenwerking tussen gemeenten, marktspelers en de corporaties als semi-marktpartijen. De exploitatieopzet voor grond en vastgoed was het vehikel van deze samenwerking.
- Van 1995 tot 2007 ontwikkelen woningcorporaties steeds meer koopwoningen.
- Sinds 2010 ontwikkelen corporaties steeds minder tot nagenoeg geen koopwoningen.
- De vrijheid hoe woningcorporaties het maatschappelijk ondernemerschap invullen is ingeperkt door de herziene Woningwet. Maar de Woningwet geeft nog steeds de ruimte om een eigen strategische positie te kiezen.
- Invoering van de verhuurderheffing (2013) en de EU-richtlijn ATAD (2019) drukken op de investeringsruimte van corporaties.

Hoofdstuk 4: Analyse herziene Woningwet 2015

In dit hoofdstuk worden de thema's n uit de Woningwet apart behandeld zodat de relatie van deze thema's met corporaties en gebiedsontwikkeling duidelijk wordt.

4.1 Ontstaan van de Woningwet

De Woningwet werd in 1901 ingevoerd, en was de eerste wet omtrent volkshuisvesting in Nederland. De doelstelling van de overheid bij het invoeren van de wet was het verbeteren van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van de volkshuisvesting. Deze doelstelling is tot op heden, meer dan een eeuw later, nog steeds het basisprincipe van de Woningwet.

De Woningwet dient als kapstok voor de kwaliteit. Het Bouwbesluit, waarin eisen worden gesteld aan de kwaliteit van woningen, valt eronder. Maar ook de gemeentelijke middelen om woningeigenaren te sommen omtrent woningverbetering, woningonteigening en onbewoonbaar te verklaren vallen onder de Woningwet. Daarnaast komen er taken bij voor de gemeenten: ze worden verplicht uitbreidingsplannen op te stellen voor gebieden waar ontwikkeling plaats gaat vinden (Regnault, 2015). Gemeenten worden vanaf 1901 verplicht om na te denken over gebiedsontwikkeling.

De basis van de Woningwet: ten dienste staan van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van de volkshuisvesting is sinds de invoering niet gewijzigd. De rol en taak van corporaties daarentegen is niet altijd hetzelfde geweest en aan verandering onderhevig.

4.2 Parlementaire enquêtecommissie 2014

Zoals gesteld is de rol en taak van corporaties aan verandering onderhevig. In 2013 wordt gestart met een parlementaire enquête naar het corporatiestelsel. Deze parlementaire enquête wordt in 2014 afgerond met een rapport getiteld: 'Ver van huis'. De hoofdconclusie uit het rapport is dat de 'incidenten' (Woonbron, Vestia, Servatius en WSG) samenhangen met het stelsel van woningcorporaties. De enquêtecommissie doet dan ook achttien aanbevelingen om het stelsel robuuster te maken (Parlementaire enquêtecommissie, 2014). De aanbevelingen zijn:

1. Cultuuromslag bewerkstelligen gericht op integriteit en gedrag.
2. Geen commerciële nevenactiviteiten meer en beperken investeringen in leefbaarheid en grond.
3. Begrenzen werkgebied, grote landelijke corporaties defuseren.
4. Begrenzen schaalgrootte woningcorporaties.
5. Centrale kaders, lokaal bindende afspraken.
6. Bindende afspraken met gemeenten.
7. Versterken positie huurders.
8. Een Woonautoriteit (omgevormd CFV) houdt onafhankelijk en geïntegreerd extern toezicht en kan sanctioneren.
9. Beter en sterker intern toezicht (geschiktheidstoets, maximale zittingstermijn).
10. Evenwichtiger corporatiebestuur (woonautoriteit fiatteert bestuurder, maximale zittingstermijn).
11. Sterkere taak accountants.
12. Vergroten controleerbaarheid en transparantie.
13. Corporaties moeten failliet kunnen gaan en geldverstrekkers krijgen eigen risico.

14. Banken krijgen zorgplicht, grotere rol institutionele beleggers, beperken macht sectorbanken.
15. Herinrichten borging: vereenvoudigen, minister beslist over saneren.
16. WSW als hoeder van de borg onder toezicht van minister.
17. Fraude en zelfverrijking hard aanpakken.
18. Experimenteren met alternatieven voor woningcorporaties (andere sturing en zeggenschap).

Ondertussen was een wijziging van de Woningwet al enige tijd in voorbereiding. Deze herzieningswet werd, mede onder invloed van verschillende onderzoeken en de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie, verder aangescherpt. Deze herziene Woningwet wordt op 11 december 2014 door de Tweede Kamer aangenomen. De Eerste Kamer volgde op 17 maart 2015. De herziene Woningwet wordt van kracht op 1 juli 2015 (Rijksoverheid, 2015).

4.3 Herziene Woningwet 2015

De herziene Woningwet 2015 richt zich voor corporaties op twee kernvragen. Doen corporaties wel de goede dingen? En doen ze de dingen wel goed? De Parlementaire Enquêtecommissie (2014) stelt vast dat het in de praktijk onmogelijk is om de doeltreffendheid van het functioneren van woningcorporaties vast te stellen. In het verlengde daarvan is het ook niet goed mogelijk om vast te stellen of corporaties doelmatig prestaties leveren.

De Rijksoverheid (2015) start haar publicatie van 'De Woningwet 2015 in vogelvlucht' met de volgende passage: "De invoering van de, flink herziene, Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. ... De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep" (p.1).

Na bovenstaande stevige introductie volgt een opsomming van maatregelen. Er wordt een Autoriteit woningcorporaties opgericht, die volkshuisvestelijk en financieel toezicht houdt op de woningcorporatiesector en die sancties op kan leggen. De jaarlijkse prestatieafspraken tussen huurders, gemeenten en corporaties worden afgestoft. De minister doet jaarlijks verslag van het presteren van de sector middels de publicatie: Staat van de Volkshuisvesting (Rijksoverheid, 2015).

Hieronder worden de thema's van de herziene Woningwet besproken die in dit onderzoek centraal staan. Deze zijn eerder benoemd in de 3^e deelvraag zoals opgenomen in hoofdstuk 1.

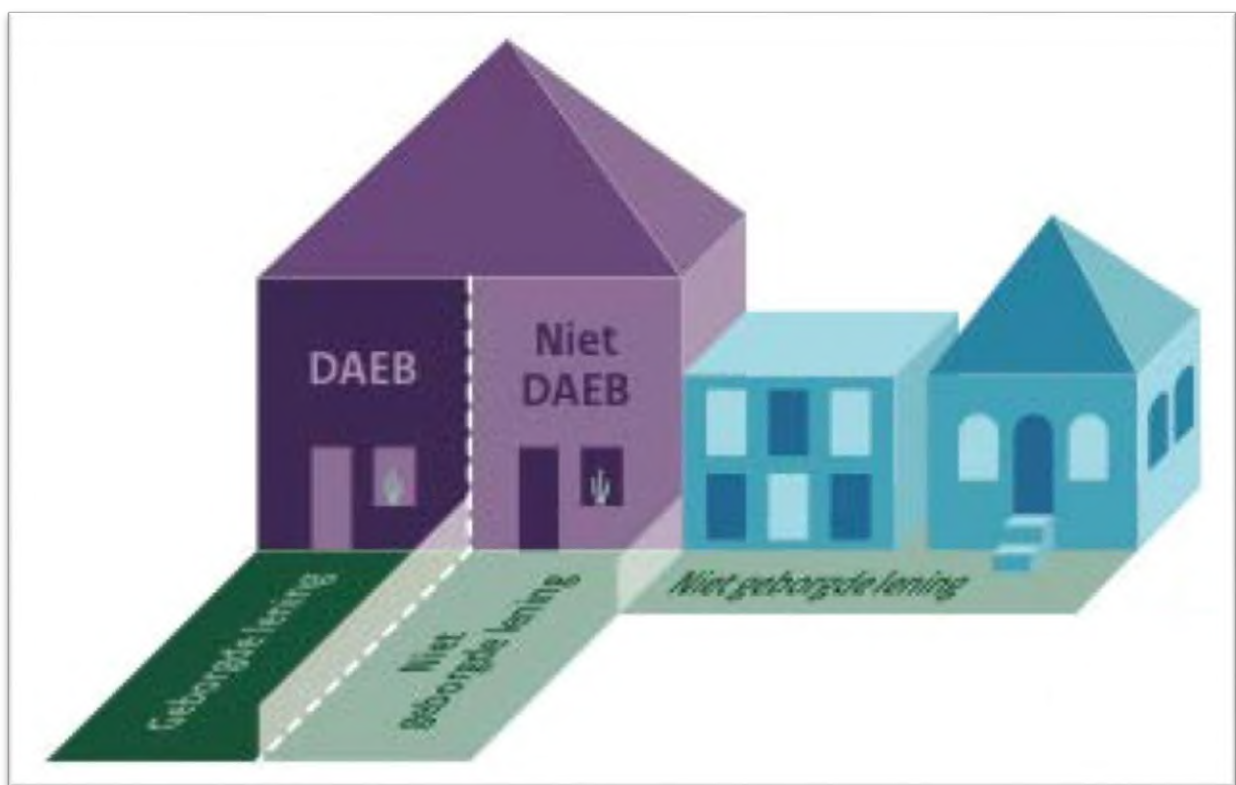
Passend toewijzen

Het Rijk verplicht woningcorporaties om sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Hierdoor krijgen huurders een woning die past bij hun inkomen. De belangrijkste doelgroep van corporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de €39.055,- (prijspeil 2020). Ten minste 80% van de sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. 10% van de woningen mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen de €39.055,- en €43.574,-. De overige 10% sociale huurwoningen mogen vrij toegewezen worden, waarbij voorrang gegeven moet worden aan mensen met een fysieke of psychische beperking. Daarbij moeten woningcorporaties ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning

wordt toegewezen die passend is bij hun inkomen. De aftoppingsgrens voor passend toewijzen ligt bij één en tweepersoonshuishoudens op €619,01 en bij meerpersoonshuishoudens op €663,40 (Woonbedrijf, z.d.).

DAEB-/niet-DAEB

Met de scheiding tussen DAEB-/niet-DAEB beoogt de wetgever de dienstbaarheid van woningcorporaties aan het publiek belang te herstellen. Diensten van Algemeen Economisch Belang zijn diensten die een publiek belang dienen, de terminologie komt van de Europese Commissie. Woningcorporaties dienen in hun kerntaak een algemeen belang en de Woningwet regelt specifiek welk type vastgoed onder DAEB en wat onder niet-DAEB valt. Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht om hun DAEB en niet-DAEB activiteiten los te koppelen van elkaar. Er zijn drie smaken aan scheiding van het bezit; juridisch, administratief en een hybride vorm (BiZa, 2018). Deze harde scheiding moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen wordt ingezet voor maatschappelijke taken (Zondag & Vis-Boer, 2015). Simpel gezegd mag er geen geld vloeien van de marktgeoriënteerde taken van woningcorporaties naar de maatschappelijk georiënteerde taken en andersom. Zie figuur 4.1 voor een illustratie van de scheiding.



Figuur 4.1: Scheiding DAEB/niet-DAEB (Bron: BiZa, 2018).

Daarnaast beoogt de wetgever met de scheiding meer focus te bewerkstelligen van corporaties op hun kerntaak, het verhuren van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Alle ingediende scheidingsplannen zijn eind 2018 definitief beoordeeld. Daarnaast schrijft de Woningwet voor dat corporaties hun bezit op marktwaarde waarderen. Bij de scheidings- en splitsingsvoorstellen was dit ook een belangrijk uitgangspunt (Rijksoverheid, 2015).

Dat de administratieve lasten voor corporaties zouden toenemen was al bekend voor de Woningwet 2015 aangenomen werd. De redenatie hierachter is dat de regering de toename van administratieve lasten nodig acht voor bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen en voor het beperken van de risico's op vermindering van dit vermogen (BiZa, 2018).

Toezicht

Governance – Om het falen van woningcorporaties te minimaliseren is er in de Woningwet ruimte ingeruimd voor de 'countervailing power'. De wet stelt regels aan de kwaliteiten van bestuurders en voor het interne toezicht van corporaties. Van Vark (2016) typeert intern toezicht oftewel governance als: "het waarborgen van de onderlinge samenhang van de wijze van sturen, beheersen en toezicht houden van organisaties, gericht op een efficiënte en effectieve realisatie van beleidsdoelstellingen alsmede daarover op een open wijze communiceren en verantwoording afleggen ten behoeve van de belanghebbenden" (p. 8).

Concreet geldt er een geschiktheidstoets voor leden van het bestuur en van de Raad van Toezicht. Er worden beperkingen gesteld aan nevenfuncties om belangenconflicten te voorkomen. De governanceregels zijn ingesteld om professionaliteit en integriteit naar een hoger plan te tillen (Rijksoverheid, 2015).

Extern toezicht – Het externe toezicht staat borg voor de taakuitoefening van het interne toezicht (van Vark, 2016). Het externe toezicht kent een gelaagdheid beginnend met de huurdersorganisatie, de gemeente, de Autoriteit woningcorporaties en als laatste de Minister. De huurdersorganisatie en gemeente zijn formeel geen toezichthouder, maar deze bevatten kenmerken van extern toezicht. De Aw beoordeelt het financiële- en volkshuisvestelijke beleid, het beheer en de financiële situatie van woningcorporaties. Door de Woningwet wordt het toezicht onafhankelijker en veel actiever dan de jaren voor de herziening van de Woningwet het geval was (Rijksoverheid, 2015).

Prestatieafspraken

Woningcorporaties dienen bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit wordt vastgelegd in jaarlijkse prestatieafspraken tussen de huurdersorganisatie, gemeente en woningcorporatie. De drie betrokken partijen kunnen elkaar aan de prestatieafspraken houden. Geschillen kunnen voorgelegd worden aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze monitort ook de uitvoering van alle prestatieafspraken op hoofdlijnen (Rijksoverheid, 2015).

Woningcorporaties moeten een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeente opstellen. Hierin staat de beoogde bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid voor de komende 5 jaar, ook wel het 'bod' genoemd. Dit bod is het startpunt van de prestatieafspraken. De exacte invulling van de prestatieafspraken is vrij (Platform 31, z.d.).

Huurdersorganisatie – De huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders in een corporatie. De prestatieafspraken, de jaarlijkse huurverhoging en investeringen zijn belangrijke onderwerpen van overleg. De huurdersorganisatie bepaalt mede het volkshuisvestingsbeleid, als overlegpartner voor gemeente en corporaties (Rijksoverheid, 2015). Sinds de Woningwet 2015 hebben huurdersorganisaties een grotere rol gekregen. De huurdersorganisatie is een volwaardige

gesprekspartner in de prestatieafspraken en ondertekent deze ook. Het gezamenlijk overleg tussen huurders, gemeente en corporatie wordt tripartite genoemd (Platform 31, z.d.).

Gemeente - De gemeente kan in haar woonvisie of woonbeleid thema's benoemen waar de woningcorporatie invulling aan dient te geven. Ze kunnen gaan over nieuwbouw, ontwikkeling van de woningvoorraad, duurzaamheid, betaalbaarheid, doelgroepen, kwaliteit, etc. Woningcorporaties dragen naar redelijkheid bij en zetten hun financiële middelen met voorrang in voor het volkshuisvestingbeleid. De gemeente neemt vier taken op zich: opstellen woonvisie & huisvestingsverordening, procesvoorstel voor nieuwe woningmarktafspraken met corporaties en het bod doorgronden.

Woningcorporatie – Er is geen formele, hiërarchische relatie tussen gemeente en woningcorporatie. De verantwoordelijkheid voor het eigen te voeren beleid ligt bij de woningcorporatie. Elke woningcorporatie moet jaarlijks de minister, huurdersorganisatie en de gemeente voorzien van drie documenten:

1. De prospectieve informatie (dPi); het overzicht met voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaar (het bod);
2. De gemaakte prestatieafspraken;
3. Een bestuursverklaring voor correcte toewijzing van woningen door intermediairs.

