

De nieuwe Woningwet en de keuze voor een scheidingsmodel

Een kwalitatief onderzoek bij woningcorporaties
naar effecten en afwegingen

MSRE, 17 september 2021
C.A.F. Scheinck

Begeleider: A. Marquard
Tweede lezer: J. Smit

Amsterdam School of Real Estate

Voorwoord

Met deze scriptie rond ik mijn studieperiode aan de Amsterdam School of Real Estate af. Het is een zeer leerzame periode geweest waarbij ik met plezier werd uitgedaagd. Ik heb veel geleerd, nieuwe contacten gelegd en heb me weer even écht student gevoeld. Het was een mooie route om te doorlopen. Deze scriptie mocht het laatste onderdeel van deze route vormen.

Tijdens mijn studieperiode veranderde ik van werkomgeving. De corporatiesector was als werkgever nieuw voor mij. Ik kwam te werken bij de dochteronderneming van de woningcorporatie. Het intrigeerde mij dat bij vele andere corporaties geen dochterneming hoorde. Mijn interesse in deze casuïstiek resulteerde uiteindelijk in het onderzoek dat nu voor u ligt.

Ik wil van de gelegenheid gebruiken om een paar mensen in het bijzonder te bedanken. Ten eerste mijn begeleider Arthur Marquard. Zonder Arthur had deze scriptie er niet gelegen. Arthur hielp mij niet enkel bij het structureren van de inhoud en het schrijfproces, maar bovenal bleef hij mij te allen tijde motiveren en enthousiasmeren om door te gaan en mij het geloof doen houden deze scriptie met succes te kunnen voltooien.

Ten tweede wil ik mijn tweede lezer Jop Smit bedanken voor zijn kritische blik bij het lezen van deze scriptie en zijn heldere feedback.

Uiteraard kan ik mijn vriend Jurriën hier niet vergeten te noemen. Voor zijn kritische bevraging op het doel en voor zijn geloof in de voltooiing van deze studie. Daarnaast voor de ruimte die hij me gaf om de tentamenstof te bestuderen en de tijd te nemen voor het schrijven van deze scriptie. Als laatste en niet het minst onbelangrijke, voor zijn enorme geduld en luisterend oor als ik weer eens onzeker was over mijn ingeleverde resultaten.

Ook wil ik de personen die ik heb mogen bevragen in dit onderzoek bedanken voor hun bijdrage.

Céline Scheinck

Hilversum, 17 september 2021

Managementsamenvatting

Dit onderzoek is ingegaan op de verwachte effecten op de scheiding van het DAEB en niet-DAEB bezit bij woningcorporaties. Een verplichte scheiding die behoorde bij de gewijzigde Woningwet van 2015. Het doel van dit onderzoek was om inzicht te krijgen in de overwegingen van de woningcorporatie om te kiezen voor een administratief, juridisch of hybride scheidingsmodel.

Echter was er maar weinig bekend over de overwegingen van woningcorporaties voor het maken van hun keuze. Bovenal was er niet bekend welke te verwachte effecten corporaties meenamen in hun overwegingen. Oftewel, waar baseerden corporaties daadwerkelijk hun keuze op? Dit leidde dan ook tot de volgende centrale vraagstelling:

‘Welke verwachte effecten speelden mee bij woningcorporaties bij de keuze voor een scheidingsmodel van het DAEB- en niet-DAEB bezit na invoering van de vernieuwde Woningwet in 2015?’

De methode die gebruikt is om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden is kwalitatief van aard. Daarbij is gebruik gemaakt van interviews. Er zijn negen corporaties betrokken geweest bij dit onderzoek, verdeeld over zeven corporaties met een administratieve scheiding, een corporaties met een hybride scheiding en een corporatie met een juridische scheiding. De geselecteerde ondervraagden waren destijds betrokken bij de keuze van het scheidingsmodel voor hun organisatie.

Alvorens de interviews zijn afgenomen, is door middel van literatuurstudie gekomen tot zeven onderzoek verwachtingen die de input vormden voor dit het praktijkonderzoek. De zeven onderzoek verwachtingen kwamen neer op de volgende zeven thema's:

1. Imagoschade herstellen
2. Snelle en voordelige realisatie niet-DAEB
3. De mate van flexibiliteit overhevelen bezit
4. Invloed op samenstelling van de wijk
5. Realiseren vooringenomen plannen niet-DAEB
6. De mate van gevolgen personeel/inrichting organisatie
7. Focus op de uitvoering van de kerntaak

Het resulteerde in de bevestiging van onderzoek verwachtingen maar ook kwamen nieuwe resultaten aan het licht. Zo werden twee van de onderzoek verwachtingen (nummer 1 en 2) niet bevestigd. Ook kwam er een categorie ‘onduidelijke resultaten’ en een categorie ‘overige resultaten’ voort uit de interviewresultaten. Zo werden er ‘nieuwe verwachte effecten’ waargenomen waarop corporaties hun keuze baseerden, zoals de keuze van het model afgeleid van hun doelgroep. Ook werden er ‘nieuwe relaties tussen gekozen scheidingsmodel en verwachte effecten’ waargenomen.

De conclusie van de toetsing van de theorie aan de praktijk kwam neer op een eenduidige overweging. En wel dat alle corporaties eigenlijk met dezelfde beweegredenen kwamen. De keuze van het scheidingsmodel kwam voort uit de intrinsieke motivatie om de huisvester voor de doelgroepen te zijn die zelf niet in staat zijn zich van eigen huisvesting te voorzien. Bij de administratief gescheiden corporaties kwam dit neer op de sociale huurders, de hybride en juridisch gescheiden corporaties zien huisvesting voor de midden huurder ook wel degelijk als hun primaire huisvesterstaak.

Ten opzichte van de aanleiding van dit onderzoek blijkt dat corporaties zich wél degelijk bewust waren van de gevolgen op lange termijn bij het kiezen van het scheidingsmodel. De ambitie tot realisatie van het middensegment had geen invloed op hun gekozen strategie.

Er werd tenslotte aanbevolen om de niet bevestigde onderzoek verwachtingen mee te nemen in vervolgonderzoek. Ook werd aanbevolen om de recentelijk doorgevoerde wetswijzigingen over een aantal jaar te evalueren.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel en centrale vraag.....	8
1.3 Methode van onderzoek	9
1.4 Opzet van de scriptie.....	10
1.5 Relevantie	10
1.5.1 Maatschappelijke relevantie	10
1.5.2 Wetenschappelijke relevantie.....	11
1.6 Afbakening	11
Hoofdstuk 2 Literatuur over de verwachte effecten bij scheidingsmodellen	13
2.1 Inleiding	13
2.2 De achtergrond van de nieuwe Woningwet.....	13
2.3 De scheidingsmodellen	14
2.4 Vorming van het afwegingskader.....	15
2.5 Verwachte effecten.....	16
2.6 Onderzoek verwachtingen	19
2.6.1 Imagoschade	19
2.6.2 Realisatie niet-DAEB en flexibiliteit overhevelen bezit	19
2.6.3 Samenstelling van de wijk.....	20
2.6.4 Plannen in de niet-DAEB tak.....	20
2.6.5 Gevolgen voor personeel en organisatie	20
2.6.6 Focus op uitvoering kerntaak	20
Hoofdstuk 3 Methodologie	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Opzet onderzoek.....	23
3.4 Uitvoering	24
3.5 Gestelde vragen.....	25
3.6 Verwerking.....	26
3.7 Toetsing effecten in de praktijk	27
Hoofdstuk 4 Effecten volgens praktijkonderzoek	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Resultaten vraag 1.....	28
4.3 Resultaten vraag 2.....	28
4.3.1 Imagoschade	29
4.3.2 Realisatie niet-DAEB	30
4.3.3 Flexibiliteit overhevelen bezit	31

4.3.4 Samenstelling van de wijk.....	31
4.3.5 Plannen in de niet-DAEB	32
4.3.6 Gevolgen personeel en organisatie	32
4.3.7 Focus op uitvoering kerntaak	33
4.4 Resultaten vraag 3.....	33
4.5 Resultaten vraag 4.....	34
4.6 Conclusie	35
Hoofdstuk 5 De Analyse.....	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Bevestigde resultaten	37
5.3 Niet bevestigde onderzoek verwachtingen	39
5.4 Onduidelijke resultaten.....	40
5.5 Overige resultaten	41
Hoofdstuk 6 Conclusie, reflectie & discussie	43
6.1 Inleiding	43
6.2 De conclusie van het onderzoek	43
6.3 Nevenconclusie.....	45
6.4 Reflectie	45
6.4.1 Reflectie op het uitgevoerde onderzoek.....	45
6.4.2 Betrouwbaarheid en validiteit.....	45
6.5 Discussie.....	46
6.6 Aanbevelingen.....	46
6.6.1 Aanbevelingen voor de praktijk.....	46
6.6.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek.....	46
Bibliografie	48
Bijlagen.....	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2015 is de herziende Woningwet ingevoerd. Een onderdeel uit deze wet verplicht woningcorporaties (hierna corporaties) hun zogenoemde DAEB activiteiten te scheiden van hun commerciële activiteiten: hun niet-DAEB-bezit. 'DAEB' staat voor dienst algemeen economische belang. Het betreft dan woningen met een huur van maximaal € 752,33,- per maand (prijsspeil heden). Door een heldere scheiding van het DAEB en niet-DAEB bezit worden enkel nog de DAEB-activiteiten gefinancierd met een geborgde lening en vindt er geen staatsteun meer plaats voor de commerciële activiteiten van de corporatie.

De aanleiding voor de herziende Woningwet waren misstanden en schandalen binnen de sector. De wetgever hoopt met de nieuwe wet dat corporaties zich meer gaan richten op hun wettelijke taak, namelijk het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen voor huishoudens met een inkomen die als relatief laag kan worden bestemd. (BZK, Evaluatie van de herziene Woningwet, 2019). Immers, door het scheiden van het niet-DAEB van het DAEB bezit zou het maatschappelijk bestemd vermogen beschermd worden en daarbij marktverstoring van niet-DAEB activiteiten worden voorkomen (BZK, 2019).

Op grond van de nieuwe wetgeving hadden corporaties verschillende mogelijkheden om hun DAEB-activiteiten te scheiden van de niet-DAEB activiteiten. Zo was een optie de activiteiten administratief te scheiden: dit wil zeggen dat het niet-DAEB bezit in eigendom blijft van de corporatie. Deze aantallen blijven dan meetellen voor de bepaling van het aantal verhuureenheden van het corporatiebezit. Een tweede optie was DAEB en niet-DAEB-activiteiten juridisch te splitsen, wat inhoudt dat de corporatie een aparte rechtspersoon opricht om haar niet-DAEB bezit onder te brengen. Al het niet-DAEB bezit wordt dan juridisch, door middel van een notariële overdracht, afgescheiden van het DAEB bezit (BZK, 2020).

Tot slot konden corporaties ook kiezen voor een zogenoemde hybride variant. Bij deze variant bracht de corporatie een deel van de niet-DAEB-activiteiten onder binnen de eigen organisatie en een deel in een andere, nieuwe of bestaande, juridische structuur (Rabobank, 2017). De drie mogelijkheden tot het scheiden van DAEB- en niet-DAEB activiteiten worden in dit onderzoek 'scheidingsmodellen' genoemd.

Recente literatuur geeft aan dat er negatieve effecten worden ondervonden door de gekozen scheidingsmodellen. Zo blijkt uit een evaluatiestudie van ABD TOPconsult (2018), dat in opdracht van

het Ministerie van BZK is uitgevoerd, dat corporaties die voor optie één kozen, een administratieve scheiding tussen DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit, hoge administratieve lastendruk constateren en ook sterk gestegen accountantskosten.

Uit een studie van Rigo Research en Advies (2021), die in samenwerking met platform31 werd uitgevoerd, blijken deze effecten als gevolg van deze wetswijziging ook. De strengere ingangseisen (geen middeninkomens), het passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhogingen maken dat er steeds meer concentraties plaatsvinden van de armste groep mensen. En gemengde wijken nu een stuk moeilijker kunnen worden gerealiseerd. Dit kan de bewoners van deze wijken belemmeren in hun ontwikkeling en werk en bovendien zorgen voor stigmatering.

Arie Gelderblom et al, (2018) evalueert dat corporaties vaak voor de administratieve modelvorm kozen om zo dicht mogelijk bij de kerntaak te kunnen blijven opereren. Met als motief het vanuit historie willen blijven focussen op de DAEB-activiteiten. En zo dus het geringe niet-DAEB bezit ondergeschikt was en een juridisch afgesplitste tak niet nodig. Een gevolg kan zijn dat zij minder in staat zijn niet-DAEB-bezit te realiseren.

Ook blijkt uit recentelijke literatuur dat corporaties soms eigen overwegingen hebben om voor een bepaald scheidingsmodel te kiezen. Enquêteresultaten uit het onderzoek 'Niet-DAEB, niet doen' (2021) dat door platform31 is gepubliceerd presenteren dit beeld.

In de literatuur over vastgoed is nog geen compleet beeld van de afwegingen die corporaties maakten bij de keuze voor een bepaald scheidingsmodel. Op grond van de literatuur zijn er aanwijzingen dat corporaties mogelijk minder goed hebben stilgestaan bij de te verwachten effecten van een bepaald scheidingsmodel. Ook is denkbaar dat in de praktijk andere effecten werden verwacht dan die in de theorie worden genoemd. Dit vormt de aanleiding voor het onderzoek in deze scriptie.

1.2 Doel en centrale vraag

Het doel van dit onderzoek is om te komen tot een completer beeld van de afwegingen van corporaties op basis van de verwachte effecten bij de keuze voor een bepaald scheidingsmodel. Er wordt getracht dit te bereiken door het systematisch beschrijven en analyseren van de wijze waarop corporaties tot hun keuze voor een bepaald scheidingsmodel zijn gekomen. Dit gebeurt door enerzijds te onderzoeken welke effecten volgens de theorie verbonden zijn aan een bepaald scheidingsmodel en anderzijds in de praktijk te onderzoeken welke verwachte effecten de corporatie heeft meegenomen in het afwegingsproces.

De centrale vraag luidt dan ook:

Welke verwachte effecten speelden mee bij woningcorporaties bij de keuze voor een scheidingsmodel van het DAEB- en niet-DAEB bezit na invoering van de vernieuwde Woningwet in 2015?