Het ministerie van BZK beoordeelt de meerjarige financiële continuïteit. Het WSW stelt hierop het borgingsplafond vast (Platform 31, z.d.).

Markttoets

Algemeen – De markttoets heeft alleen betrekking op corporaties die hun DAEB-/niet-DAEB activiteiten administratief hebben gescheiden. De markttoets heeft geen betrekking op woningcorporaties die gekozen hebben voor een hybride- of juridische splitsing. Een woningcorporatie mag alleen een niet-DAEB activiteit, zoals middenhuurwoningen, ontwikkelen nadat is gebleken dat marktpartijen geen interesse hebben. De gemeente is de uitvoerder en 1^e beoordelaar van de markttoets en bij geen interesse van de markt kan de woningbouwcorporatie de niet-DAEB activiteit ontwikkelen. De Aw dient te checken of de markttoets aan alle voorschriften voldoet en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dient te beoordelen of de niet-DAEB ontwikkeling niet een te zware wissel trekt op de DAEB-ontwikkelingen van de corporatie. Marktpartijen kunnen bij de Aw bezwaar maken als zij vinden dat de markttoets niet goed is uitgevoerd (Rijksoverheid, 2015).

Werking markttoets – De markttoets kent de volgende opeenvolgende acties:

- De gemeente maakt vooraf bekend dat zij een niet-DAEB activiteit noodzakelijk acht.
- De gemeente verstrekt de geïnteresseerde partijen en de woningcorporatie dezelfde informatie over de voorgenomen activiteit.
- Wanneer een marktpartij deze activiteit wil uitvoeren heeft deze partij de voorkeur, mits deze bereid is dit te doen onder de voorwaarden zoals door de gemeente opgesteld.
- Wanneer er geen marktpartij de activiteit wil uitvoeren, mag de corporatie de activiteit uitvoeren onder marktconforme uitgangspunten, onder de door de gemeente gestelde voorwaarden en met ongeborgde financiering.
- Voor aanvang van de activiteit worden er twee financiële toetsen uitgevoerd:

- Een financiële zienswijze door het WSW met aandacht voor de financiële positie en de rentedekkingsgraad.
- Een rendementstoets met een rendementseis (BAR) waarbij wordt berekend of de investering de markt niet verstoort (Aedes, 2016).

4.4 Werking van de Woningwet 2015

De Woningwet 2015 is nu vijf jaar in werking. De eerste aanpassingen van de wet zijn ondertussen doorgevoerd. Daarnaast zijn de eerste onderzoeken naar de uitwerking van de Woningwet hieronder samengevat. Gekozen is om hier op hoofdlijnen te blijven vanwege de afbakening van deze scriptie.

In 2018 heeft de commissie van Bochove onafhankelijk onderzoek verricht naar de herziene Woningwet op verzoek van Aedes. De commissie constateert dat de doelen van de Woningwet grotendeels behaald zijn en dat corporaties zich aan de wet houden. Lokaal gaat het minder goed. De commissie (2018): “De Woningwet is te veel een landelijk confectiepak dat lokaal knelt. De lokale maatschappelijk opgave blijkt groter dan de handelingsruimte. De Woningwet heeft te krappe generieke grenzen en er is te weinig mogelijkheid om (lokaal) af te wijken” (p.6).

Passend toewijzen

Het passend toewijzen lijkt te zorgen voor een verbetering van de betaalbaarheid van de laagste inkomensgroepen. Een keerzijde is dat deze manier van toewijzen tot sterkere ruimtelijke concentraties van armoede kan leiden (Hochstenbach & van Gent, 2018).

Door het passend toewijzen hebben woningzoekenden minder vrijheid om zelf te kiezen op welke woning zij willen reageren. Desondanks zijn dit slechts beperkte verschuivingen in de kansen en daarmee de beschikbaarheid van woningen voor woningzoekenden. Door de passendheidsnorm zijn de gemiddelde netto huurlasten voor de primaire doelgroep gedaald. Voor de secundaire doelgroep zijn de huurderslasten juist gestegen (Platform31, 2017).

Door de DAEB-scheiding richten corporaties zich steeds meer op mensen met een smalle beurs en bijzondere doelgroepen. Uit diverse wetenschappelijke studies blijkt dat het lastig is om buurteffecten vast te stellen, maar de negatieve invloed van eenzijdig samengestelde woonbuurten op de leefbaarheid en de waardeontwikkeling van het vastgoed is onomstreden (Commissie van Bochove, 2018).

DAEB/niet-DAEB

Er is onderzoek gedaan naar inclusieve buurten. Vanwege het uitblijven van middenhuur in markttechnisch zwakke gebieden, de treden die ontbreken op de lokale woonladder (gat tussen sociale huur en commerciële huur) en het stagneren van de doorstroming wordt er geopperd dat corporaties de niet-DAEB moeten oppakken. Maar corporaties zien het segment ‘niet-DAEB’ als ‘niet doen’ (Leidelmeijer, van Iersel, & Frissen, 2018). Commissie van Bochove doet een aanbeveling om een bandbreedte voor de DAEB-grens in te stellen. Het gevolg zou zijn dat er meer activiteiten onder DAEB gaan vallen om zo actuele thema’s adequaat te kunnen oppakken zoals het huisvesten van middeninkomens (Commissie van Bochove, 2018). Het wonen met zorg wordt belemmerd door de herziene Woningwet. De wet werkt remmend op het realiseren van nieuwe vormen van wonen met zorg, bescherming en een passend niveau van voorzieningen. Corporaties, zorginstellingen en gemeenten lopen tegen veel regelgeving op (Atrivé, 2018).

Toezicht

Commissie van Bochove concludeert dat er grote slagen zijn gemaakt in governance en extern toezicht. Het toezicht is verder geprofessionaliseerd. De Aw volgt en beoordeelt alle corporaties en al hun activiteiten, in plaats van de activiteiten die het grootste risico vormen. Het effect is dat corporaties afzien van volledig gebruik van de geboden ruimte en de ondernemingszin verdwijnt (Commissie van Bochove, 2018). De herziene Woningwet vraagt om een intensieve verantwoording met relatief veel administratieve verplichtingen waarvan het nut niet altijd duidelijk is en waar (vooral kleine) corporaties onder gebukt gaan (Atrivé, 2018).

Prestatieafspraken

Lokale prestatieafspraken kunnen belemmerend werken op een meer inclusieve wijk. De versnelde instroom van kwetsbare groepen wordt onder andere toegeschreven aan de gemaakte prestatieafspraken. Het voorkomen van concentraties met kwetsbare doelgroepen is in prestatieafspraken vaak minder concreet of niet vastgelegd (Leidelmeijer, van Iersel, & Frissen, 2018). De Woningwet legt de infrastructuur voor het lokale samenspel. De gewijzigde verhoudingen (tussen corporatie, huurders en gemeente) en de systematiek van prestatieafspraken werkt legitimerend positief disciplinerend. Dat zorgt voor een sterkere lokale verankering van de corporatie in de samenleving (Atrivé, 2018).

Markttoets

Het is niet onmogelijk voor corporaties om te investeren in niet-DAEB, maar corporaties hebben geconcludeerd dat het niet meer de bedoeling is. Mogelijk werkt hierin het institutioneel arrangement markttoets belemmerend. De markt moest het overpakken, maar in markttechnisch zwakkere buurten gebeurt dit niet (Leidelmeijer, van Iersel, & Frissen, 2018). Gemeenten en corporaties ervaren de huidige markttoets als complex en omslachtig (Nul20, 2019).

Versimpeling markttoets – Op 2 april 2019 stemde de Tweede Kamer over het wetsvoorstel Maatregelen Middenhuur. De Eerste Kamer heeft dit wetsvoorstel op 28 mei 2019 als hamerstuk afgedaan. Met het aannemen van het wetsvoorstel beoogt het kabinet dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector bij komen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot €1000,- per maand. De wet is gefaseerd in werking getreden, namelijk op 1 juli 2019 en 1 januari 2020.

De belangrijkste maatregel in de wet is het vereenvoudigen van de markttoets. De markttoets wordt vereenvoudigd door procedurele stappen af te schaffen of te versnellen:

- Woningcorporaties mogen vanaf het begin van de marktverkenning tegelijk met commerciële partijen meedingen naar niet-DAEB activiteiten (Klok & Croezen, 2019).
- De rendementseis bij nieuwe investeringen wordt van 5,5% op 0,0% gezet. Omdat de niet-DAEB activiteiten onder marktconforme condities opereren en er toezicht op het rendement op portefeuilleniveau wordt toegepast, is het niet noodzakelijk om de rendementseis op projectniveau te handhaven. Het rendementsvereiste vervalt ten gunste van monitoring op portefeuilleniveau (Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden, 2018).

4.5 Deelconclusie; antwoord op deelvraag 3

In deze deelconclusie wordt een antwoord gegeven op de 3^e deelvraag: *“Welke consequenties heeft de herziene Woningwet voor de rol van corporaties actief in gebiedsontwikkeling op de volgende thema’s (passend toewijzen, scheiding DAEB/niet-DAEB, toezicht, prestatieafspraken en de markttoets)?”*

Wat geconcludeerd kan worden:

- De basis van de Woningwet: ten dienste staan van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van de volkshuisvesting sinds de invoering van de wet niet gewijzigd. De rol en taak van corporaties daarentegen is niet altijd hetzelfde geweest en aan verandering onderhevig.
- De herziene Woningwet 2015 richt zich voor corporaties op twee kernvragen. Doen corporaties wel de goede dingen? En doen ze de dingen wel goed?
- Passend Toewijzen: De wetgever verplicht woningcorporaties om sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Hierdoor krijgen huurders een woning die past bij hun inkomen.
 - Effecten Passend Toewijzen: Het passend toewijzen lijkt te zorgen voor een verbetering van de betaalbaarheid van de laagste inkomensgroepen. Een keerzijde is dat deze manier van toewijzen tot sterkere ruimtelijke concentraties van armoede kan leiden.
- Scheiding DAEB-/niet-DAEB: Met de scheiding tussen DAEB-/niet-DAEB beoogt de wetgever de dienstbaarheid van woningcorporaties aan het publiek belang te herstellen.
 - Effecten scheiding DAEB-/niet-DAEB: Corporaties zien het segment ‘niet-DAEB’ als ‘niet doen’.
- Governance en Toezicht: Om het falen van woningcorporaties te minimaliseren is er in de Woningwet ruimte ingeruimd voor de ‘countervailing power’. De wet stelt regels aan de kwaliteiten van bestuurders en voor het interne toezicht van corporaties. Het externe toezicht staat borg voor de taakuitoefening van het interne toezicht.
 - Effecten Governance en Toezicht: Er zijn grote slagen gemaakt in governance en toezicht. Het toezicht is verder geprofessionaliseerd. Scherp toezicht van de Autoriteit woningcorporaties heeft het effect dat corporaties afzien van volledig gebruik van de geboden ruimte en de ondernemingszin verdwijnt.
- Prestatieafspraken: Woningcorporaties dienen bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit wordt vastgelegd in jaarlijkse prestatieafspraken tussen de huurdersorganisatie, gemeente en woningcorporatie.
 - Effecten prestatieafspraken: De systematiek van prestatieafspraken werkt legitimerend positief disciplinerend. Lokale prestatieafspraken kunnen belemmerend werken op een meer inclusieve wijk. De versnelde instroom van kwetsbare groepen wordt onder andere toegeschreven aan de gemaakte prestatieafspraken.
- Markttoets: Een woningcorporatie mag alleen niet-DAEB activiteiten ontwikkelen nadat is gebleken dat marktpartijen geen interesse hebben.
 - Effecten markttoets: Het is niet onmogelijk voor corporaties om te investeren in niet-DAEB, maar corporaties hebben geconcludeerd dat het niet meer de bedoeling is. Gemeenten en corporaties ervaren de huidige markttoets als complex en omslachtig. De markttoets wordt vereenvoudigd door procedurele stappen af te schaffen of te versnellen.

4.6 Verwachtingen

In hoofdstuk 2, 3 en 4 is de theorie rond instituties, gebiedsontwikkeling en de Woningwet behandeld. Uit deze uiteenzetting zijn onderstaande verwachtingen gedestilleerd. Deze verwachtingen ontstaan door het combineren van de zienswijze van twee auteurs bij elkaar te voegen, dit wordt aangeduid met de dubbele bronverwijzing onder de verwachting. De vijf verwachtingen worden voorgelegd aan het expertpanel, de resultaten van het praktijkonderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 6.

Verwachting 1

- *De vastgoedcrisis (2008-2011) heeft gezorgd voor de huidige focus van woningcorporaties op het bouwen en beheren van huurwoningen in plaats van de herziene Woningwet (2015).* (Planbureau voor de Leefomgeving, 2009) & (Lustenhouwer, 2018).

Verwachting 2

- *Corporaties vinden het belangrijker om de Woningwet na te leven dan middenhuurwoningen te ontwikkelen.* (Commissie van Bochove, 2018) & (BiZa, 2019).

Verwachting 3

- *De prestatieafspraken zijn te kortlopend en teveel gericht op concrete aantallen om een proces als gebiedsontwikkeling op gang te brengen.* (Fokkema, 2017) & (Peek, 2015).

Verwachting 4

- *Door het vervallen van de rendementseis (5,5% naar 0%) in de markttoets zien corporaties middenhuur als marktsegment waarvoor ze willen ontwikkelen (i.p.v. niet-DAEB = niet-doen).* (Klok & Croezen, 2019) & (Leidelmeijer, van Iersel, & Frissen, 2018).

Verwachting 5

- *Het vereenvoudigen van de markttoets is een trigger voor corporaties om middenhuurwoningen te ontwikkelen, ook in markttechnisch zwakkere buurten.* (Aedes, 2018) & (Leidelmeijer, van Iersel, & Frissen, 2018).

Hoofdstuk 5: Onderzoeksopzet

In dit hoofdstuk staat het empirisch onderzoek centraal. Allereerst wordt de methode van onderzoek toegelicht. Daarna het ontwerp van het onderzoek en een toelichting op het expertpanel. Afsluitend worden de interviewonderwerpen toegelicht.

5.1 Methode van onderzoek

In dit verkennend onderzoek dat kwalitatief van aard is staat het ontwikkelen van inzichten en kennis centraal. Het onderzoek wordt gedaan middels de Delphi-methode². Deze methode staat bekend als interactieve survey (Kieft, 2011), geschikt voor het ontwikkelen van kennis (Baarda, et al., 2013) en is toepasbaar voor analyse van besluitvormingsprocessen (Remoy & Koppels, 2007). Hiermee is de Delphi-methode een geschikte methode om dit verkennend onderzoek uit te voeren.

De Delphi-methode houdt in dat deskundigen bij elkaar worden gebracht om over het onderwerp te discussiëren en verwachtingen te uiten. Hierbij worden de deskundigen geconfronteerd met elkaars kennis en standpunten. Het verkrijgen van een zo groot mogelijke consensus binnen de deskundigen is een belangrijke doelstelling. Met consensus wordt bedoeld een 'meerderheidsstandpunt' of 'meer dan gemiddeld'. In het verleden werd de nadruk gelegd op gestructureerde vragenlijsten. Open vragen die kwalitatieve antwoorden opleveren zijn tegenwoordig ook gebruikelijk (Kieft, 2011).

In oorsprong worden de experts bij elkaar gebracht om een discussie op gang te brengen. Als de groep experts fysiek niet bij elkaar (kunnen) worden gebracht zijn er meerdere rondes nodig om argumenten en meningen te verzamelen. In ronde 1 worden deze geïnventariseerd, in volgende rondes wordt ingegaan op thema's of vragen waar nog geen overeenstemming is bereikt (Baarda et al., 2013). Maar de Delphi-methode is op vele manieren op te zetten en uit te voeren (Kieft, 2011)

5.2 Onderzoeksontwerp

In deze paragraaf wordt beschreven hoe het onderzoek uitgevoerd wordt middels de Delphi-methode. De expertgroep zal in ronde 1 individueel worden geïnterviewd. De mate van structurering van het interview heeft invloed op de mogelijke antwoorden van de geïnterviewden. De gestandaardiseerde vragenlijst geeft minder ruimte voor interpretatie dan de vrije conversatie. Tijdens de interviews wordt gebruik gemaakt van semi-gestructureerde vragenlijsten, ofwel een leidraad. Een interview met een leidraad is meer gestructureerd dan een vrije conversatie, maar minder gestructureerd dan een interview (Heldens & Reyso, 2005). De thema's die behandeld worden en de volgorde van de vragen liggen vast. In dit semi-gestructureerde interview wordt doorgevraagd naar achterliggende meningen, opvattingen en argumenten.