Deze centrale vraag is in het onderzoek opgesplitst in drie deelvragen:

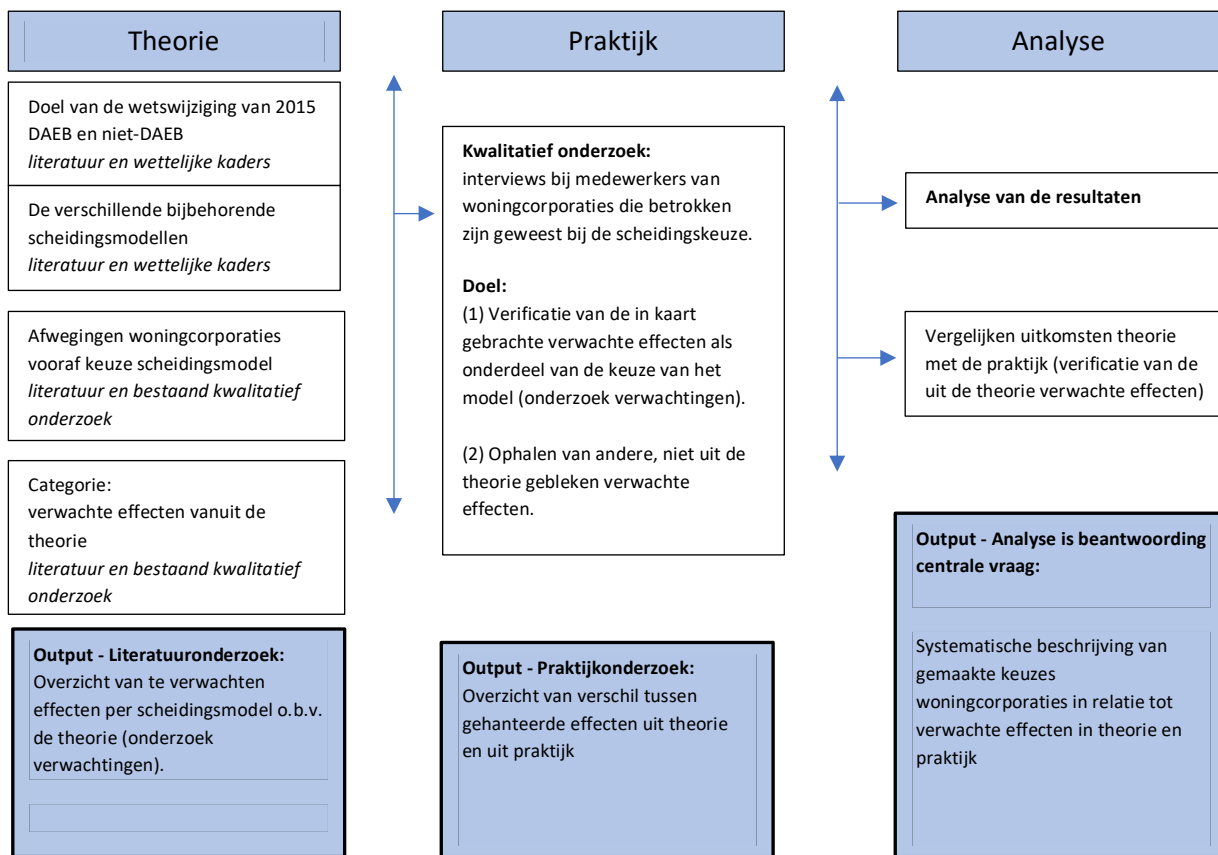
1. Welke effecten spelen een rol bij de verschillende scheidingsmodellen volgens de theorie?
2. In hoeverre blijkt uit het praktijkonderzoek dat woningcorporaties deze effecten hebben meegenomen in de keuze voor een bepaald scheidingsmodel?
3. Welke inzichten en adviezen over de afweging en de verwachte effecten voor de woningcorporatie en andere actoren volgen uit het onderzoek voor theorie en praktijk?

1.3 Methode van onderzoek

Het onderzoek is een praktijkgericht wetenschappelijk onderzoek dat te typeren is als een probleemanalyse (Doorewaard, 2007). Het doel van het onderzoek is immers te komen tot een systematische analyse van een nog relatief onbekend vraagstuk. De gehanteerde onderzoeksmethode is kwalitatief.

Het onderzoek is uitgevoerd in drie stappen. Als eerste is literatuuronderzoek uitgevoerd. Doel was te komen tot een overzicht van verwachte effecten die volgens de theorie relevant zijn bij de keuze voor de verschillende scheidingsmodellen. Als tweede is een praktijkonderzoek uitgevoerd. Daartoe zijn negen gestructureerde interviews gehouden met deskundigen werkzaam bij corporaties. In de interviews is nagegaan welke verwachte effecten door de corporatie zijn meegenomen in de keuze voor een scheidingsmodel. Als derde stap zijn de interviews geanalyseerd om vast te stellen in hoeverre de te verwachten effecten uit de theorie overeenkomen met de genoemde effecten in het praktijkonderzoek.

In het onderzoeksmodel hierna (figuur 1) is het onderzoek schematisch weergegeven.



Figuur 1 – Onderzoeksmodel: Verwachte effecten van scheidingsmodellen van het DAEB en niet-DAEB bezit

1.4 Opzet van de scriptie

Hoofdstuk 2 bespreekt het literatuuronderzoek naar de effecten van scheidingsmodellen. Hoofdstuk 3 gaat in op de gehanteerde methode en techniek van onderzoek bij de interviews. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de resultaten van de interviews. Hoofdstuk 5 bevat de analyse van de resultaten en de vergelijking tussen theorie en praktijk. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie en de aanbevelingen.

1.5 Relevantie

In deze paragraaf wordt het nut en daarmee de relevantie van dit onderzoek in zowel maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie toegelicht.

1.5.1 Maatschappelijke relevantie

Dit onderzoek onderstreept haar maatschappelijke relevantie omdat op basis van de resultaten de vraag over het achterblijven van de ontwikkeling van het niet-DAEB bezit opnieuw kan worden beantwoord. In de discussie rondom de verschillende scheidingsmodellen wordt veel aandacht

besteed aan de beperkingen van de diverse verplichte modellen en wat dit op dit moment betekent voor de ontwikkeling van het niet-DAEB bezit. Dit onderzoek richt zich in de basis op de keuze van het scheidingsmodel vóórdát de wet in werking trad. Door deze verificatie kan dit onderzoek een bijdrage leveren aan de vraag of corporaties de keuze voor het scheidingsmodel daadwerkelijk baseerden op de te verwachte effecten. Hiermee kan deze discussie in een ander daglicht gezet worden. De resultaten kunnen mogelijk leiden tot nieuwe inzichten rondom de ontwikkeling van het middensegment.

1.5.2 Wetenschappelijke relevantie

Op basis van te vormen onderzoek verwachtingen die uit literatuur naar voren komen, wordt de keuze van een scheidingsmodel van corporaties getoetst. Nog niet eerder is op dit niveau onderzocht wat de overwegingen waren van corporaties bij de keuze van hun scheidingsmodel. In zoverre dat niet eerder de overwegingen die voortvloeiden uit verwachte effecten als input voor een gemaakte keuze, daadwerkelijk zijn geverifieerd. Het vult daarmee een leegte in als het gaat om de interne overwegingen van corporaties.

1.6 Afbakening

In deze paragraaf wordt het onderzoeksgebied van deze scriptie afgebakend. Dit onderzoek richt zich op de verwachte effecten die corporaties lieten meewegen bij de vorming van hun afwegingskader.

Afwegingskader:

Of een corporatie kiest voor een administratief, hybride of juridisch model hangt van verschillende factoren af. Het is met name de vraag wat voor soort corporatie zij wil zijn (Deloitte, 2018).

Om die vraag te kunnen beantwoorden dienen scenario's te worden uitgedacht en de effecten ervan in kaart gebracht. Aan de hand van deze in kaart gebrachte effecten kan de corporatie uiteindelijk haar afwegingskader vormgeven. Dit afwegingskader vormt daarmee de onderlegger van het voorstel tot een administratieve, juridische of hybride scheiding.

Verwachte effecten:

Dit onderzoek richt zich op de verificatie van de verwachte effecten vanuit de theorie die zijn meegenomen in de afwegingen voor de keuze van het scheidingsmodel. Het onderzoek richt zich niet op de daadwerkelijke effecten achter de keuze van het scheidingsmodel.

THEORIE



Literatuurstudie

Hoofdstuk 2

Literatuur over de verwachte effecten bij scheidingsmodellen

2.1 Inleiding

Doel van dit hoofdstuk is om de vanuit de literatuur te verwachte effecten in kaart te brengen die zijn verbonden aan de keuze voor een bepaald scheidingsmodel. In paragraaf 2.2 wordt de gewijzigde Woningwet besproken. Paragraaf 2.3 gaat in op de inhoud van de scheidingsmodellen. In paragraaf 2.4 wordt het afwegingskader van de corporatie toegelicht. Paragraaf 2.5 gaat in op de verwachte effecten die speelden bij de vorming van dit afwegingskader. Uiteindelijk vormt paragraaf 2.6 de conclusie van dit hoofdstuk waarin door middel van onderzoek antwoord wordt gegeven op de eerste deelvraag.

2.2 De achtergrond van de nieuwe Woningwet

In deze paragraaf wordt de achtergrond van de nieuwe Woningwet besproken. Eerst wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van de wetswijziging. Daarna wordt de inhoud besproken, gevolgd door uitleg over de implementatie. Als laatst komt de huidige situatie aan bod.

De nieuwe wet had een specifieke aanleiding. Conijn (2018) stelt dat er twee redenen waren dat de corporatiesector strenge regels opgelegd heeft gekregen omtrent de scheiding van hun bezit. De DAEB-scheiding moest staatssteun beperken tot activiteiten die daarvoor in aanmerking kwamen. Ook een reden van de DAEB scheiding was het bereiken van een gelijk speelveld ten opzichte van de marktpartijen. Marktverstoring moest daarmee uitblijven. Dit laatst heeft betrekking op de activiteiten zonder recht op staatssteun; de niet-DAEB activiteiten.

Ook (Veld et al, 2018) geeft in zijn onderzoek aan dat de reden voor de verplichte DAEB en niet-DAEB-scheiding zijn oorsprong vond in ongeoorloofde inzet van staatssteun.

De daadwerkelijke aanleiding komt voort uit een politiek debat over de corporaties en de daaruit voortvloeiende parlementaire enquête. De uitkomst daarvan kwam neer op het feit dat corporaties zich moesten richten op het primaire doel; het verhuren van sociale huurwoningen aan hun primaire doelgroep. De uiteindelijke regelgeving vertaalde zich in de nieuwe Woningwet.

Veld geeft ook aan in zijn onderzoek dat er een vernieuwd beeld is ontstaan van de corporatiesector. De taakstelling van de corporaties werd de afgelopen jaren namelijk te breed ontwikkeld en corporaties moesten zodoende weer terug naar hun kerntaak. Aanleiding hiervoor was een aantal incidenten bij corporaties waarop de parlementaire enquête werd ingesteld.

De nieuwe Woningwet 2015 heeft daarom de volgende inhoud gekregen als het gaat om de scheiding van het bezit:

De corporatie kan haar activiteiten scheiden door middel van drie type scheidingsvoorstellen. Een administratieve scheiding, een juridische splitsing of een tussenvorm; de hybride scheiding genoemd.

In paragraaf 2.3 worden deze scheidingsmodellen verder toegelicht.

De wet is als volgt geïmplementeerd:

Corporaties hadden tot eind 2016 de mogelijkheid om hun ontwerp scheidingsvoorstel in te dienen (BZK, 2016). Vervolgens werd dit voorstel beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (hierna Aw). De voorstellen bevatten de statuten van de corporatie, de reglementen en de manier waarop de corporatie haar werkzaamheden in overeenstemming bracht met deze nieuwe wet.

De Woningwet van 2015 heeft ondertussen wat evaluaties gekend. Een evaluatie in opdracht van het Ministerie via Binnenlandse Zaken en Koninkrijk Relaties zorgde voor een lijst van verbeterpunten met betrekking tot de inzet van vastgoed (BZK, 2019). Zeer recentelijk kwamen deze wijzigingen tot implementatie (Aedes, 2021). De strekking van deze wijzigingen komt neer op: Verbetering van de werking, de uitvoerbaarheid en de toekomstbestendigheid. De aanpassingen moeten meer mogelijkheden geven voor lokaal maatwerk, meer risicogericht toezicht en het verlagen de administratieve lastendruk. Detailregels worden daardoor geschrapt, stapeling van waarborgen weggenomen en regels worden vereenvoudigd.

2.3 De scheidingsmodellen

De aanpassing van bezit kon de corporatie realiseren door te kiezen voor een van de drie scheidingsmodellen (BZK, 2016).

- Het administratieve scheidingsmodel was daarbij de minst verregaande variant. Hierbij werd het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in de administratie gescheiden via een gescheiden boekhouding.
- De hybride scheiding was de variant waarin een deel van het niet-DAEB bezit werd ondergebracht bij een aparte juridische dochter en een deel binnen de eigen organisatie. Hierbij bleef binnen de corporatie een DAEB tak en niet-DAEB tak bestaan.
- De meest verregaande scheiding was de variant waarin de corporatie haar DAEB en niet-DAEB bezit juridisch van elkaar scheidde en de niet-DAEB activiteiten afsplitste in een juridische dochter. Alleen de DAEB activiteiten stonden daarna nog in de boekhouding van de Toegelaten Instelling (hierna TI), oftewel de corporatie zelf.

In onderstaande figuur (2) is getracht de verschillen tussen de modellen op eenvoudige wijze in beeld te brengen.

Administratief (basis)				Modellen naar orde van zwaarte
DAEB bezit	Niet-DAEB bezit			
Alle taken, baten, lasten binnen de TI	Alle taken, baten, lasten binnen de TI			
Alle activa en passiva binnen de TI	Alle activa en passiva binnen de TI	Hybride (verregaande)		
		Een deel van de niet-DAEB wordt ondergebracht bij een dochter	Juridisch (meest verregaande)	
			Al het niet-DAEB bezit wordt buiten de TI ondergebracht (bij dochters)	
<i>Strikte regels voor investering binnen de DAEB</i>	<i>Beperkende voorwaarde voor niet-DAEB-bezit</i>	<i>Alleen beperkende voorwaarden voor de niet-DAEB binnen de TI</i>	<i>Geen beperkende voorwaarde voor niet-DAEB investeringen.</i>	Regels

Figuur 2 - Modellen naar orde van zwaarte (bron: eigen bewerking)

2.4 Vorming van het afwegingskader

Bij het maken van een afwegingskader voor het te vormen scheidingsmodel, en het daarbij in te dienen scheidingsvoorstel, werd hulp geboden. Corporaties kregen diverse handreikingen aangeboden. Zo werd er door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de handreiking 'strategische keuzes bij scheiden en splitsen' uitgebracht. Deze handreiking bestond uit een niet uitputtende lijst met onderwerpen die door de bezitsscheiding zouden worden beïnvloed. Ook een ander bruikbaar document was het Q&A document behorende bij het Beoordelingskader van de Aw. Dit kader werd gebruikt om het voorstel voor het gekozen scheidingsmodel uiteindelijk te kunnen beoordelen. Ook werden er verschillende rapportages uitgegeven waarin toekomstige verwachtingen werden beschreven. Daarmee werd de corporatie geïnstrueerd bij het maken van haar keuze.