De mate van consensus op de verschillende vragen wordt na de eerste ronde bepaald op basis van het gemiddelde en de afwijking van het gemiddelde. Een beperkte afwijking duidt op consensus, een relatief grote afwijking duidt op ontbreken van consensus. De thema's waar absoluut geen consensus over is worden in ronde 2 niet meer behandeld. De thema's waar na ronde 1 nog geen consensus over is tussen de experts maar waar dit wel door de onderzoeker mogelijk wordt geacht worden in

² De Delphi-methode is een onderzoeksmethode waarbij de meningen van experts wordt gevraagd ten aanzien van een onderwerp waar op onderdelen geen consensus over bestaat. Door de antwoorden van de andere experts terug te koppelen wordt in een aantal rondes geprobeerd tot consensus te komen.

ronde 2 nogmaals behandeld. Aan de experts wordt in ronde 2 geanonimiseerd en per e-mail gevraagd de argumenten van andere experts door te nemen en hun eigen argumenten mogelijk te heroverwegen. Mogelijk volgt hierna nog ronde 3, afhankelijk van de mate van consensus.

De meningen, opvattingen en argumenten worden geanonimiseerd, dit houdt in dat tijdens het onderzoek de namen van de experts niet bekend zijn voor andere experts van de expertgroep. Daarnaast worden de uitspraken zo bewerkt dat deze niet direct terug te leiden zijn naar een bepaalde expert of organisatie.

5.3 Expertpanel

Het is van belang om een expertpanel te formeren met relevante kennis en ervaring met het onderwerp en uit verschillende groepen van betrokkenen (Kieft, 2011). De resultaten die middels de Delphi-methode worden behaald zijn valide door de intersubjectiviteit, als resultaat van de inbreng van verschillende betrokkenen (Remoy & Koppels, 2007).

Door het samenstellen van een expertpanel van tien experts op het gebied van gebiedsontwikkeling, de Woningwet en de rol van corporaties wordt beoogd te komen tot concrete uitspraken wat de rol van woningcorporaties in gebiedsontwikkeling voor en na de herziene Woningwet is (geweest).

Het expertpanel bestaat uit experts die:

- Betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling en werkzaam bij een woningcorporatie;
- Betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling en werkzaam bij een gemeente;
- Betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling en werkzaam bij een gebiedsontwikkelaar³;
- Betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling en werkzaam bij een toezichthoudende instelling.

Het expertpanel bestaat uit (in alfabetische volgorde):

- **Ingrid de Boer**, bestuurder woningcorporatie Woonbedrijf
- **Berend Jan Brijder**, programmaleider wonen gemeente Eindhoven
- **Karin Doms**, o.a. visitator Raeflex en commissaris woningcorporatie Woonbron
- **Erik Leijten**, directeur regio Zuid BPD
- **Jos Goijaerts**, bestuurder / directeur investeringen woningcorporatie Trudo
- **Anne Lochs**, senior beleidsmedewerker wonen gemeente 's-Hertogenbosch
- **Jos Roijmans**, programmamanager spoorzone gemeente Eindhoven
- **Stefan Schuwer**, Takutan management; gebiedsontwikkelaar / oud directeur gebiedsontwikkeling Ymere
- **Bas Sievers**, directeur-bestuurder woningcorporatie Woonpartners
- **Jordi Vermaas**, teamleider toezicht Autoriteit woningcorporaties

Om inzicht te geven in de kwaliteit van het expertpanel en daarmee de betrouwbaarheid van de resultaten (Kieft, 2011) is in bijlage 2 een beschrijving opgenomen van de experts.

³ (Gebieds)ontwikkelaars bewegen zich in de keten naar voren (de Zeeuw, 2018). Dit wil zeggen dat zij langer betrokken blijven bij de gebiedsontwikkeling (van conceptontwikkeling op gebiedsniveau tot daadwerkelijke realisatie). Gebiedsontwikkelaars en woningcorporaties werken samen binnen deze keten. Ontwikkelaars kunnen reflecteren op het handelen van woningcorporaties, hierdoor zijn zij een waardevolle toevoeging aan het expertpanel.

5.4 Interviewonderwerpen

Naast de vijf verwachtingen zoals verwoord in paragraaf 4.6 worden de volgende onderwerpen behandeld tijdens de individuele interviews:

1. Zorgt *passend toewijzen* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?
2. Zorgt de *scheiding DAEB/niet-DAEB* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?
3. Zorgt het *scherpe toezicht (Aw, WSW, gemeenten)* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?
4. Zorgen de *prestatieafspraken* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?
5. Zorgt de *markttoets* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?
6. Zorgt *vereenvoudiging van de markttoets* voor een actievere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?
7. Welke mogelijke, dan wel wenselijke wijzigingen zijn effectiever om de rol van woningcorporaties in gebiedsontwikkeling te vergroten?

5.5 Proces empirisch onderzoek

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het proces van het empirisch onderzoek. Het expertpanel is allereerst per e-mail benaderd. Zes experts hebben hun medewerking na deze e-mail toegezegd voor ronde 1. Een expert heeft een collega gevraagd om deel te nemen omdat deze inhoudelijk beter op de hoogte is. Twee experts hebben aangegeven niet deel te kunnen nemen in de drukke maand december. Hiervoor zijn andere experts benaderd die passen binnen de juiste groep. Op aanraden van een expert is besloten om een Commissaris toe te voegen aan het expertpanel. Dit om het thema 'toezicht' vanuit verschillende perspectieven te kunnen belichten.

Impressie ronde 1

In ronde 1 zijn individuele interviews gehouden met de experts. De interviewleidraad is hierbij echt als leidraad gebruikt. De thema's en verwachtingen zijn kort geïntroduceerd door de onderzoeker waarbij na afronding van een thema of verwachting expliciet gevraagd is om een antwoord te geven aan de hand van de Likertschaal. De impressie van de onderzoeker is dat de interviews in een goede sfeer zijn afgenomen met voldoende diepgang. Door de onderzoeker is doorgevraagd naar de achterliggende meningen en opvattingen van de experts.

Impressie ronde 2

In ronde 2 zijn de thema's en verwachtingen aan de experts voorgelegd per e-mail. Hierin is de vraag gesteld om te reflecteren op antwoorden van andere experts en is er om akkoord gevraagd voor het gebruik van citaten. Alle experts hebben gereageerd op de tweede ronde, de helft van de experts die in de tweede ronde bevraagd is heeft zijn opvatting bijgesteld naar de opvatting waar een groepsmeerderheid voor was in ronde 1. De impressie van de onderzoeker is dat de reactie per e-mail zakelijker verloopt dan de gevoerde interviews. Wel hebben alle experts een toelichting gestuurd waarom ze bij de eerdere opvatting bleven of juist niet.

De uitnodiging om deel te nemen aan het expertpanel en een introductie van het onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De interviewleidraad is opgenomen in bijlage 4.

Afwijken van conventionele Delphi-methode

In de conventionele Delphi-methode worden op een systematische wijze opvattingen verzameld om te komen tot een zo groot mogelijke consensus. Essentieel voor de Delphi-methode is deskundigheid (lees: ervaring) van de deelnemende experts. Door een gemis aan ervaring met de markttoets is gekozen om niet alle thema's nogmaals voor te leggen.

In ronde 2 is de keuze gemaakt om twee thema's niet meer voor te leggen aan het expertpanel vanwege het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt. Met betrekking tot de thema's '(vereenvoudiging) van de markttoets' spreken we hierbij van een beleidsgerichte Delphi-methode. Kieft (2011): "Het gaat bij een beleidsgerichte Delphi juist om de verschillende en onderling strijdige opvattingen over potentiële oplossingen voor een belangrijk beleidsprobleem naar boven te halen. Bij een beleidsgerichte Delphi gaat de grootste belangstelling niet langer naar het verkrijgen van een zo groot mogelijke overeenstemming over wat er zal gebeuren" (p. 8). Hierdoor is de keuze gemaakt om deze thema's niet mee te nemen in ronde twee maar hierop te reflecteren in hoofdstuk 7.

Gebiedsontwikkeling volgens het expertpanel

Aan de deelnemende experts is niet aan allen even expliciet gevraagd wat zij onder de term gebiedsontwikkeling verstaan. Maar uit de gesprekken valt op te maken dat zij de volgende ontwikkelingen typeren als gebiedsontwikkeling. De stadsuitbreidingen (bijv. Groote Wielen en Brainport Smart District), de binnenstedelijke opgaven met functieverandering (bijv. Campinaterrein en Strijp-S) en de opgaven die ook te typeren zijn als locatieontwikkeling op eigen grond (bijv. Humperdincklaan en Vredeoord). Daarnaast wordt herstructurering van naoorlogse sociale woonwijken ook gezien als gebiedsontwikkeling maar hier zijn geen voorbeelden van beschikbaar.

Verschil in inzichten

Bij het thema 'passend toewijzen' waren de inzichten gezien de verschillende achtergronden van de experts ook duidelijk verschillend. De experts die werkzaam zijn bij corporaties vinden het thema 'passend toewijzen' effect hebben op gebiedsontwikkeling waar de overige experts dit effect klein vinden. De experts die werken bij corporaties wijzen hierbij vooral op de argumenten die samenhangen met de inclusieve wijk (verschil in doelgroep en prijsstelling).

Hoofdstuk 6: Analyse

Het uitgevoerde onderzoek toetst welke thema's van de herziene Woningwet invloed hebben op de veranderende rol van corporaties naar mening van de experts. Daarnaast zijn de verwachtingen zoals opgesteld in hoofdstuk 4 getoetst aan de opvatting van de experts.

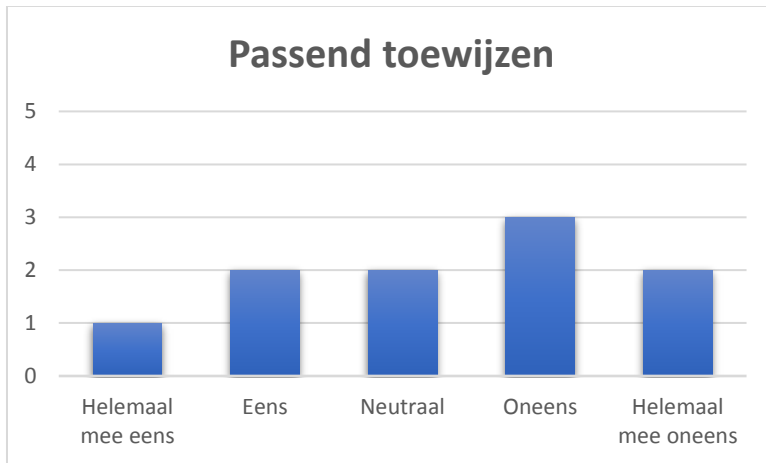
Afsluitend worden in dit hoofdstuk:

- De thema's gepresenteerd waar de experts vanuit een meerderheidsstandpunt van aangeven dat ze verantwoordelijk zijn voor de andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling.
- De verwachtingen gepresenteerd die aangenomen zijn.
- Deelvraag 4 beantwoord.

6.1 Delphi-methode ronde 1

In ronde 1 zijn tien individuele interviews afgenomen bij de experts van het expertpanel. De experts hebben zich uitgesproken over zes thema's en vijf verwachtingen. De resultaten van ronde 1 zijn opgenomen in bijlage 5. Hierbij worden de resultaten per onderwerp en verwachting gepresenteerd.

Thema 1: Passend toewijzen



De experts geven een gemengd beeld of passend toewijzen van invloed is op de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling.

Een beeld dat uit de interviews naar voren komt is dat passend toewijzen:

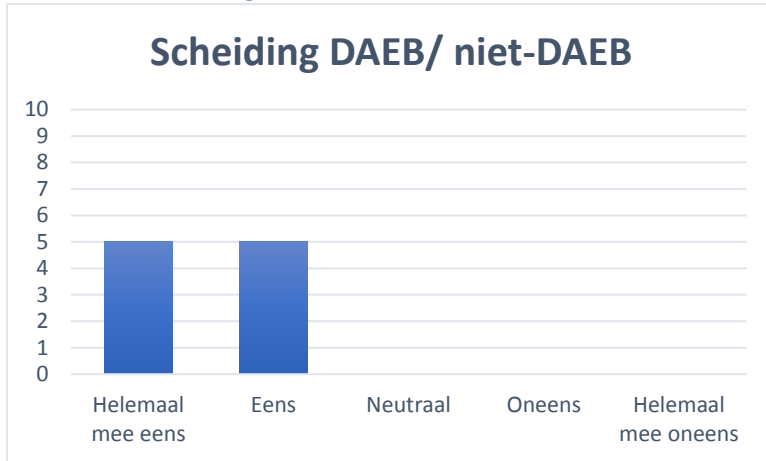
- gezien wordt als het sluitstuk voor corporaties bij verhuur.
- ervoor zorgt dat de business case wat lastiger wordt vanwege het scherper moeten sturen op aftoppingsgrenzen.
- invloed heeft op het woningbouwprogramma, de huuropbrengst en daarmee samenhangend het rendement.
- de mix van woningen en doelgroepen beperkt.

Passend toewijzen is vooral van invloed op het primaire proces van woningcorporaties zoals het verhuren van woningen. Het thema passend toewijzen heeft enige invloed op de business case (harde kant) van gebiedsontwikkeling maar heeft zeker invloed op de zachtere kant van gebiedsontwikkeling. Bijna alle experts geven aan dat corporaties de grenzen van de wet moeten opzoeken om te zorgen voor de juiste mix aan woningen én doelgroepen, dat wordt bemoeilijkt door passend toewijzen.

“Gemeenten en corporaties hebben samen de taak om te zorgen voor een gedifferentieerd woningbezit waarbij corporaties bewust om moeten gaan met de ruimte die de wet biedt om niet-passend toe te wijzen” (Bas Sievers, 2019).

“Wij gebruiken de ruimte die passend toewijzen biedt bewust in bepaalde buurten. Onze filosofie is niet alleen het ontwikkelen van woningen, maar het ontwikkelen van sterke gebieden” (Jos Goijaerts, 2019).

Thema 2: Scheiding DAEB/niet-DAEB



De experts geven een eenduidig beeld dat de scheiding DAEB/niet-DAEB van invloed is op de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling.

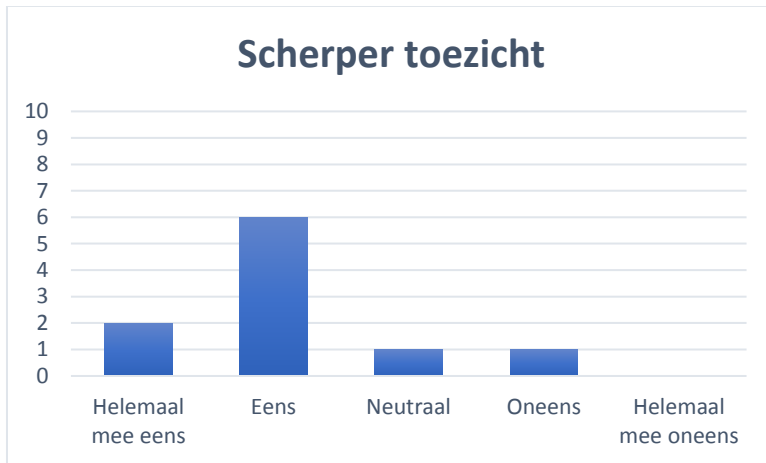
Een beeld dat uit de interviews naar voren komt is dat de scheiding DAEB/niet-DAEB:

- grote invloed heeft op het tempo van gebiedsontwikkeling door corporaties. Doordat er geen koopwoningen meer ontwikkeld mogen worden is het business model veranderd en de investeringsruimte voor corporaties beperkt.
- zorgt voor een scherpere tweedeling in wijken. Corporaties focussen zich op DAEB waar ontwikkelaars zich focussen op duurdere huur en koop in gebieden waar veel vraag is naar woningen.
- zorgt dat corporaties afnemer worden van woningen van een gebiedsontwikkelaar. Aan de ene kant een veilige rol voor corporaties want minder risicodragend, aan de andere kant een partij minder die risicodragend mag en kan investeren.
- zorgt dat corporaties afnemer worden van woningen van een gebiedsontwikkelaar. Sommige corporaties moeten wennen aan deze rol en sommige hebben de neiging om bepalend te willen zijn.
- minder invloed heeft bij corporaties die op eigen grond ontwikkelen. Daar liggen kansen voor corporaties om in samenwerking te komen tot gebiedsontwikkeling met verschillende functies en doelgroepen.

*“Corporaties hebben meer ruimte in gebiedsontwikkeling dan ze zichzelf toestaan, er is sprake van verkramping”
(Stefan Schuwer, 2019).*

“Doordat corporaties niet meer de ontwikkelrisico’s mogen of willen lopen is het lastiger geworden, de relatie is complexer geworden (Erik Leijten, 2019).

Thema 3: Scherper toezicht



De experts geven een eenduidig beeld dat scherper toezicht van invloed is op de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling.

Een beeld dat vanuit de interviews naar voren komt is dat scherper toezicht:

- zorgt voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling. Een rol als afnemer i.p.v. medekartrekker.
- heeft gezorgd voor de aanscherping van interne procedures en protocollen bij woningcorporaties.
- commissarissen scherper geworden zijn op de 'why' van woningcorporaties.
- door de corporatiesector zeker ervaren wordt vanuit de Aw in de periode 2015-2018.
- vanuit de Aw verschillend beleefd wordt. Sommige experts zien een Aw die opschuift naar minder toezicht. Andere experts zien te grote verschillen tussen de afdelingen vergunningverlening en toezicht van het Aw en zien een toezichthouder die zich teveel focust op relatief kleine zaken rondom leefbaarheid of duurzaamheid.

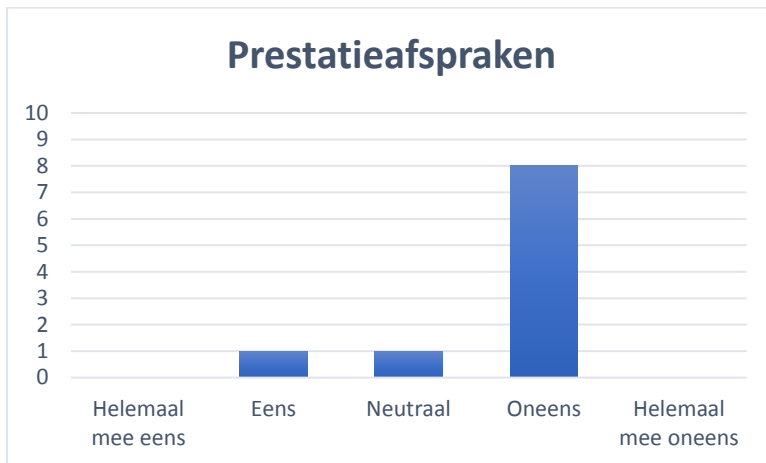
De gemeente wordt door geen enkele van de experts gezien als toezichthouder, de gemeente ziet zichzelf ook niet als toezichthouder. Dit past bij de literatuur dat de gemeente ook geen toezichthouder is. De corporaties hebben behoefte aan meer ruimte van de Aw / wetgever binnen de thema's maatschappelijk onroerend goed, leefbaarheid en innovaties.

*“De Autoriteit woningcorporaties bestaat uit verschillende afdelingen met een te harde scheiding. Meedenkend aan de start, maar streng de wet interpreterend bij daadwerkelijke vergunningverlening. Dat zorgt voor frustratie”
(Ingrid de Boer, 2019).*

“De Aw en WSW schuiven voor mijn gevoel beide op naar minder strak toezicht. Minder met het vingertje wijzen, meer kijkend naar de intentie” (Bas Sievers, 2019).

“De procedures en protocollen zijn sinds de herziene Woningwet aangescherpt. Maar toch focus ik mij als commissaris niet alleen op het zetten van de juiste vinkjes, de ‘why’ staat altijd voorop. Niet afvinken maar aanvonken” (Karin Doms, 2020).

Thema 4: Prestatieafspraken



De experts geven een eenduidig beeld dat de prestatieafspraken geen invloed hebben op de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling.

Een beeld dat vanuit de interviews naar voren komt is dat de prestatieafspraken:

- niet gemaakt worden om gebiedsontwikkeling op gang te brengen.
- ook niet gezien worden als het middel dat gebiedsontwikkeling op gang kan brengen.
- vooral gemaakt worden over prestaties van bestaande bouw (aantal nieuwbouwwoningen, aantal renovatiewoningen), betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

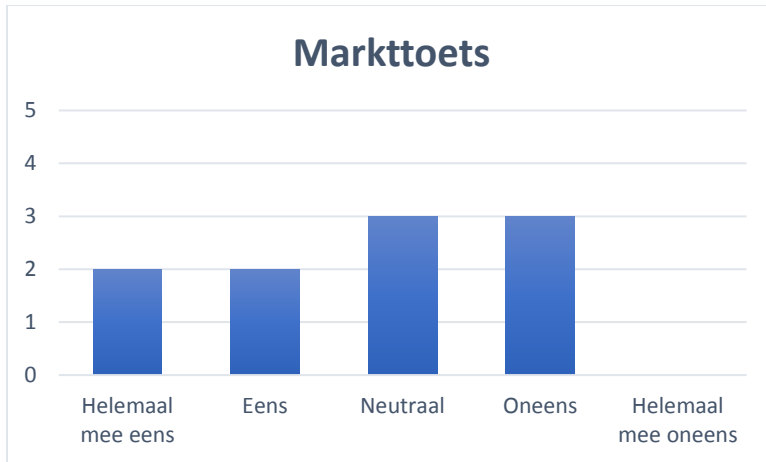
De experts zijn allen van mening dat de bijdrage van corporaties aan gebiedsontwikkeling niet afgedwongen moet worden middels de prestatieafspraken. Als de bijdrage van partijen op deze manier afgedwongen moet worden is er iets mis met de ontwikkeling.

Uit de interviews komt het beeld naar voren dat door de herziene Woningwet ook de prestatieafspraken meer gewicht hebben gekregen. De procedure van jaarlijkse prestatieafspraken met een overzicht van voorgenomen werkzaamheden, het bod en de uiteindelijke prestatieafspraken wordt gezien als arbeidsintensief. Daarom verschuiven gemeenten en corporaties richting meerjarige prestatieafspraken.

“Door het proces van prestatieafspraken krijg je meer samenwerking tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging. Niet alleen tijdens het bod of de daadwerkelijke afspraken, maar door het jaar heen” (Berend-Jan Brijder, 2019).

“We moeten ervoor waken dat de jaarlijkse prestatieafspraken geen rituele dans worden” (Jos Goijaerts, 2019).

Thema 5: Markttoets



De experts geven een gemengd beeld of de markttoets van invloed is op de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling. Wat opvalt is dat de experts die werkzaam zijn bij de gemeente en de Aw verwachten dat de markttoets zorgt voor een andere rol terwijl de experts werkzaam bij corporaties juist minder vertrouwen hebben in de markttoets.

Een beeld dat naar voren komt uit de interviews is dat de markttoets:

- niet bij alle experts bekend is. De procedure is onbekend, het tijdsbeslag is onbekend en goede voorbeelden zijn niet voorhanden.
- door corporaties en gemeenten wordt gezien als een intensief en tijdrovend traject.
- door corporaties wordt gezien als een te statisch instrument om te komen tot gedifferentieerde wijken.

Een ander opvallend beeld is dat de experts werkzaam in Eindhoven blij zijn dat twee corporaties een hybride vorm van scheiding⁴ hebben. Op deze manier wordt de markttoets ontlopen. De markttoets ontlopen is een voorbeeld waarbij actoren, afhankelijk van de institutionele omgeving, steeds voor het meest efficiënte institutionele arrangement kiezen.

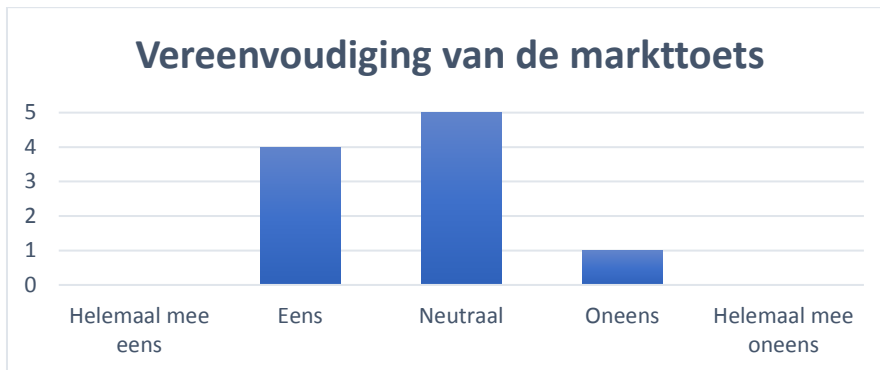
De experts werkzaam in 's-Hertogenbosch zien een groter gat tussen gereguleerde huur en vrije huur, dit wijten ze mede aan de administratieve scheiding van de vier werkzame corporaties in 's-Hertogenbosch.

“Als Autoriteit woningcorporaties hadden wij verwacht dat corporaties zouden kiezen voor een juridische dan wel hybride scheiding van hun DAEB en niet-DAEB activiteiten” (Jordi Vermaas, 2019).

⁴ Een woningcorporatie kan bij een administratieve scheiding gebruik maken van dochtervennootschappen. Een corporatie kan dan de niet-DAEB activiteiten verdelen over de administratief gescheiden niet-DAEB tak en haar dochtervennootschap. Bij de verdeling moet de corporatie in acht nemen dat de financiële continuïteit in beide takken in dezelfde mate is gewaarborgd (Kuilen & van Tilborg, 2020).

“De markttoets is een fantastisch politiek ding maar gaat voorbij aan de vraag: wie neemt nu de regierol op zich bij binnenstedelijke wijkvernieuwing met differentiatie in vastgoed en diversiteit van bewoners? Waar voorheen corporaties die integrale rol op zich namen, ontbreekt die nu veelal als gevolg van de gedwongen concentratie van corporaties op het DAEB-programma” (Stefan Schuwer, 2019).

Thema 6: Vereenvoudiging markttoets



De experts geven een gemengd beeld of de vereenvoudiging van de markttoets van invloed is op de rol van corporaties in gebiedsontwikkeling. Wat opvalt is dat het merendeel van de experts nog geen helder beeld heeft bij de vereenvoudiging van de markttoets. Dit kan zijn doordat de woningcorporatie gebruik maakt van een hybride scheiding om de markttoets te ontlopen, als strategie hebben om alleen DAEB-woningen te ontwikkelen of omdat er nog weinig kennis en ervaring met de markttoets is opgedaan.

Een beeld dat naar voren komt uit de interviews is dat de vereenvoudiging van de markttoets:

- nog geen gemeengoed is onder de experts;
- mogelijk ingezet kan worden bij binnenstedelijke wijkvernieuwing om differentiatie van vastgoed en doelgroepen te bewerkstelligen.

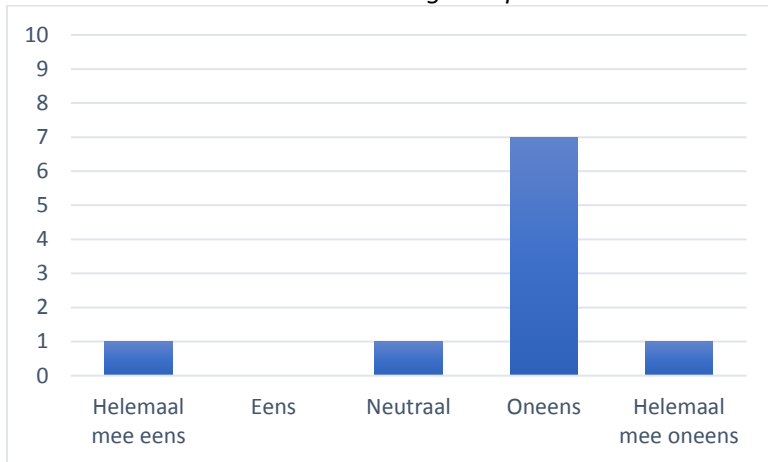
De experts kiezen veelal voor een neutraal antwoord omdat ze te weinig of geen kennis hebben van de vereenvoudiging van de markttoets.

“Onbekend maakt onbemind is van toepassing op de markttoets” (Jordi Vermaas, 2019).

“In 's-Hertogenbosch is er nog geen markttoets doorlopen, dus de kennis over de vereenvoudiging van de markttoets is hier nog geen gemeengoed” (Anne Lochs, 2019).

Verwachting 1

De vastgoedcrisis (2008-2011) heeft gezorgd voor de huidige focus van woningcorporaties op het bouwen en beheren van huurwoningen in plaats van de herziene Woningwet (2015).



Het merendeel van de experts geeft aan dat ze het oneens zijn met deze verwachting:

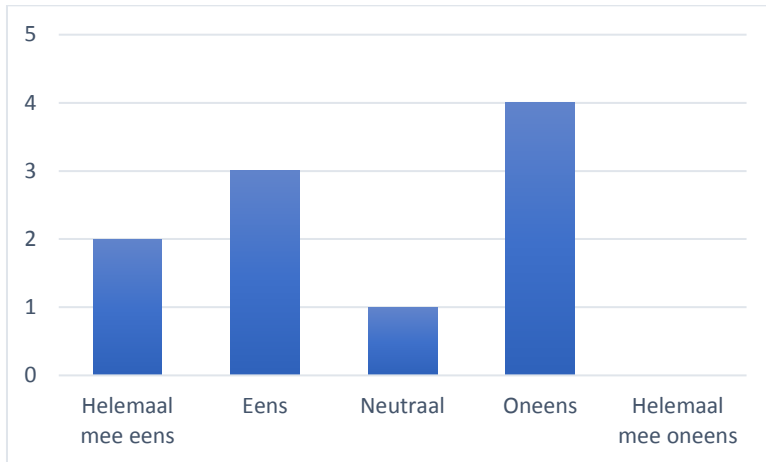
- de vastgoedcrisis heeft wellicht de aanzet gegeven, maar de Woningwet heeft het duwtje gegeven.
- het is écht de Woningwet die heeft gezorgd voor de huidige focus op het bouwen en beheren van huurwoningen.

Deze verwachting wordt na ronde 1 met een meerderheidsstandpunt verworpen in de huidige constructie. In ronde 2 van de Delphi methode wordt de verwachting nogmaals voorgelegd aan de experts die 'helemaal mee eens' en 'neutraal' geantwoord hebben. Mogelijk kan de volgende verwachting dan aangenomen worden na ronde 2 van de Delphi-methode:

De herziene Woningwet (2015) heeft geleid tot de huidige focus van woningcorporaties op het bouwen en beheren van huurwoningen in plaats van de vastgoedcrisis (2008-2011).

Verwachting 2

Corporaties vinden het belangrijker om de Woningwet na te leven dan middenhuurwoningen te ontwikkelen.