Zo bracht Deloitte een handboek uit voor corporaties (2018). Daarbij werd de oproep gedaan om niet enkel te kijken of er voldaan werd aan de vereisten van het scheidingsvoorstel. Ook had het handboek als doel om de corporatie te laten bezinnen op hun eigen strategie. Waarbij de doelgroep, de toekomstige voorraad en het huurbeleid centraal staan.

Uiteindelijk diende het grootste deel van de corporaties (206) een administratief scheidingsvoorstel in (Veld et al, 2018). Acht corporaties kozen ervoor om een hybride scheiding in werking te zetten en drie corporaties splitsten hun niet-DAEB bezit volledig van het DAEB bezit.

De corporaties hadden door middel van de diverse handreikingen uiteindelijk verschillende overwegingen onderzocht en daarbij scenario's uitgedacht (van Eerd, 2018).

Het uiteindelijk in te dienen scheidingsvoorstel werd gevormd door het resultaat in de vorm van een afwegingskader. Onderdeel daarvan waren de te verwachte effecten die deze keuze mogelijk met zich meebracht.

In de volgende paragraaf worden deze, uit de rapportages en handreiking voortvloeiende, verwachte effecten behandeld.

2.5 Verwachte effecten

Verwacht effect 1 - Imagoschade herstel

Het eerste verwachte effect komt voort uit een handreiking van Deloitte (2018). Dit handboek stelt het vermoeden dat de corporatie het effect op herstel van eventueel eerder opgelopen imagoschade opneemt in de uiteindelijke keuze van het scheidingsmodel.

Verwacht effect 2 - Een snelle en voordelige realisatie van een grote niet-DAEB tak en

Verwacht effect 3 - De mate van flexibiliteit tot het overhevelen van DAEB en niet-DAEB bezit

De volgende twee verwachte effecten zijn afgeleid van de voorbereidende studie van BZK (Strategische keuzes bij scheiden en splitsen, 2016). Hierbij gaat het om de toekomstige voorraadverdeling. Met de intreding van de nieuwe Woningwet heeft de corporatie de mogelijkheid gehad om haar DAEB bezit en niet-DAEB bezit eenmalig naar elkaar over te hevelen.

Bij een administratieve scheiding waren daaraan geen regels zijn gesteld, enkel de voorwaarde dat allebei de takken levensvatbaar zijn en dit tegen marktwaarde wordt overgedragen. Hiermee kan een snelle en voordelige manier een groot niet-DAEB segment worden gecreëerd.

Een corporatie kon ook kiezen juridisch te scheiden en daarbij haar bezit van DAEB naar niet-DAEB over te hevelen. Echter worden deze overhevelingen dan gezien als verkoop en dan moet de startlening in de niet-DAEB worden gefinancierd met een marktlening of opgevangen worden met haar eigen vermogenspositie. Er is daarbij overdrachtsbelasting verschuldigd, op uitzondering van een concernvrijstelling. Ook mag maar maximaal 10% van de te liberaliseren huurwoningen worden overgeheveld (op enkele uitzonderingen na) naar de niet-DAEB tak (BZK, 2016).

Als de corporatie administratief scheidt biedt dit meer flexibiliteit (effect 3). De eerste reden hiervoor is dat er geen kadastrale overschrijving via de notaris nodig is. Ook kan de overheveling van DAEB naar niet-DAEB met een interne lening worden voorzien. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met hiervoor genoemde voorwaarde. Als de woningen van de niet-DAEB naar de DAEB tak over gaan moet dat minimaal tegen marktwaarde. Er zijn echter geen regels verbonden aan de overdracht van de niet-DAEB naar de DAEB tak, mits de niet-DAEB tak (of de dochter bij de juridische splitsing) geen verlies maakt.

Verwacht effect 4 - Invloed op de toekomstige samenstelling van de wijk

Het vierde verwachte effect is een afgeleide van de volkshuisvestelijke doelstellingen die er vanuit de corporatie liggen voor bepaalde wijken of stad waarin ze zich bewegen (BZK, 2016). Deze doelstellingen kunnen bestaan uit een gewenste verhouding tussen huur/koop, gewenste verhouding tussen verschillende huursegmenten of de gewenste samenstelling en omvang van bepaalde doelgroep(en). De keuze van het scheidingsmodel heeft invloed op dit gewenste effect (BZK, Strategische keuzes bij scheiden en splitsen, 2016).

Corporaties houden bij de keuze van hun model rekening met de prestatieafspraken die met gemeenten zijn gemaakt. Zowel het aandeel DAEB als niet-DAEB wordt meegenomen in de vastlegging van deze prestatieafspraken. Wanneer de corporatie meer niet-DAEB wil gaan realiseren dan is vastgelegd dient de corporatie eerst een markttoets uit te voeren. Als blijkt dat marktpartijen geen interesse hebben en het wettelijke minimale rendement kan worden gehaald, kan de corporatie haar bijdrage aan niet-DEAB realiseren en daarmee de samenstelling van de wijk beïnvloeden.

De juridische of hybride splitsing zorgt voor een aparte dochter met een eigen verhuurtak. De verhuurtak kan dan de benodigde woningen in het vrije huursegment (niet-DAEB) leveren. Deze dochter hoeft geen rekening te houden met een vooraf gestelde rendementseis of een markttoets. Met een hybride of juridische scheiding kan zodoende makkelijk worden gevarieerd in DAEB en niet-DEAB. Op deze manier kan op eenvoudigere wijze wijkbeïnvloeding plaatsvinden.

Wijkbeïnvloeding is altijd een belangrijk onderdeel geweest voor de corporaties, zo bleek al uit een onderzoek van Aedes dat zo'n 10 jaar geleden plaatsvond (Kees Leidelmeijer, 2018). Corporaties realiseerden vrijesectorwoningen als differentiatie van het DAEB bezit in de wijken. Dat gebeurde door inbreiding, sloop voor nieuwbouw, renovaties of woningen die werden aangewezen om te liberaliseren. In lijn met het Aedes-onderzoek kan daarmee worden gesteld dat wanneer de corporatie de wens heeft voor gedifferentieerd bezit, de corporatie dit kan laten meewegen in de keuze van haar scheidingsmodel.

Verwacht effect 5 – Plannen in de niet-DAEB tak te kunnen realiseren en/of voort te zetten

De keuze van het scheidingsmodel heeft effect op de mogelijkheden om niet-DAEB investeringen te doen (BZK, 2016). Als de corporatie plannen heeft in de niet-DAEB kan zij zich afvragen welk scheidingsmodel passend is bij hun gewenste plannen en uitbreidingen in hun niet-DAEB bezit.

Bij of voor de administratieve scheiding gelden voorwaarden voor de uitbreidingen in het niet-DAEB bezit. De gemeente moet een markttoets in opdracht van de corporatie uitzetten en daarmee nagaan of er marktpartijen tegen dezelfde voorwaarden zijn geïnteresseerd. Bij de juridische splitsing gelden deze voorwaarden niet. Deze optie geeft meer ruimte om nieuwe activiteiten en investeringen op te pakken zonder dat er sprake is van een markttoets, rendementstoets of de toets van de financiële positie van de niet-DAEB tak.

Ook maakt de modelkeuze uit voor de mogelijkheden van financiering (BZK, 2016). Bij administratieve scheiding dient allereerst gepoogd te worden de investeringen extern te financieren. Lukt dit niet dan is er alleen een mogelijkheid van interne financiering als de voorziening in de DAEB tak groot genoeg is. Deze voorziening is dan veelal een resultante van verkoopopbrengsten. Bij de juridische splitsing kan er geen beroep worden gedaan op deze interne financiering. Echter biedt deze splitsing meer mogelijkheden tot samenwerking met marktpartijen zoals beleggers en kan er op deze wijze uitbreiding van niet-DAEB-woningen worden gerealiseerd.