De antwoorden van de experts zorgen voor een gemengd beeld bij deze verwachting:

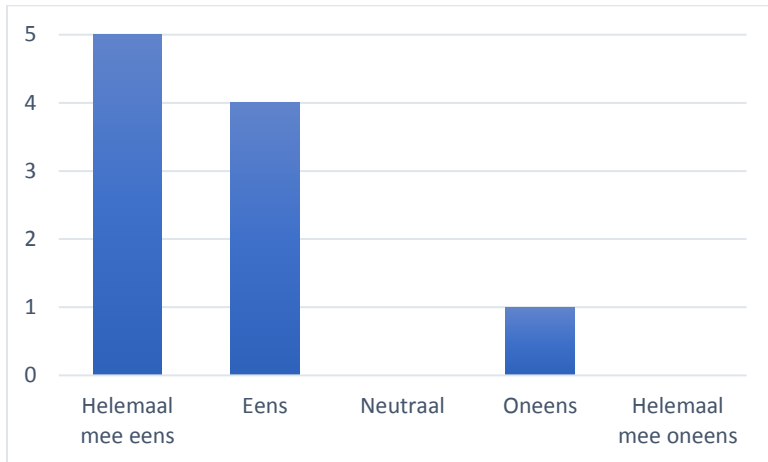
- het antwoord op deze vraag hangt samen met de oorsprong, filosofie en bedrijfssijl van individuele corporaties.
- corporaties bevinden zich teveel in een kramp waarbij ze kiezen voor de gemakkelijke weg om de wet te volgen.
- “nu is er sprake van een kanteling in de denkwijze van corporaties, maar in de eerste jaren na de herziene Woningwet zag ik vooral volgzzaamheid”.

*“De Woningwet heeft de rol van corporaties ingeperkt. Maar wij moeten als sector de grenzen van de wet blijven opzoeken rond thema’s als leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed”
(Ingrid de Boer, 2019).*

Door het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt wordt deze verwachting niet nogmaals voorgelegd aan de experts. De onderzoeker ziet teveel diversiteit in antwoorden. Deze verwachting wordt verworpen.

Verwachting 3

De prestatieafspraken zijn te kortlopend en teveel gericht op concrete aantallen om een proces als gebiedsontwikkeling op gang te brengen.



De experts geven een duidelijk beeld dat ze het eens zijn met deze verwachting.

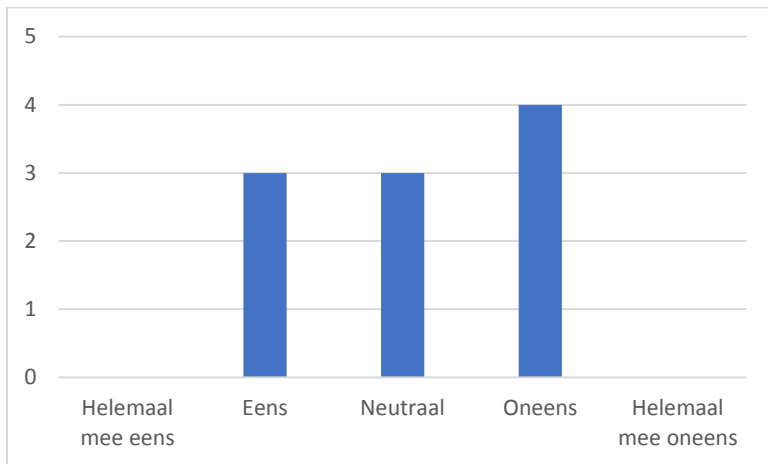
- gebiedsontwikkeling is een langlopend proces dat moeilijk strookt met de jaarlijkse prestatieafspraken.
- prestatieafspraken worden gebruikt om de dagelijkse werkzaamheden te structureren, niet om gebiedsontwikkeling op gang te brengen.

“Gebiedsontwikkeling is mensenwerk. Het is gebaat bij kartrekkers en boegbeelden. Je moet elkaars hand blijven vasthouden, zowel in de zon als in de regen” (Jos Roijmans, 2019).

Deze verwachting wordt na ronde 1 met een meerderheidsstandpunt aangenomen. In ronde 2 van de Delphi-methode wordt deze verwachting nogmaals voorgelegd aan de expert die ‘oneens’ heeft geantwoord. Mogelijk kan de stelling unaniem aangenomen worden na ronde 2 van de Delphi-methode.

Verwachting 4

Door het vervallen van de rendementseis (5,5% naar 0%) in de markttoets zien corporaties middenhuur als marktsegment waarvoor ze willen ontwikkelen (i.p.v. niet-DAEB = niet-doen).



De antwoorden van de experts zorgen voor een gemengd beeld bij deze verwachting.

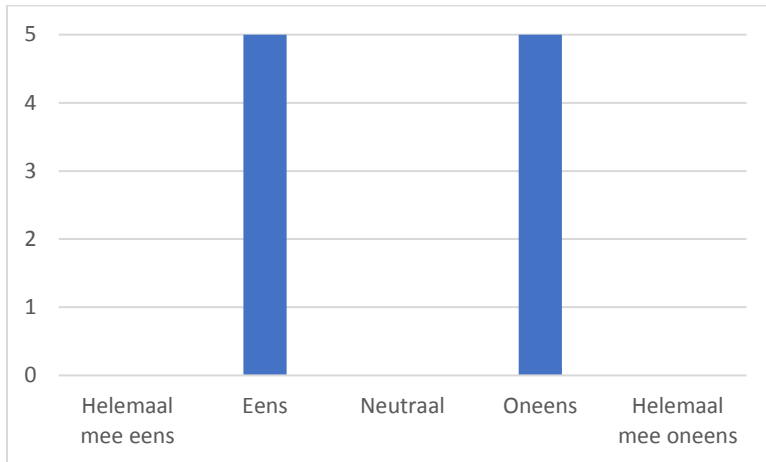
- een aantal experts verwacht niet dat dit de trigger is om wel niet-DAEB te ontwikkelen.
- theoretisch klopt het, maar de experts zien dit in de praktijk nog niet gebeuren.
- het geeft inderdaad meer ruimte en mogelijkheden om middenhuur in wijken te realiseren.
- wellicht kan dit de komende jaren belangrijk worden bij binnenstedelijke opgaven.
- verduurzaming is een grote opgave. Aardgasloos is een grote opgave. Met de verschillende heffingen moeten er keuzes gemaakt worden. Een lagere rendementseis is voor sommige corporaties niet de reden om dit segment op te pakken.

“De Woningwet is een barrière om inclusieve wijken te kunnen realiseren” (Jos Goijaerts, 2019).

Door het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt wordt deze verwachting niet nogmaals voorgelegd aan de experts. De onderzoeker ziet teveel diversiteit in antwoorden. Deze verwachting wordt verworpen.

Verwachting 5

Het vereenvoudigen van de markttoets is een trigger voor corporaties om middenhuurwoningen te ontwikkelen, ook in markttechnisch zwakkere buurten.



De antwoorden van de experts zorgen voor een gemengd beeld bij deze verwachting.

- dit lijkt niet het eureka-moment van de wetgever wat zorgt voor meer middenhuurwoningen.
- in theorie zou dit moeten leiden tot meer middenhuurwoningen. Maar onbekend maakt onbemind.
- gehoopt wordt dat corporaties door deze vereenvoudiging middenhuurwoningen weer gaan overwegen. Mits dit goed gebeurt kan het ook leiden tot de creatie van vastgoedwaarde.
- de markttoets maakt een complex proces als gebiedsontwikkeling alleen nog maar complexer.

“Als gemeente Eindhoven zijn wij blij dat in onderling corporatie-overleg twee corporaties zich middels een hybride vorm ook richten op het middeldure huursegment. Hierdoor is het gemakkelijker om afspraken te maken wie het middeldure huursegment oppakt” (Jos Roijmans 2019).

“Het eureka-moment wat de wetgever heeft bedacht met de vereenvoudiging van de markttoets is nog niet geland bij alle gemeenten” (Anne Lochs, 2019).

Door het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt wordt deze verwachting niet nogmaals voorgelegd aan de experts. De onderzoeker ziet teveel diversiteit in antwoorden. Deze verwachting wordt verworpen.

6.2 Delphi-methode ronde 2

Met betrekking tot de zes thema's is de volgende keuze gemaakt voor Delphi ronde 2 en 3:

Thema 1 Passend toewijzen

- Nogmaals voorgelegd aan experts die 'neutraal', 'eens' en 'helemaal eens' hebben geantwoord.

Thema 2: Scheiding DAEB-/niet-DAEB

- Niet voorgelegd vanwege het bereiken van een meerderheidsstandpunt in ronde 1.

Thema 3: Scherper toezicht

- Nogmaals voorgelegd aan experts die 'neutraal' en 'oneens' hebben geantwoord.

Thema 4: Prestatieafspraken

- Nogmaals voorgelegd aan experts die 'eens' en 'neutraal' hebben geantwoord.

Thema 5: Markttoets

- Niet voorgelegd vanwege het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt.

Thema 6: Vereenvoudiging van de markttoets

- Niet voorgelegd vanwege het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt.

Met betrekking tot de zes thema's is de volgende keuze gemaakt voor Delphi ronde 2 en 3:

Verwachting 1: De vastgoedcrisis heeft gezorgd voor de huidige focus

- Nogmaals voorgelegd aan experts die 'helemaal mee eens' en 'neutraal' hebben geantwoord.

Verwachting 2: Belangrijker om Woningwet na te leven dan middenhuur te ontwikkelen

- Niet voorgelegd vanwege het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt.

Verwachting 3: Prestatieafspraken zijn te kortlopend voor proces van gebiedsontwikkeling

- Nogmaals voorgelegd aan expert die 'oneens' heeft geantwoord.

Verwachting 4: Vervallen rendementseis zorgt voor ontwikkeling middenhuur

- Niet voorgelegd vanwege het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt.

Verwachting 5: Vereenvoudigen markttoets als trigger voor markttechnisch zwakkere buurten

- Niet voorgelegd vanwege het ontbreken van (de richting van) een meerderheidsstandpunt..

Reactie op Delphi-ronde 2

- Thema 1: Passend toewijzen

De experts waar dit aan voorgelegd is blijven bij hun eerder gegeven antwoord. Zij wijzen allen op de invloed die passend toewijzen heeft op de zachte kan van gebiedsontwikkeling. Passend toewijzen belemmert de mix van woningen en doelgroepen.

- Thema 3; Scherper toezicht

Eén expert waaraan dit is voorgelegd heeft zijn opvatting herzien. Hierdoor wordt deze verwachting met een meerderheidsstandpunt aangenomen.

- Verwachting 1: De Woningwet heeft gezorgd voor de huidige focus.

Eén expert waaraan dit is voorgelegd heeft zijn opvatting herzien. Hierdoor wordt deze verwachting met een meerderheidsstandpunt aangenomen.

- Verwachting 3: Prestatieafspraken zijn te kortlopend voor proces van gebiedsontwikkeling

De expert waaraan dit is voorgelegd heeft zijn opvatting niet herzien. Toch wordt deze verwachting met een meerderheidsstandpunt aangenomen.

De resultaten van ronde 2 zijn opgenomen in bijlage 6.

Af zien van Delphi-ronde 3

De Delphi-methode volgend zouden de thema's waar nog geen consensus over is bereikt nogmaals worden voorgelegd aan de experts. Dit betreft het thema 'prestatieafspraken' in ronde 3. Op dit thema blijven de experts van mening verschillen, waardoor een derde ronde een herhaling van zetten wordt in plaats van dat het nieuwe inzichten oplevert.

6.3 Deelconclusie; antwoord op deelvraag 4

De thema's waarop geen eenduidig antwoord te geven is dat ze leiden tot een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling zijn:

- De markttoets
- De vereenvoudiging van de markttoets

De thema's die niet leiden tot een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling zijn:

- Passend toewijzen (m.b.t. het harde gedeelte van de business case; het verdienmodel)
- Prestatieafspraken

De thema's die leiden tot een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling zijn:

- Passend toewijzen (m.b.t. het zachte gedeelte van de business case; differentiatie en doelgroepen)
- Scheiding DAEB-/niet-DAEB
- Scherper toezicht

De verwachtingen die aangenomen zijn:

- De herziene Woningwet (2015) heeft geleid tot de huidige focus van woningcorporaties op het bouwen en beheren van huurwoningen in plaats van de vastgoedcrisis (2008-2011).
- De prestatieafspraken zijn te kortlopend en teveel gericht op concrete aantallen om een proces als gebiedsontwikkeling op gang te brengen.

In deze deelconclusie wordt een antwoord gegeven op de 4^e deelvraag: *"In hoeverre beïnvloedt de vereenvoudiging van de markttoets de rol van woningcorporaties bij gebiedsontwikkeling of zijn andere wijzigingen effectiever?"*

Wat geconcludeerd kan worden ten aanzien van het 1^e gedeelte van de vraag:

- Er nog geen eenduidig antwoord gegeven kan worden over de vraag of de vereenvoudiging van de markttoets leidt tot een andere rol van corporaties bij gebiedsontwikkeling.
- Corporaties en gemeenten nog weinig kennis van de markttoets hebben en niet altijd op de hoogte van de wetswijzigingen zijn.
- Corporaties geen ervaring met de markttoets hebben. Hybride corporaties ontwikkelen vanuit een dochteronderneming, administratief gesplitste corporaties richten zich tot nu toe op DAEB.
- De markttoets gezien wordt als een politiek instrument dat te procedureel en (te) arbeidsintensief is.
- De vereenvoudiging van de markttoets door het merendeel van de experts niet wordt gezien als de trigger om nu wel middenhuurwoningen te ontwikkelen. Deze trigger lijkt eerder het woningtekort te zijn. Of de groeiende doelgroep die geen aanspraak kan maken op een corporatiewoning maar ook niet voldoende inkomen heeft voor de vrije sector (>€900,-).

Wat geconcludeerd kan worden op het 2^e gedeelte van de vraag: “of zijn andere wijzigingen effectiever?”:

- In regio’s met een krappe woningmarkt moet de Woningwet meer ruimte bieden dan in andere regio’s. Er is een sterke vraag naar meer flexibiliteit.
- Vergroten van de rol van corporaties bij lage middenhuur (€737-€900) door bijvoorbeeld de grenzen van passend toewijzen (DAEB-grens en inkomensgrens) op te rekken.
- Vergroten van de investeringsruimte van woningcorporaties (kritisch kijken naar verhuurderheffing en ATAD, overdrachtsbelasting tussen corporaties en vennootschapsbelasting over DAEB-activiteiten).
- De noodzaak tot gedragsverandering bij corporaties (meer lef, minder bang, zoek de randen van de Woningwet op).

Vanuit de experts zijn verschillende wijzigingen aangedragen maar hierbij zijn de meer innovatieve elementen uit de herziene Woningwet (zoals wooncoöperaties) niet aangedragen.

Specifiek voor gebiedsontwikkeling kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zoek aan de voorkant van het proces naar samenwerking, betrokkenheid en verbinding.
- Gebiedsontwikkeling is mensenwerk waarbij vertrouwen in elkaar belangrijk is, ‘zowel in de zon als in de regen’.
- Sluit strategische allianties tussen corporaties en (gebieds)ontwikkelaars.
- Corporaties met een bedrijfsmatige stijl (zie ook paragraaf 3.11) die te typeren is als ‘sociale woningbeheerder’ of ‘sociale woningbelegger’ meten zich makkelijker een rol aan als afnemer van woningen van een gebiedsontwikkelaar.
- Corporaties met een bedrijfsmatige stijl die te typeren is als ‘maatschappelijke innovator’ of ‘maatschappelijke vastgoedondernemer’ hebben meer moeite met de rol als afnemer van woningen (gemis aan invloed en voelt zich beknot in het streven naar maatschappelijk rendement).
- Zo lang het verdienmodel voor corporaties zich beperkt tot het verhuren van DAEB-woningen is het niet haalbaar om risicodragend in gebiedsontwikkeling te participeren. Nieuwe verdienmodellen of aanpassen van wet- en regelgeving zijn dan noodzakelijk.
- De focus van woningcorporaties ligt op locatieontwikkeling in plaats van gebiedsontwikkeling.