Verwacht effect 6 – Mate van gevolgen voor het personeel en de interne organisatie

De keuze van het scheidingsmodel heeft mogelijk effect op het personeel en de interne organisatie stelt het rapport 'strategische keuze bij scheiden en splitsen'. Bij een juridisch afgesplitste dochter heeft deze woningvennootschap de verplichting om personeel dat nu werkzaamheden verricht die gekoppeld zijn aan de afgesplitste activiteiten in dienst te nemen tegen dezelfde arbeidsvoorwaarden waaronder deze medewerkers momenteel werkzaam zijn. Voor haar personeel betekent dit dus een nieuwe werkgever met nieuwe arbeidsovereenkomst. Vanuit deze aparte entiteiten dienen loonadministraties te worden gevoerd en fiscale en sociale zorg te worden verleend aan het personeel.

Bij de administratieve scheiding blijft al het personeel werkzaam binnen de corporatie. Het effect van deze strikte juridische scheidingen behelst de vraag of dit in de praktijk ook werkbaar is en de werkzaamheden strikt gescheiden uitgevoerd kunnen worden (Deloitte, 2016). Deze praktische zaken kunnen het effect met zich meebrengen dat er uitleen/inhuur van personeel moet plaatsvinden. Logischerwijs heeft dit een complexere administratie tot gevolg. Deze juridische scheiding kan daarbij zorgen voor zakelijkere verhoudingen tussen het DAEB en niet-DAEB gedeelte en de verantwoording tussen stakeholders eenvoudiger maken. De strategische afstemming op portefeuille kan daarmee voor een uitdaging zorgen.

Verwacht effect 7 – Focus op de uitvoering van de kerntaak

De keuze voor het scheidingsmodel heeft mogelijk effect op de uitvoering van de kerntaak. Corporaties werden daardoor gevraagd zich te bezinnen op de vraag wat hun kerntaak nu werkelijk is (Lustenhouwer, 2021). Een terugtrekkende beweging uit een niet-DAEB strategie bezit past hierbij.

2.6 Onderzoek verwachtingen

Vanuit de theorie over de verwachte effecten op scheidingskeuze zijn de volgende onderzoek verwachtingen geformuleerd. Deze onderzoek verwachtingen zijn noodzakelijk om de theorie aan de praktijk te kunnen toetsen. Omdat er nog geen concrete theorie is over de relatie van de afwegingen van corporaties op basis van verwachte effecten tot het gekozen scheidingsmodel zijn er onderzoek verwachtingen geformuleerd. In onderstaande sub-paragrafen worden deze behandeld.

2.6.1 Imagoschade

Als de corporatie haar opgelopen schade door middel van deze verplichte scheiding van bezit verwacht te herstellen, dan ligt de keuze voor een administratieve scheiding, waarbij er geen aparte dochter voor het niet-DAEB bezit wordt opgezet, voor de hand. Dit komt dan ook neer op de volgende onderzoek verwachting:

Onderzoek verwachting 1: ‘Met de keuze van het administratieve model, beoogde de corporatie imagoschade te herstellen’.

2.6.2 Realisatie niet-DAEB en flexibiliteit overhevelen bezit

Als de corporatie op een snelle en voordelige wijze haar niet-DAEB woningen verwacht te gaan willen realiseren, ligt de keuze van de administratieve scheiding, waarbij de corporatie het niet-DAEB bezit inclusief lening kan overdragen, voor de hand.

Onderzoek verwachting 2: door te kiezen voor het administratieve model, beoogde de corporatie een snelle en voordelige realisatie niet-DAEB bezit kunnen realiseren.

Onderzoek verwachting 3: door te kiezen voor het administratieve model, beoogde de corporatie een grote mate van flexibiliteit van het niet-DAEB bezit en het DAEB bezit.

2.6.3 Samenstelling van de wijk

Als de corporatie, ondanks het doel van de regelgeving om te focussen op de kerntaak, zich toch ook wil (blijven) focussen op de realisatie van niet-DAEB ten behoeve van gemengde wijken, dan ligt de keuze voor een hybride of juridische variant het meest voor de hand. Hierbij kan namelijk het niet-DAEB bezit en het DAEB bezit zonder financiële toets of markttoets worden gerealiseerd. Dit komt neer op de volgende onderzoek verwachting:

Onderzoek verwachting 4: door te kiezen voor het juridische of hybride model, beoogde de corporatie invloed te hebben op de samenstelling van de wijk.

2.6.4 Plannen in de niet-DAEB tak

Als de corporatie realisatieplannen heeft of wilt voorzetten in de niet-DAEB tak, dan ligt de keuze voor een hybride of juridisch model, waarbij de corporatie meer mogelijkheden heeft tot samenwerking met andere marktpartijen, voor de hand. Dit komt neer op de volgende onderzoek verwachting:

Onderzoek verwachting 5: door te kiezen voor het juridische of hybride model, beoogde de corporatie haar plannen in de niet-DAEB te kunnen realiseren en/of voortzetten.

2.6.5 Gevolgen voor personeel en organisatie

Als de corporatie de gevolgen voor haar personeel en inrichting van haar organisatie klein wil houden dan ligt de keuze voor een administratieve variant, waarbij al het personeel werkzaam blijft binnen één organisatie, voor de hand. Dit komt neer op de volgende onderzoek verwachting:

Onderzoek verwachting 6: door te kiezen voor het administratieve scheidingsmodel, beoogde de corporatie de minst mogelijke gevolgen te hebben voor het personeel en de interne organisatie.

2.6.6 Focus op uitvoering kerntaak

Als de corporatie de focus op uitvoering van de kerntaak en daarbij een terugtrekkende beweging op uitvoering van de niet-DAEB-portefeuille wil bewerkstellingen ligt de administratieve scheiding voor de hand. Dit komt neer op de volgende onderzoek verwachting:

Onderzoek verwachting 7: door te kiezen voor het administratieve model, beoogde de corporatie focus op de uitvoering van de kerntaak'.

2.7 Conclusie

Aan het eind van dit hoofdstuk kan antwoord worden gegeven op de eerste deelvraag: *Welke effecten spelen een rol bij de verschillende scheidingsmodellen volgens de theorie?* Deze deelvraag is beantwoord door de theorie over de nieuwe Woningwet en daarbij horende scheidingsmodellen te combineren met de verwachte effecten uit de diverse uitgereikte literatuur. Vervolgens zijn hieruit onderzoek verwachtingen geformuleerd. Daarmee vormt tabel 1 de uiteindelijke conclusie van dit hoofdstuk en daarmee input voor de verificatie van de theorie in de praktijk.

Onderzoek verwachtingen:	
Met de keuze van het administratieve model, beoogde de corporatie....	... imagoschade te herstellen’.
	... een snelle en voordelige realisatie van een grote niet-DAEB-portefeuille’.
	... een grote mate van flexibiliteit tot het overhevelen DAEB bezit naar niet-DAEB bezit’.
	... de gevolgen voor het personeel en de inrichting van de organisatie te beperken’.
	... focus op de uitvoering van de kerntaak’.
Met de keuze van het hybride of juridische model, beoogde de corporatie...	... invloed te hebben op samenstelling van de wijk’.
	... de plannen in de niet-DAEB portefeuille te kunnen realiseren en/of voortzetten.

Tabel 1 – Onderzoek verwachtingen geformuleerd vanuit de theorie (bron: eigen bewerking)

PRAKTIJK

De interviews

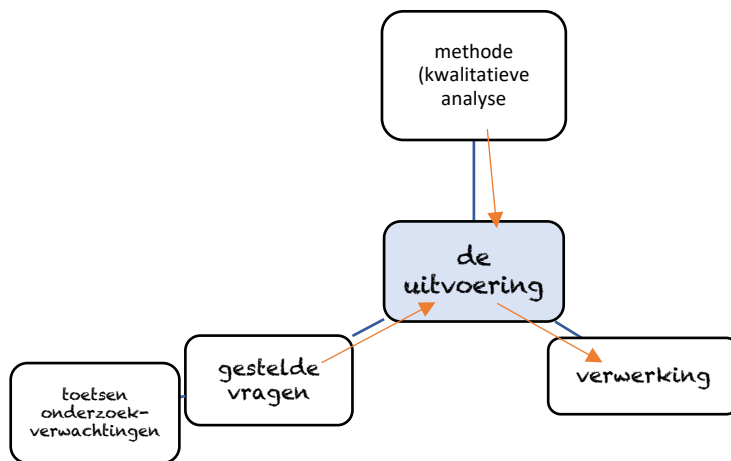
Hoofdstuk 3 Methodologie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader toegelicht hoe de kwalitatieve analyse, 'het praktijkonderzoek', wordt uitgevoerd. Paragraaf 3.2 geeft de opzet van het onderzoek weer. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de uitvoering en in paragraaf 3.4 komen de gestelde vragen aan bod. In de laatste paragraaf 3.5 wordt de verwerking verder toegelicht.

3.2 Opzet onderzoek

De opzet van het praktijkonderzoek wordt in onderstaande figuur (3) weergegeven en vervolgens worden de punten uit het figuur toegelicht.



Figuur 3 – Schematische weergave van het praktijkonderzoek (bron: eigen bewerking)

3.3 De methode 'kwalitatieve analyse'

Om inzicht te krijgen in de gevormde onderzoek verwachtingen die voortkomen uit de theorie wordt een kwalitatieve analyse in de vorm van interviews uitgevoerd. Er is gekozen voor een half gestructureerde interviewmethode (Baarda, 2018). Bij deze methode liggen alle hoofd- en deelvragen vast, echter is er ruimte om door te vragen. Deze methode combineert de pre's van het gestructureerde en het open interview. Alle onderwerpen komen zo aan bod, maar er is ook ruimte voor doorvragen en verduidelijkingsvragen. Deze methode sluit aan bij het doel inzicht te krijgen in de vanuit de theorie ontworpen onderzoek verwachtingen. De onderzoek verwachtingen vormen de basis voor de interviews en zijn daarmee bepalend voor de resultaten.

In tabel 2 zijn de genoemde interviewtechnieken ter verduidelijking in kaart gebracht.

Gestructureerd Interview	Half gestructureerd interview	Open interview (vrijeattitude-interview)
<ul style="list-style-type: none"> - alle vragen liggen van tevoren vast. - thema's worden door de onderzoeker bepaald - onderzoeker heeft voorkennis 	<ul style="list-style-type: none"> - alle hoofd- en deelvragen liggen vast - er is ruimte om door te vragen - enige voorkennis 	<ul style="list-style-type: none"> - vragenderwijs gespreksonderwerpen komen aan bod - de geïnterviewde reikt de onderwerpen aan - voorkennis niet noodzakelijk

Tabel 2 - Bron: B. Baarda (2018) met eigen bewerking

De vragenlijst die gebruikt wordt kent, naast de onderzoek verwachtingen van de in kaart gebrachte effecten die samen één hoofdvraag vormen en zijn opgedeeld in deelvragen, nog drie andere vragen. Bij elkaar komen de vier vragen uit op een vragenlijst met zowel toetsende als verkennende onderdelen. De elementen die gebruikt zijn komen op het volgende neer:

- Een controlevraag van het gekozen scheidingsmodel;
- De onderzoek verwachtingen ter toetsing;
- Een verkennende vraag naar nog niet bekende effecten;
- Een hypothetische vraag naar de keuze voor een ander model.

3.4 Uitvoering

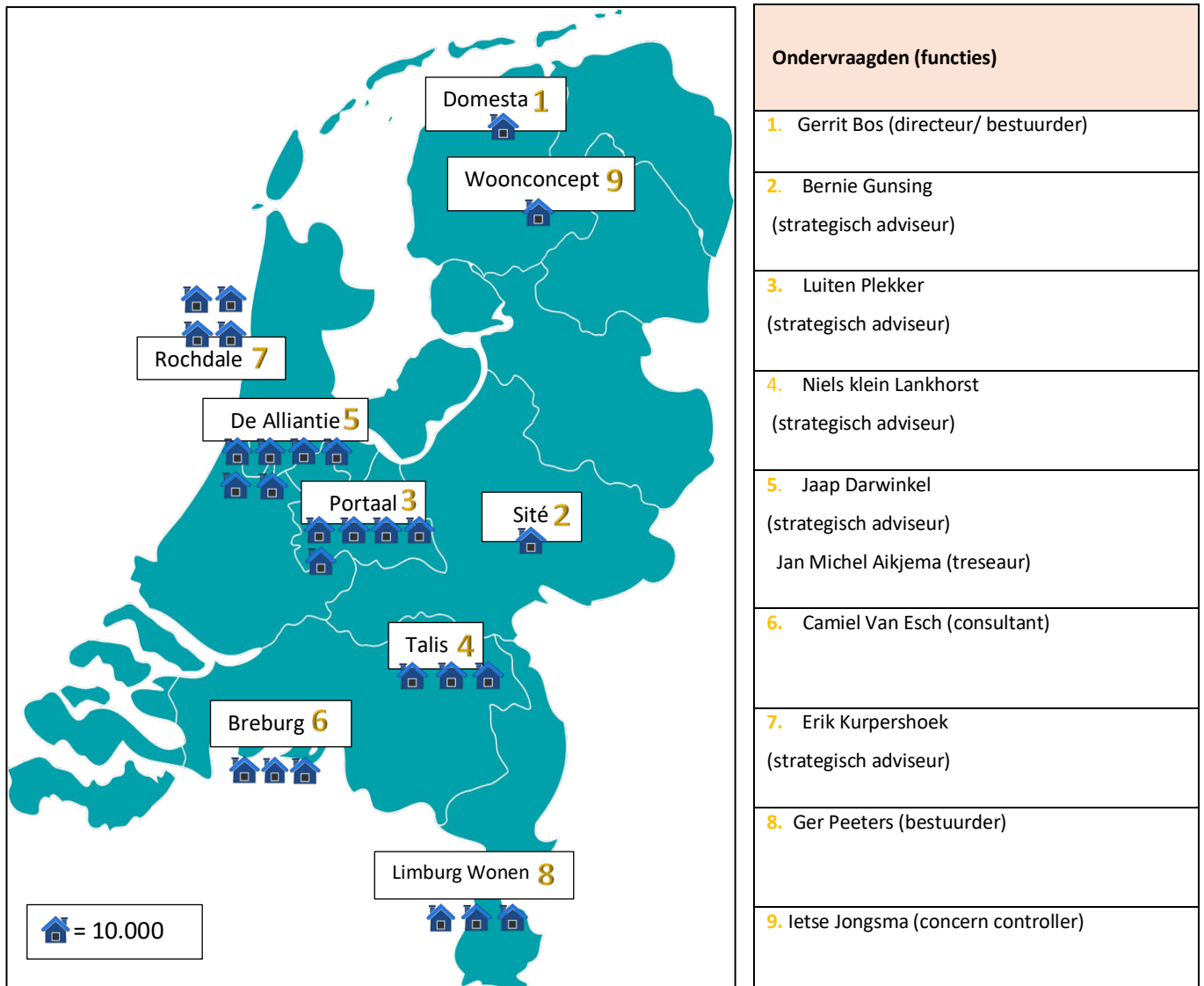
Allereerst is een proefinterview afgenomen bij een steekproefsgewijze geselecteerde medewerker van een corporatie. Dit interview had een open karakter. Door middel van deze proef werd duidelijk dat er een vaste vragenlijst moest komen voor de definitieve interviews zodat er structuur aan de antwoorden kon worden ontleend. Dit moest zorgen dat de activiteiten in het proces van analyseren vereenvoudigd worden.