Rol vóór de herziene Woningwet	Rol na de herziene Woningwet
Eerder als mede-ontwikkelaar	Eerder als afnemer
Risicodragend	Niet risicodragend
Meer invloed op proces en het gerealiseerde	Minder invloed op proces en het gerealiseerde
Brede taakopvatting	Smalle taakopvatting
Grotere rol in het sociaal domein	Kleinere rol in sociaal domein
Grotere rol in maatschappelijk vastgoed	Kleinere rol in maatschappelijk vastgoed

Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen

In komend hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag van het onderzoek, dit antwoord is een combinatie van de behandelde literatuur en het praktijkonderzoek. Daarnaast bevat dit hoofdstuk aanbevelingen voor beleid en vervolgonderzoek. Afsluitend volgt een reflectie op de waarde van het onderzoek en het verloop van het onderzoeksproces.

7.1 Conclusie

Het ontbreekt in de literatuur aan inzichten in de gevolgen van het herzien van de Woningwet op de rol van corporaties actief in gebiedsontwikkeling. De centrale vraag van dit onderzoek luidt: *“In hoeverre beïnvloedt de herziene Woningwet in 2015 de rol die woningcorporaties binnen gebiedsontwikkeling spelen?”*

De conclusie van dit onderzoek is dat de rol van woningcorporaties binnen gebiedsontwikkeling beïnvloed wordt door a) informele en formele instituties, b) de bedrijfsstijl, c) scheiding DAEB en niet-DAEB en d) het scherpere externe toezicht (Autoriteit woningcorporaties).

Informele- en formele instituties (a)

De herziene Woningwet is een formele institutie. Door de Woningwet is het taakgebied van corporaties vernauwd waarbij het realiseren van DAEB-woningen nog centraler is komen te staan. De woningcorporaties houden zich aan de regels van het institutionele arrangement. Maar ook informele instituties hebben invloed op de rol van woningcorporaties binnen gebiedsontwikkeling. Zo is er een noodzaak tot gedragsverandering bij corporaties willen ze zorgdragen voor de juiste mix van woningen en doelgroepen. Hiervoor moeten corporaties de randen van de Woningwet opzoeken bij onderwerpen als passend toewijzen en het ontwikkelen op eigen grond.

Als de (vereenvoudiging van de) markttoets wordt gezien vanuit de transactiekostenbenadering is er sprake van een grote informatieasymmetrie. De markttoets wordt door corporaties (en gemeenten) gezien als een te procedureel instrument dat te arbeidsintensief is. Doordat de (sociale) woningmarkt gekenmerkt wordt door wet- en regelgeving verstoort dit het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton. Dit bevestigt de eerder getrokken conclusie in het theoretisch kader dat de woningmarkt niet (alleen) wordt bepaald door vraag en aanbod resulterend in vastgoedprijzen, maar (vooral, zeker ook) door instituties.

De twee belangrijkste verklarende elementen voor het ontstaan van instituties zijn technologie en belangenconflicten. Belangenconflicten kunnen instituties zo sociaal inefficiënt maken dat er een proces in gang wordt gezet in de richting van nieuwe efficiënte en ‘redelijke’ regels. Dat proces lijkt nu al gaande aangezien er wordt gesproken over bijvoorbeeld de afschaffing van de verhuurderheffing. Bovenstaande conclusie is een bevestiging van de theorie, maar wat in de theorie niet terug komt is de factor tijd. Hoe snel kan een institutioneel arrangement als de Woningwet veranderen aangezien deze pas in 2015 is herzien? De vorige herziening was in 1991.

Bedrijfsstijl (b)

Woningcorporaties kunnen getypeerd worden als maatschappelijk ondernemers. Dit ondernemerschap kan op verschillende manieren ingevuld worden. Woningcorporaties met een bedrijfsstijl die te typeren is als sociale woningbeheerder of sociale woningbelegger voelen zich

prettig in de rol als afnemer van woningen van een gebiedsontwikkelaar. Zij voelen zich met betrekking tot gebiedsontwikkeling niet of nauwelijks beperkt door de Woningwet. Woningcorporaties met een bedrijfsstijl die te typeren is als maatschappelijke innovator of maatschappelijke vastgoedondernemer moeten wennen aan de rol van afnemer van een gebiedsontwikkelaar. Zij voelen zich door de Woningwet beknot in hun drang naar optimalisering van het maatschappelijk rendement.

Scheiding DAEB en niet-DAEB (c)

De rol van corporaties binnen gebiedsontwikkeling is kleiner geworden. Door de herziene Woningwet is het verdienmodel (ontwikkelen van koopwoningen) van woningcorporaties verdampt. Dit heeft invloed op de financiële slagkracht (en dus ook op het aantal ontwikkelingen) van corporaties. De scheiding DAEB en niet-DAEB leidt tot de rol van afnemer in gebiedsontwikkeling. Zo lang het verdienmodel voor corporaties zich beperkt tot het verhuren van DAEB-woningen is het niet haalbaar om risicodragend in gebiedsontwikkeling te participeren. Nieuwe verdienmodellen of aanpassen van wet- en regelgeving zijn dan noodzakelijk.

Toezicht (d)

Afsluitend blijkt dat scherper toezicht van invloed is op de rol van corporaties binnen gebiedsontwikkeling. Dit toezicht wordt uitgeoefend door commissarissen (intern governance) en door de Autoriteit woningcorporaties (extern governance). De gemeente wordt niet gezien als toezichthouder en wil ook niet gezien worden als toezichthouder. Corporaties voelen zich beperkt door de Woningwet en vinden de externe governance te strak rond thema's als maatschappelijk onroerend goed, leefbaarheid en innovaties.

Resumé

Uit bovenstaande opsomming komt het beeld naar voren dat de rol van woningcorporaties in gebiedsontwikkeling sinds de herziene Woningwet kleiner geworden. In de Brabantse steden zijn ze afnemer van een gebiedsontwikkelaar, ontwikkelen ze op eigen grond wat veelal te definiëren is als locatieontwikkeling of werken ze aan gebiedsontwikkeling in een alliantie. In hoofdstuk drie zijn de tien succesfactoren van gebiedsontwikkeling behandeld. Vier van deze succesfactoren gaan over samenwerking en het langetermijnperspectief. De afgedwongen rol van corporaties als afnemer van een gebiedsontwikkelaar strookt niet met deze succesfactoren van gebiedsontwikkeling. Corporaties willen een rol van betekenis spelen in kwalitatieve leefbare wijken, daarin voelen zij zich nu te zeer beknot.

7.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden beleidsaanbevelingen gedaan aan verschillende partijen die deelgenomen hebben aan het expertpanel. Afsluitend worden enkele onderzoeksaanbevelingen gedaan.

Beleidsaanbevelingen

De woningmarkt is een markt die sterk door beleidsmaatregelen wordt beïnvloed. Dat is dan ook de reden waarom de onderzoeker geen enkelvoudige beleidsaanbeveling wil doen zoals bijvoorbeeld:

- De grenzen van passend toewijzen oprekken.
- Corporaties een rol geven in goedkope koop, dit zodat zij risicodragend kunnen investeren in gebiedsontwikkeling.

Deze enkelvoudige beleidsaanbevelingen doen geen recht aan de complexiteit van de woningmarkt. Wel wil de onderzoeker de volgende overwegingen meegeven:

Gemeenten – De relatie tussen gemeente en corporatie is door de herziene Woningwet veranderd. Dit uit zich onder meer in het doen van een bod door corporaties aan het begin van het jaar en het maken van prestatieafspraken later in het jaar. Deze prestatieafspraken zijn arbeidsintensief. Wees hier bewust van en sluit prestatieafspraken op hoofdlijnen. Pas op voor te gedetailleerde prestatieafspraken en werk bij voorkeur met meerjarige prestatieafspraken waarin reciprociteit zit tussen de partijen verwerkt zit.

Autoriteit woningcorporaties – Door het expertpanel wordt een duidelijke scheiding gevoeld tussen de verschillende afdelingen van de Autoriteit woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties zend soms twee verschillende signalen uit. Meedenkend aan het begin maar streng de wet interpreterend aan het eind van een proces.

Rijksoverheid – Een woningmarkt met grote regionale verschillen is gebaat bij een meer flexibele en adaptieve woningwet. Het huren van een middenhuurwoning in Delfzijl is niet te vergelijken met deze woning huren in Eindhoven, laat staan in Amsterdam. Deze regionale verschillen verdienen meer flexibiliteit dan nu mogelijk is.

Rijksoverheid – Woningcorporaties focussen zich sinds de herziene Woningwet op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Het speelveld is duidelijker geworden, maar het speelveld is ook meer gesegregeerd geraakt. De Woningwet heeft een harde lijn getrokken waar de woningmarkt wellicht meer gebaat is bij een stippellijn.

Corporaties – Vanuit gemeentelijk perspectief bestaat er een duidelijk verschil tussen een gemeente waar alle corporaties een administratieve scheiding hebben of een gemeente waar corporaties actief zijn met een hybride scheiding. Voor een gemeente, en mogelijk ook voor de woningmarkt, is het prettig als er minstens een corporatie gekozen heeft voor de hybride scheiding. Dit zorgt voor meer mogelijkheden om middenhuurwoningen te realiseren.

Corporaties – Heb lef, blijf de randen van de Woningwet opzoeken.

Onderzoeksaanbevelingen

- Hoe snel kan een institutioneel arrangement als de Woningwet veranderen?
- Sinds de herziene Woningwet in 2015 zijn commissarissen persoonlijk aansprakelijk mits aan een bestuurder een ernstig verwijt kan worden gemaakt. Zorgt deze persoonlijke aansprakelijkheid tot minder risicodragende investeringen door woningcorporaties?
- Sinds de herziene Woningwet in 2015 zijn de jaarlijkse prestatieafspraken afgestoft en nieuw leven in geblazen. Zorgt het proces van jaarlijkse prestatieafspraken tot beter functionerende woningcorporaties en daarmee samenhangend tot een beter functionerende woningmarkt?
- Wat is de relatie tussen de herziene Woningwet en binnenstedelijke herstructurering van volkswijken met veel corporatiebezit?

7.3 Reflectie

In deze paragraaf volgt een reflectie op het onderzoeksproces en de waarde van het onderzoek.

Onderzoeksproces

Voor dit onderzoek is de Delphi-methode gebruikt. Die heeft goed gewerkt bij thema's die bekend waren bij de experts. Deze methode heeft minder goed gewerkt bij het thema waar minder ervaring mee is opgedaan, de (vereenvoudiging van de) markttoets. Toch kan ook dat als een uitkomst van het onderzoek gezien worden. Dit gemêleerde en ervaren expertpanel heeft weinig tot geen ervaring met de markttoets. Dit kan liggen aan het werkgebied van de experts (veelal de Brabantse steden), het type scheiding (administratief of juridisch), de iets mindere woningnood in Brabant vergeleken met de Randstad of aan het instrument markttoets.

Wel kan geconcludeerd worden dat de Delphi-methode beter geschikt is wanneer alle experts ervaring hebben met alle onderzoeksthema's.

Waarde van het onderzoek

In dit onderzoek is bewust gekozen voor een praktijkonderzoek dat zich richt op de Brabantse woningmarkt met aandacht voor de regio Eindhoven, Helmond en 's-Hertogenbosch. De reden hiervoor is dat de onderzoeker in dit gebied woonachtig en werkzaam is. Mogelijk maakt dit het onderzoek minder universeel dan een onderzoek over de woningmarkt in de Randstad maar ook de regio Noord-Brabant is een populair woningmarktgebied met verschillende gebiedsontwikkelingen.

In dit verkennend onderzoek is gezocht naar verbanden tussen verschillende variabelen. Deze verbanden zijn bij een aantal variabelen aangetoond maar kunnen aan kracht winnen bij een groter toetsend onderzoek.

Resumé

In de onderzoeksopzet is de volgende stelling van Verdaas (2019) aangehaald: *“Wetten, beleid en plannen beïnvloeden de wereld, zeker, maar het maken van de wereld gebeurt toch vooral in voortdurende interactie tussen burgers, publieke, private en maatschappelijke partners”*.

Naar mening van de onderzoeker wordt de wereld van woningcorporaties op dit moment teveel beïnvloed door wetten, beleid en plannen. Hierdoor gaat er te weinig tijd naar het maken van de wereld in voortdurende interactie tussen burgers, publieke, private en maatschappelijke partners.

Literatuuroverzicht

- Aedes. (2016). *Markttoets; voor niet-DAEB activiteiten bij administratieve scheiding*. Den Haag: Aedes.
- Aedes. (2018, september 18). *Gevolgen ATAD groot voor maatschappelijke opgave*. Opgeroepen op juli 17, 2019, van [www.aedes.nl](https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/fiscaliteiten--n-/vpb/aedes-gevolgen-atad-groot-voor-maatschappelijke-opgave.html): <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/fiscaliteiten--n-/vpb/aedes-gevolgen-atad-groot-voor-maatschappelijke-opgave.html>
- Aedes. (2018, juli 12). *Hervorming woonmarkt*. Opgeroepen op augustus 2, 2019, van [www.aedes.nl](https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/vereenvoudiging-markttoets.html): <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/vereenvoudiging-markttoets.html>
- Atrivé. (2018). *Rapportage evaluatieonderzoek de Woningwet in de praktijk*. Utrecht: Atrivé.
- Baarda et al. (2017). *Basisboek Methoden en Technieken*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Baarda, B. (2012). *Dit is onderzoek; handleiding voor kwantitatief en kwalitatief onderzoek*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Baarda, B., Bakker, E., van der Hulst, M., Fischer, T., Julsing, M., van Vianen, R., & de Goede, M. (2013). *Basisboek kwalitatief onderzoek; handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Beukers, E. (2007). *Hollanders en het water: Twintig eeuwen strijd en profijt*. Hilversum: Verloren.
- BiZa. (2019). *Ruimte voor Wonen; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Den Haag: Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BiZa, M. (2018). *Twee onder één kap*. Den Haag.: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- BPD. (2018, januari 20). www.bpd.nl. Opgeroepen op mei 7, 2019, van Middelduur wonen: 7+1 opties: <https://www.bpd.nl/actueel/magazines/nAw/nAw-60-januari-2018>
- Buitelaar, E. (2019a). Versnelling van de woningbouw: van korte- naar langetermijnperspectief. *Real Estate Research Quarterly*, 5-11.
- Buitelaar, E. (2019b). *Verstedelijking verklaard: Het spel, de spelers en de regels*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Buskens, B., & Heurkens, E. (2016). De duurzame private gebiedsontwikkelaar. *Real Estate Research Quarterly*, 38-47.
- Capital Value. (2019). *De woning(beleggings)markt in beeld*. Utrecht: Capital Value.
- Centraal Planbureau. (2017). *Prijselasticiteit van het woningaanbod*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Centraal Planbureau. (2018). *Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?* Den Haag: Centraal PlanBureau.
- Cobouw(a). (2019, mei 28). *14 Nieuwe Dingen*. Opgeroepen op juni 2, 2019, van [www.cobouw.nl](https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2019/05/14-nieuwe-dingen-die-je-moet-weten-over-de-woningmarkt-101273268): <https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2019/05/14-nieuwe-dingen-die-je-moet-weten-over-de-woningmarkt-101273268>
- Commissie van Bochove. (2018). *Evaluatie herziene Woningwet*. Den Haag.
- Conijn, J. (2019). *Kennis is als een fata morgana*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Conijn, J., & Verkoeyen, A. (2016). *Visie vastgoedsturing en assetmanagement*. Zoetermeer: Ortec Finance.
- de Jager, H., Mok, A., & Sipkema, G. (2009). *Grondbeginselen der sociologie*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.

- De Nederlandsche Bank. (2018, juni 18). *Aanhoudende conjunctuur met afvlakkende groei*.
Opgeroepen op juni 28, 2019, van www.dnb.nl:
<https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/Persberichten2018/dnb376890.jsp#>
- de Zeeuw, W. (2011). *De engel uit het marmer: Reflecties op gebiedsontwikkeling*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- de Zeeuw, W. (2018). *Zo werkt gebiedsontwikkeling*. Delft: TU Delft.
- Deloitte. (2017). *Publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkelingen: sneller, beter en goedkoper*. Amsterdam.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1992). The markets for real estate assets and space: A conceptual framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 187-197.
- Doodeman, M. (2019, februari 06). *Beleggers pessimistisch over bouw middenhuur*. Opgeroepen op juni 2020, van www.cobouw.nl:
<https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2019/02/beleggers-pessimistisch-over-bouw-middenhuur-we-zitten-elkaar-voor-de-gek-te-houden-101269548>
- Esveld, P. (2019, maart 10). *Woningcorporatie als regisseur binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Opgeroepen op juli 21, 2019, van Gebiedsontwikkeling.nu:
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/woningcorporatie-als-regisseur-binnenstedelijke-gebiedsontwikkeling/>
- Fokkema, J. (2017, januari 31). *Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Opgeroepen op juni 8, 2019, van www.stadszaken.nl: <https://www.stadszaken.nl/ruimte/wonen/871/voorrang-voor-binnenstedelijke-gebiedsontwikkeling>
- Fokkema, M. (2015). Enkele gevolgen voor de praktijk van gebiedsontwikkeling. *Grondzaken in de praktijk*, 6-8.
- Groenewegen, J., Kerstholt, F., & Nagelkerke, A. (1997). Tussen oud en nieuw-institutionalisme: Douglass North bouwt bruggen. *Tijdschrift voor Politieke Economie*, 19(4), 56-72.
- Gruis, V. (2007). *Bedrijfsstijlen woningcorporaties*. Gouda: Habiforum.
- Heldens, J., & Reyso, F. (2005). De kunst van het interviewen: reflecties op het interviewen met een guide. *KWALON*, pp. 106-121.
- Hochstenbach, C., & van Gent, W. (2018). *Betaalbaar wonen verder weggedrukt; De sociale en ruimtelijke implicaties van de Woningwet 2015*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Hylkema, J. (2019, april 01). *Niet-DAEB vastgoed*. Opgeroepen op juli 10, 2019, van www.fi-academy.nl: <https://fi-academy.nl/niet-daeb-vastgoed/>
- Inspectie Leefomgeving en Transport. (z.d.). *Autoriteit woningcorporaties*. Opgeroepen op mei 11, 2019, van www.ilent.nl: <https://www.ilent.nl/sectoren/autoriteit-woningcorporaties>
- Jansen, P. (2013, februari 07). Woningcorporatie kan kiezen: kogel of strop. *Volkscrant*.
- Janssen, C., & Daamen, T. (2019, januari 11). *Wat, waar en voor wie bouwen we?* Opgeroepen op mei 7, 2019, van www.gebiedsontwikkeling.nu:
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/wat-waar-en-voor-wie-bouwen-we/>
- Kieft, M. (2011). *De Delphi-methode nader bekeken*. Nijmegen: Samenspraak Spelsimulaties.
- Kleijssen, A., & Baede, M. (2016). *Visie op regionalisering: een eerste verkenning*. Den Haag: Platform 31.
- Klok, A., & Croezen, K. (2019, juli 8). *Wetsvoorstel maatregelen middenhuur*. Opgeroepen op augustus 14, 2019, van www.yspeert.nl: <https://yspeert.nl/wetsvoorstel-maatregelen-middenhuur-als-oplossing-krapte-op-woningmarkt/>

- Kromhout, S., van Kessel, E., van der Wilt, G., & Zeelenberg, S. (2019). *Wachten, zoeken en vinden*. Amsterdam: Rigo Research en Advies.
- Kuilen, E., & van Tilborg, D. (z.d.). *Hybride vorm van scheiding*. Opgeroepen op januari 12, 2020, van www.vtw.nl: <https://www.vtw.nl/nieuwsbrief/66/artikel/414>
- Leidelmeijer, K., van Iersel, J., & Frissen, J. (2018). *Veerkracht in het corporatiebezit; kwetsbare bewoners en leefbaarheid*. Amsterdam: RIGO.
- Lijzenga, J., Gijsbers, V., Poelen, J., & Tiekstra, C. (2019). *Ruimte voor wonen Kernpublicatie Woon2018*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Lustenhouwer, F. (2018). *Niet-DAEB strategie woningcorporaties: doen of niet doen?* Den Haag: Platform 31.
- Magermans, C. (2014). *Succesfactoren gebiedsontwikkeling anno nu: het realiseren van een haalbare gebiedsontwikkeling*. Eindhoven: TU/e.
- Merks, H. (2017). *Scheiden of Splitsen? Een onderzoek naar de strategische keuze van corporaties inzake hun niet-DAEB vastgoedportefeuille*. Amsterdam: ASRE.
- Ministerie van BZK. (2019). *Ruimte voor wonen: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van BZK. (z.d.). Opgeroepen op juli 2, 2019, van <https://www.woningmarktbeleid.nl>: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/scheiden-of-splitsen-daeb-of-niet-daeb/daeb-of-niet-daeb>
- Ministerie van I&M. (2014). *Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: eerste stappen in de praktijk*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Ministerie voor Wonen en Rijksdienst. (2016). *Evaluatie Verhuurderheffing*. Den Haag: Ministerie voor Wonen en Rijksdienst.
- North, D. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. New York: Cambridge University Press.
- North, D. (1992). institutions, Ideology and Economic Performance. *Cato Journal*, 477-496.
- Nul20. (2019, april 04). *Tweede Kamer wil dat corporaties middeldure huurwoningen bouwen*. Opgeroepen op mei 16, 2019, van www.nul20.nl: <https://www.nul20.nl/tweede-kamer-wil-dat-corporaties-middeldure-huurwoningen-bouwen>
- Parlementaire enquêtecommissie. (2014). *Ver van huis*. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal.
- Parto, S. (2005). *"Good" governance and Policy Analysis: What of Institutions?* Maastricht: MERIT.
- Peek, G. (2011). Van disciplinair raamwerk naar denkraam. *Real Estate Research Quarterly*, 16-26.
- Peek, G. (2015). *Veranderstad; stedelijke gebiedsontwikkeling in transitie*. Rotterdam: Hogeschool Rotterdam Uitgeverij.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2009). *De nieuwbouwproductie van woningcorporaties*. Den Haag/Bilthoven: PBL.
- Platform 31. (2018). *Creëren van maatschappelijke meerwaarde*. Den Haag: Platform31.
- Platform 31. (z.d.). *Kennisdossier Woningwet*. Opgeroepen op juli 30, 2019, van <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/woningwet/woonvisie-en-prestatieafspraken>
- Platform31. (2016). *Drie jaar werken met het Driekamermodel; evaluatie en ervaringen*. Den Haag: Platform31.
- Platform31. (2017). *Evaluatie passend toewijzen; Eén jaar verder*. Den Haag: Platform31.

- PwC. (2018, december 18). *Belastingplan 2020*. Opgeroepen op juli 08, 2019, van [www.pwc.nl:
pwc.nl/nl/belastingplan/nederlandse-implementatie-richtlijn-tegen-belastingontwijking.html](http://www.pwc.nl/pwc.nl/nl/belastingplan/nederlandse-implementatie-richtlijn-tegen-belastingontwijking.html)
- Regnault, F. (2015). *De Woningwet herzien; effecten van veranderende wet- en regelgeving op het verdienmodel en investeringscapaciteit van woningcorporaties*. Eindhoven: TU/e.
- Remoy, H., & Koppels, P. (2007). *Characteristics of vacant offices, a Delphi-approach*. Delft: TU Delft.
- Rijksoverheid. (2015). *De Woningwet 2015 in vogelvlucht*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Rijksoverheid. (z.d.). *Rijksoverheid verhuurderheffing*. Opgeroepen op augustus 31, 2019, van [www.rijksoverheid.nl:
https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing](http://www.rijksoverheid.nl)
- Schilder, F., & Conijn, J. (2015). *Middeninkomens en het middensegment: De ontbrekende schakel op de woningmarkt*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Schulz, M., Buwalda-Groeneweg, E., & van Montfort, C. (2015). *Van meedeinen naar koers zetten*. Tilburg: TIAS.
- Scott, R. (2014). *Institutions and Organizations; ideas, interests and identities*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden. (2018, juli 17). *Staatscourant*. Opgeroepen op juni 2, 2019, van [zoek.officielebekendmakingen.nl:
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2018-39197.html](http://zoek.officielebekendmakingen.nl)
- Valk, M. (2016). *Vertrouwen, vertrouwen, vertrouwen: Onderzoek naar de passendheid van succesfactoren van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Amsterdam: ASRE .
- van der Hout, P. (2013). *Gebiedsontwikkeling woningcorporaties in nieuwe tijden*. Rotterdam: Master City Developer.
- van der Wouden, R. (2015). *De ruimtelijke metamorfose van Nederland 1988-2015*. Rotterdam: nai010 uitgever / PBL uitgevers.
- van Deursen, A. (2018). *Hoe kunnen corporaties inspelen op woningmarktontwikkelingen*. Amsterdam: ASRE .
- van Gool, P., & Peek, G.-J. (2015). Grotere rol beleggers bij gebiedsontwikkeling. *PropertyNL*, 44-46.
- van Hoek-Gerritsen, S. (2015). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- van Vark, J. (2016). *De woningcorporatie in een nieuwe werkelijkheid; van regels tot uitvoering*. Berghauser Pont Publishing: Amsterdam.
- Verdaas, C. (2019). Gebiedsontwikkeling; de paradox van het paradijs. (p. 36). Delft: TU Delft.
- Vermeulen, W., & Rouwendal, J. (2007). *Groei en Krimp*. Nijmegen: VOC Uitgevers.
- Waterschap Aa en Maas. (z.d.). *Onderzoek duurzaam circulair watersysteem*. Opgeroepen op mei 16, 2019, van www.aaenmaas.nl: <https://www.aaenmaas.nl/nieuws/2019/mei/aa-en-maas-onderzoekt-met-partners-de-mogelijkheden-van-een-duurzaam-circulair-watersysteem-in-helmond.html>
- Werelderfgoed in Nederland. (z.d.). *Werelderfgoed droogmakerij De Beemster*. Opgeroepen op juli 5, 2019, van [www.werelderfgoed.nl:
https://www.werelderfgoed.nl/nl/werelderfgoed/droogmakerij-de-beemster](http://www.werelderfgoed.nl)
- Williamson, O. (1998). Transaction Cost Economics; how it works, where it is headed. *The Economist*, 7-14.
- Williamson, O. (2000). The new institutional economics: taking stock, looking ahead. *Journal of Economic Literature*, 595-613.

Woonbedrijf. (z.d.). *Passend toewijzen van woningen*. Opgeroepen op augustus 21, 2019, van [www.woonbedrijf.com](https://www.woonbedrijf.com/over-huren/huren-bij-woonbedrijf/inkomen-sociale-huurwoning): <https://www.woonbedrijf.com/over-huren/huren-bij-woonbedrijf/inkomen-sociale-huurwoning>

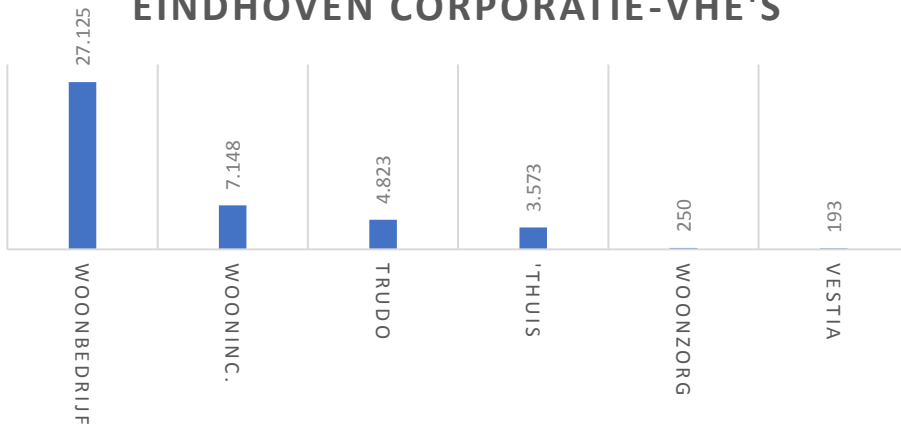
WRR. (2003). *Nederland handelsland; het perspectief van transactiekosten*. Den Haag: Sdu Uitgevers.

Zondag, P., & Vis-Boer, L. (2015, mei 26). *Europa Decentraal*. Opgeroepen op juni 9, 2019, van [www.europadecentraal.nl](https://europadecentraal.nl/tweeluik-de-herziene-woningwet-staatssteun-en-daeb/): <https://europadecentraal.nl/tweeluik-de-herziene-woningwet-staatssteun-en-daeb/>

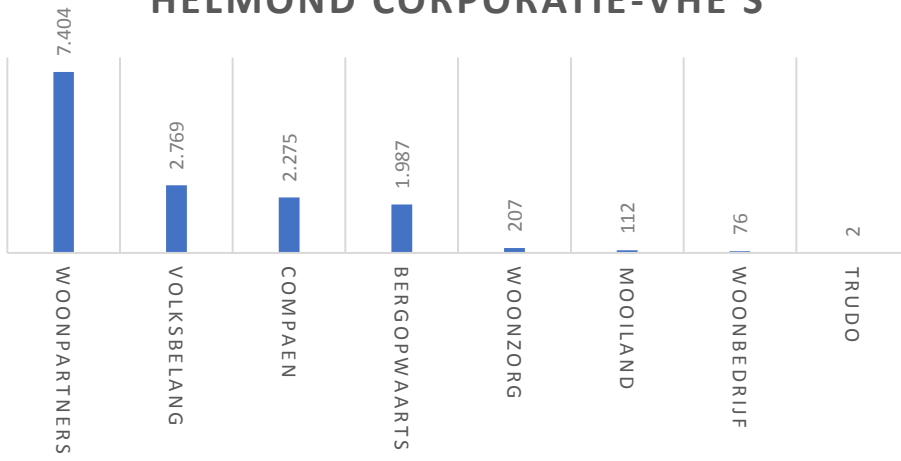
Bijlage 1: Overzicht lopende ontwikkelingen in de regio

Eindhoven									
Naam	Fase	Start initiatief voor / na herziene WW	Initiatiefnemer	(Gebieds)ontwikkelaar	Grondeigenaar	Programma	Rol corporaties	Typologie gebiedsontwikkeling §3.3	
Buurschap Te Veld	Initiatief	Na herziene WW	Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf en thuis	Nog niet bekend	Gemeente Eindhoven	500 Tijdelijke woningen	Mede-ontwikkelaar	Stadsuitbreiding	
Campinaerrein	Voorbereiding	Na herziene WW	Friesland Campina	BPD	BPD	Wonen, werken en recreatie (60.000m ² BVO wonen)	Nog niet bekend	Binnenstedelijke opgave: functieverandering	
District E	Voorbereiding	Na herziene WW	Gemeente Eindhoven	Amvest	o.a. Gemeente Eindhoven	Circa 450 woningen (koop en huur, publieke en commerciële functies)	Afnemer	Binnenstedelijke opgave: functieverandering	
Humperdincklaan	Voorbereiding	Na herziene WW	Woonbedrijf	Woonbedrijf	Woonbedrijf	Circa 450 woningen (koop en huur)	Ontwikkelaar op eigen grond	Binnenstedelijke opgave: functieverandering	
Strip-S	Realisatie	Voor herziene WW	Philips / gemeente Eindhoven	Park Strip Behaer (PPS Volker Wessels & gem. Eindhoven)	Park Strip Behaer	300.000m ² (Koop en huur, publieke en commerciële functies)	Mede-ontwikkelaar	Binnenstedelijke opgave: functieverandering	
Vredeoord	Realisatie	Voor herziene WW	Sint Trudo	Sint Trudo	Sint Trudo	300 woningen (189 sociale huur, 62 koop en 49 zelfbouw)	Ontwikkelaar op eigen grond	Binnenstedelijke opgave: functieverandering	
Zilverackers (gemeente Veldhoven)	Realisatie	Voor herziene WW	Gemeente Veldhoven	BPD	BPD	1250 woningen (koop en huur, maatschappelijke voorzieningen, realisatieperiode 15 jaar)	Afnemer	Herontwikkeling landelijk gebied naar woonlandschap	
Helmond									
Naam	Fase	Start initiatief voor / na herziene WW	Initiatiefnemer	(Gebieds)ontwikkelaar	Grondeigenaar	Programma + beknopte omschrijving	Rol corporaties	Typologie gebiedsontwikkeling §3.3	
Brainport Smart District	Initiatief	Na herziene WW	Stichting BSD	Fase 1: Hendrik Coppelmans	Gemeente Helmond	1500 woningen (koop en huur, Smart business park, realisatieperiode 8-10 jaar)	Nog niet bekend	Stadsuitbreiding	
s-Hertogenbosch									
Naam	Fase	Start initiatief voor / na herziene WW	Initiatiefnemer	(Gebieds)ontwikkelaar	Grondeigenaar	Programma	Rol corporaties	Typologie gebiedsontwikkeling §3.3	
Palaiskwartier	Realisatie	Voor herziene WW	Gemeente s-Hertogenbosch	B.V. Palaiskwartier (PPS Volker Wessels, gem. s-Hertogenbosch en NIBC)	B.V. Palaiskwartier	1800 woningen (80.000m ² kantoorfuncties, 30.000m ² commerciële functies)	Mede-ontwikkelaar	Binnenstedelijke opgave: functieverandering	
EKP-terrein	Initiatief	Na herziene WW	Gemeente s-Hertogenbosch	SDK Vastgoed	Post NL	75.000m ² (koop en huur, publieke en commerciële functies)	Nog niet bekend	Binnenstedelijke opgave: functieverandering	
Willempoot	Realisatie	Na herziene WW	Gemeente s-Hertogenbosch	Proper Stok Ontwikkelaars	Proper Stok Ontwikkelaars	700 woningen (koop en huur, 39.000m ² commerciële functies)	Afnemer	Herontwikkeling landelijk gebied naar woonlandschap	
NS station Oost	Initiatief	Na herziene WW	NS stations / gemeente s-	De Vries Ontwikkeling	De Vries Ontwikkeling	Koop en huur, publieke functies	Afnemer	Binnenstedelijke opgave: herstructurering	
Groete Wielen	Realisatie	Voor herziene WW	Gemeente s-Hertogenbosch	Heropbouw (PPS AM Wonen, Heijmans, Dura Vermeer en Hendiks)	Heropbouw	4300 woningen (koop en huur, 8.000m ² commerciële functies, 7.000m ² kantoorfuncties)	Afnemer	Herontwikkeling landelijk gebied naar woonlandschap	

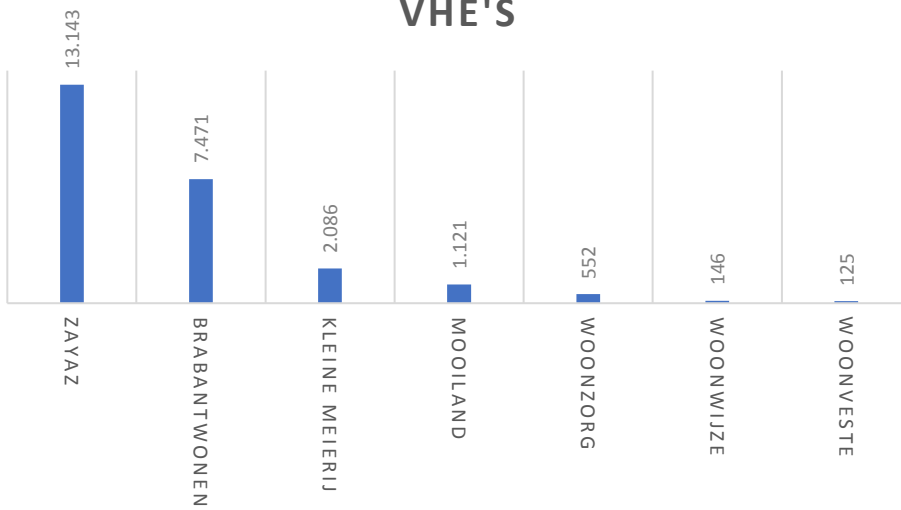
EINDHOVEN CORPORATIE-VHE'S



HELMOND CORPORATIE-VHE'S



'S-HERTOGENBOSCH CORPORATIE-VHE'S



Bijlage 2: Beschrijving expertpanel



Ingrid de Boer Woonbedrijf Algemeen directeur

Ruim 13 jaar ervaring als bestuurder van woningcorporatie Woonbedrijf. Ervaring als hoofd stadsontwikkeling gemeente Nijmegen en lid raad van toezicht Platform 31.

Aantal VHE's: 32.793 | IBW DAEB nieuwbouw 2019 €14.545,- | Bedrijfsstijl: Maatschappelijke Innovator

<https://www.linkedin.com/in/ingriddeboer/>



Berend Jan Brijder Gemeente Eindhoven Programmaleider Wonen

Ervaring als programmaleider Wonen, senior adviseur Wonen en beleidsadviseur Wonen.

<https://www.linkedin.com/in/berend-jan-brijder-191b1a14/>



Karin Doms Woonbron Commissaris

Ruim 7 jaar ervaring als commissaris van woningcorporatie Woonbron. Ervaring als visitator Raeflex en gastdocent aan de Vrije Universiteit Amsterdam

Aantal VHE's: 34.894 | IBW DAEB nieuwbouw 2019 €6.362,-

<https://www.linkedin.com/in/karin-doms-7318777/>



Jos Goijaerts Sint Trudo Bestuurder, directeur investeringen

Veel ervaring op het vlak van vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Dit in de rollen van projectmanager, programmamanager, directeur en bestuurder.

Aantal VHE's: 4.850 | IBW DAEB nieuwbouw 2019 €0,- | Bedrijfsstijl: Maatschappelijke Vastgoedondernemer

<https://www.linkedin.com/in/jos-goijaerts-45410720/>



Erik Leijten Directeur regio zuid BPD

Meer dan 20 jaar ervaring als ontwikkelaar en directeur bij een ontwikkelende bouwer. Momenteel directeur regio zuid bij BPD.

<https://nl.linkedin.com/in/leijten>



Anne Lochs Gemeente Den Bosch Sr. beleidsmedewerker Wonen

Bijna 20 jaar ervaring als beleidsmedewerker en senior beleidsmedewerker Wonen. Ervaring met het proces van prestatieafspraken en ervaring met gebiedsontwikkeling.

<https://nl.linkedin.com/in/anne-lochs-b77a707>



Jos Roijmans Gemeente Eindhoven Programmamanager Spoorzone

Programmamanager gebiedsontwikkeling Spoorzone en daarnaast ambtelijk opdrachtgever voor de visieontwikkeling op gebiedsniveau van o.a. Strijp-S, Emmasingelkwadrant en het Stationsdistrict.

<https://nl.linkedin.com/in/jos-roijmans-372b794b>



Stefan Schuwer Takutan management Gebiedsontwikkelaar

Vanuit Takutan management als interim-manager en adviseur betrokken bij complexe gebiedsontwikkeling en huisvestingsvraagstukken. Ervaring als directeur gebiedsontwikkeling bij woningcorporatie Ymere.

<https://nl.linkedin.com/in/stefanschuwertheplacemaker>



Bas Sievers Directeur-bestuurder Woonpartners

Ervaring als manager wonen, strategie en innovatie. Vijf jaar ervaring directeur Wonen & Vastgoed bij Wonen Limburg en zojuist gestart als directeur-bestuurder bij Woonpartners in Helmond.

Aantal VHE's: 7.404 | IBW DAEB nieuwbouw 2019 €15.802,- | Bedrijfsstijl: Sociale Woningbeheerder

<https://nl.linkedin.com/in/bas-sievers-76ab174>



Jordi Vermaas Autoriteit Woningcorporaties Teamleider toezicht

Ervaring als auditor bij Deloitte, met als specialisatie auditing bij woningcorporaties. Toezichtanalist en toezichthouder bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Momenteel teamleider afdeling toezicht.

<https://nl.linkedin.com/in/jordi-vermaas-2236795>

Bijlage 3: Uitnodiging en introductie interview

Beste heer / mevrouw,

Hopelijk wilt u mij helpen. Op dit moment ben ik bezig met mijn scriptie aan de Amsterdam School of Real Estate. Graag wil ik u interviewen ten behoeve van mijn afstuderen. De reden waarom ik u specifiek benader is uw ervaring met gebiedsontwikkeling.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag van mijn scriptie luidt: *“In hoeverre beïnvloedt de Woningwet 2015 de rol die woningcorporaties binnen gebiedsontwikkeling spelen?”*

Deze onderzoeksvraag heb ik allereerst behandeld vanuit de theorie. De verschillende onderwerpen van de Woningwet zijn besproken en ik heb een analyse gemaakt van de rol van corporaties binnen gebiedsontwikkeling voor en na de Woningwet 2015. Voor het empirisch gedeelte van het onderzoek zou ik u graag willen interviewen middels de Delphi-methode.

Toelichting Delphi-methode

De Delphi-onderzoeksmethode wordt gebruikt om een onderwerp met experts uit verschillende invalshoeken te behandelen. Aan de hand van een vragenlijst worden stellingen en verwachtingen voorgelegd aan de expert. Dit interview wordt gezien als ronde 1. In deze ronde worden de argumenten en meningen verzameld.

Na afloop van de interviewronde wordt ingegaan op onderwerpen of vragen waar geen overeenstemming tussen de experts is bereikt, dit is ronde 2 en mogelijk ronde 3.

Ronde 1 is een interview van 1 uur op locatie, ronde 2 en mogelijk 3 verlopen via e-mail en vragen niet veel tijd van u. De experts zijn werkzaam bij de overheid, corporaties, ontwikkelaars en de toezichthoudende instellingen (WSW en Aw).

Vervolg

Hopelijk bent u enthousiast om mee te werken. Mocht u nog vragen hebben kunt u mij bereiken via onderstaand telefoonnummer en e-mailadres.

Hartelijke groet,

Teun van Kuijk
Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Assetmanager
T: 06 5183 0560
E: t.vankuijk@woonbedrijf.com / teunvankuijk@gmail.com

Bijlage 4: Interviewleidraad

Naam	
Functie	
Datum	
Tijd	
Locatie	

Passend toewijzen

Zorgt *passend toewijzen* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....

.....

.....

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Zorgt de *scheiding DAEB/niet-DAEB* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....

.....

.....

Toezicht (Aw, WSW, gemeenten)

Zorgt het *scherpere toezicht (Aw, WSW, gemeenten)* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....
.....
.....

Prestatieafspraken

Zorgen de *prestatieafspraken* met gemeenten voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....
.....
.....

Markttoets

Zorgt de *markttoets* voor een andere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....
.....
.....

Vereenvoudiging van de markttoets

Zorgt *vereenvoudiging van de markttoets* voor een actievere rol van corporaties in gebiedsontwikkeling?

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....

.....

.....

Andere effectieve wijzigingen

Welke mogelijke, dan wel wenselijke wijzigingen zijn effectiever om de rol van woningcorporaties in gebiedsontwikkeling te vergroten?

1:.....

2:.....

3:.....

Verwachting 1

De herziene Woningwet (2015) heeft geleid tot de huidige focus van woningcorporaties op het bouwen en beheren van huurwoningen in plaats van de vastgoedcrisis (2008-2011).

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....

.....

.....

Verwachting 2

Corporaties vinden het belangrijker om de Woningwet na te leven dan middenhuur woningen te ontwikkelen.

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....

.....

.....

Verwachting 3

De prestatieafspraken zijn te kortlopend en teveel gericht op concrete aantallen om een proces als gebiedsontwikkeling op gang te brengen.

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....
.....
.....

Verwachting 4

Door het vervallen van de rendementseis (5,5% naar 0%) in de markttoets zien corporaties middenhuur als marktsegment waarvoor ze willen ontwikkelen (i.p.v. niet-DAEB = niet-doen).

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....
.....
.....

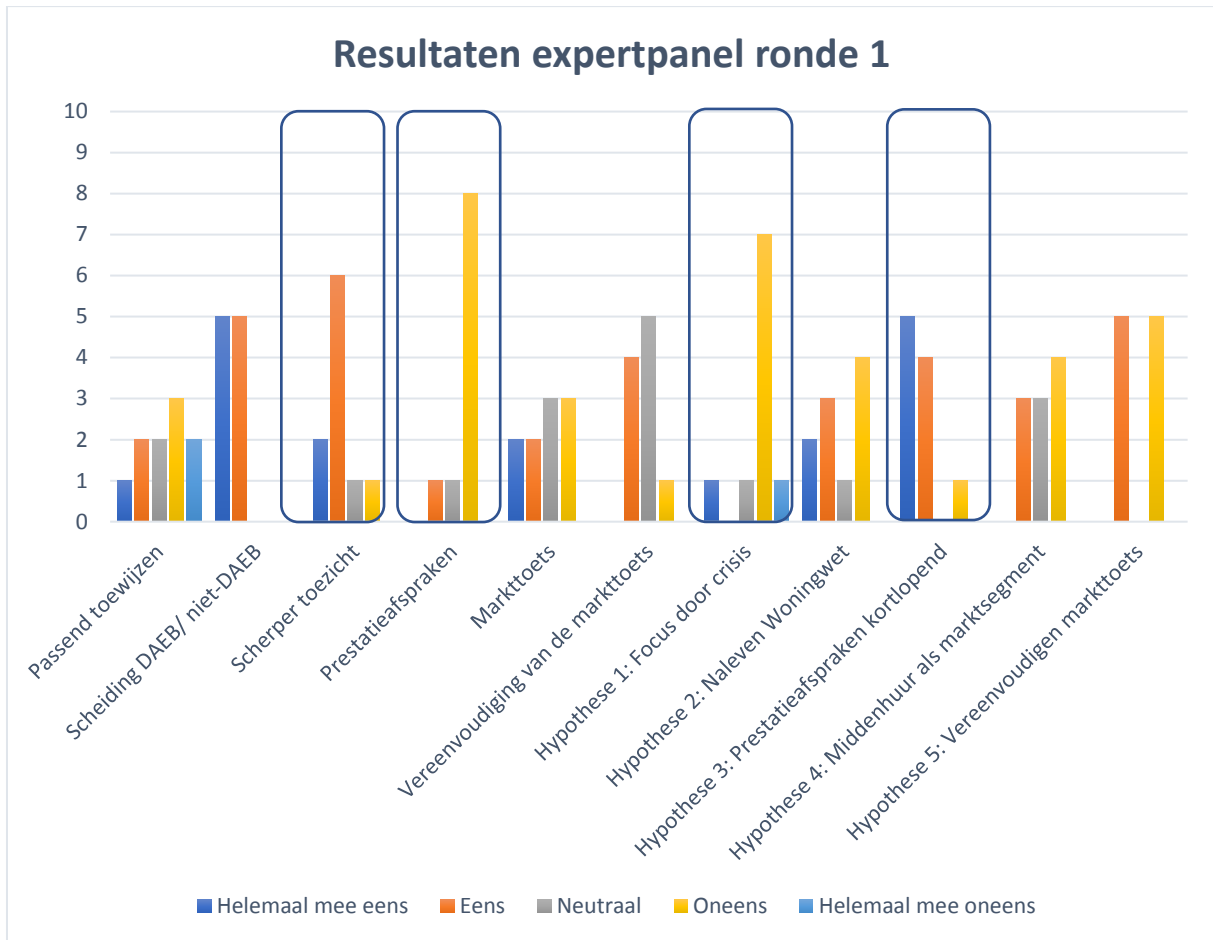
Verwachting 5

Het vereenvoudigen van de markttoets is een trigger voor corporaties om middenhuur woningen te ontwikkelen, ook in markttechnisch zwakkere buurten.

helemaal eens	eens	neutraal	oneens	helemaal oneens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting.....
.....
.....

Bijlage 5: Resultaten expertpanel ronde 1



Bijlage 6: Resultaten expertpanel ronde 2