De daadwerkelijk geïnterviewde wordt vervolgens zorgvuldig geselecteerd en telefonisch benaderd. Daarbij wordt gevraagd om deelname en wordt het doel van onderzoek toegelicht. Vervolgens worden de interviews door middel van een Teams-uitnodiging ingepland.

De interviews worden afgenomen bij tien medewerkers van negen verschillende corporaties. Deze selectie is gedaan op basis van bezitsgrootte en werkgebied. Zo ontstaat er een beeld van variatie van grote en kleine corporaties en een beeld tussen corporaties die in het stedelijk gebied werkzaam zijn en corporaties die deze taak in de periferie op zich nemen.

De medewerkers die worden geïnterviewd zijn om de beurt betrokken geweest bij het vormen van het afwegingskader voor de keuze van het scheidingsmodel in de rol van adviseur of bestuurder.

In onderstaand figuur (4) zijn de betrokken corporaties in kaart gebracht.



Figuur 4 - Geselecteerde woningcorporaties op kaart (bron: eigen bewerking)

3.5 Gestelde vragen

De vragenlijst bestaat uit vier hoofdvragen en zeven deelvragen. De zeven deelvragen zijn afgeleide stellingen van de onderzoek verwachtingen uit hoofdstuk 2 die aan de betrokkenen worden voorgelegd. Bij de stelling, wordt gevraagd of de betrokkene deze kan bevestigen of ontkrachten. Tevens wordt er om een toelichting gevraagd. Het antwoord op vraag 1 over het gekozen scheidingsmodel heeft geen invloed op de vragen die erna volgen. Aan alle ondervraagden worden dezelfde vragen voorgelegd. Het gekozen scheidingsmodel heeft daarmee geen invloed op de onderzoek verwachtingen die zijn geformuleerd bij de analyse van bestaande rapporten en

handreikingen. Alle stellingen worden zowel bij de administratieve, hybride of juridische gescheiden corporatie voorgelegd. De inhoud van de vragenlijst wijkt daarmee niet af. De onderzoek verwachtingen kunnen zodoende aan drie verschillende corporatiemodellen worden getoetst.

Na de stellingen is er ruimte voor de ondervraagden om eigen overwegingen aangaande de keuze van het scheidingsmodel door te geven. Zo kan worden onderzocht of naast de bestaande verwachte effecten corporaties ook andere verwachte effecten hebben laten meewegen in de keuze van het scheidingsmodel.

Door middel van de laatste vraag wordt de corporatie uitgenodigd om te reflecteren op de gemaakte keuze, met als doel om uiteindelijk te kunnen analyseren of de corporatie goed heeft nagedacht over de keuze die ze toen, in een relatief kort tijdsbesef, moest maken.

De volgende vragen en stellingen werden gesteld aan de ondervraagden:

<p>1. Voor welk scheidingsmodel is er door uw corporatie destijds gekozen?</p>	
<p>2. Is uw keuze gebaseerd op de volgende verwachte effecten;</p> <p><i>'Met de keuze van het model beoogden wij als corporatie....'</i></p>	<p>... imagoschade te herstellen'.</p> <p>... een snelle realisatie van een grote niet-DAEB portefeuille'.</p> <p>...een grote mate van flexibiliteit tot het overhevelen DAEB bezit naar niet-DAEB bezit'</p> <p>... invloed te hebben op samenstelling van de wijk'.</p> <p>... de plannen in de niet-DAEB tak te kunnen realiseren en/of voortzetten.</p> <p>... zo min mogelijk gevolgen te hebben voor het personeel/de inrichting van de organisatie'.</p> <p>... focus op de uitvoering van de kerntaak.</p>
<p>3. Zou u andere verwachte effecten willen toevoegen aan dit rijtje waarop u organisatie de keuze voor een bepaald model heeft gemaakt?</p>	
<p>4. Met een terugblik op de effecten die u toen verwachtte, zou u dan nu voor een ander model kiezen?</p>	

Tabel 3 – Interviewvragen (bron: eigen bewerking)

3.6 Verwerking

De interviews zijn met de opnamefunctie van Microsoft-teams opgenomen en opgeslagen voor verdere verwerking. De interviews zijn na het afronden van het laatste interview tegelijkertijd verwerkt. De interviews zijn uitgeschreven en de techniek die werd gebruikt was parafrasen. Het parafrasen had als doel het verzamelde materiaal goed te kunnen analyseren.

3.7 Toetsing effecten in de praktijk

Door aan alle betrokkenen met verschillende scheidingsmodellen dezelfde onderzoek verwachtingen voor te leggen, is het mogelijk om de relatie tussen het gekozen scheidingsmodel en het afwegingskader te toetsen.

Door de verwachte effecten te onderzoeken kan worden onderzocht in hoeverre uit de praktijk blijkt dat corporaties de effecten uit de theorie hebben meegenomen in hun afwegingen voor een scheidingsmodel. Door op voorhand in de onderzoek verwachting nog niet de relatie tussen het scheidingsmodel en afwegingen van de corporatie te leggen kan er een completer beeld gevormd worden. En kan worden nagegaan of deze effecten ook bij andere gekozen scheidingsmodellen hebben gespeeld.

In het praktijkgedeelte wordt uiteindelijk inzicht gegeven in de bevestigde onderzoek verwachtingen en de niet bevestigde onderzoek verwachtingen. De meerwaarde van dit onderzoek zit in de analyse naar de effecten die corporaties bij de verschillende gekozen scheidingsmodellen hebben laten meespelen.

Hoofdstuk 4 Effecten volgens praktijkonderzoek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de theorie getoetst aan de praktijk met daarbij als doel na te gaan of de onderzoek verwachtingen die de conclusie vormden in hoofdstuk 2, herkend worden in de praktijk. Onderstaande paragrafen 4.2 tot en met 4.5 geven de resultaten van de interviewvragen weer per gestelde vraag. Zo betreft paragraaf 4.2 het resultaat van vraag één. Gaat paragraaf 4.3 in op de resultaten van vraag twee. De resultaten van vraag drie worden in 4.4 weergegeven en in 4.5 de resultaten van de laatste vraag. Het hoofdstuk sluit af met een conclusie op deelvraag twee, weergegeven in paragraaf 4.6.

4.2 Resultaten vraag 1

De eerste vraag van het interview gaat over het gekozen scheidingsmodel. De antwoorden op de gestelde vraag zijn terug te vinden in de onderstaand tabel (4).

Model	Aantal van de ondervraagden
Administratief	7
Juridisch	1
Hybride	1

Tabel 4 – Resultaten vraag 1

Zoals bovenstaande tabel duidelijk maakt heeft het overgrote deel gekozen voor het administratieve model. Dit kan simpelweg worden verklaard door de landelijke verdeling voor wat betreft de gekozen scheidingsmodellen, zie paragraaf 2.4. De geselecteerde hybride en juridisch gescheiden corporaties hebben een dusdanig grote portefeuille dat zij als voldoende representatief kunnen worden beschouwd om de mening van deze twee typen scheidingsmodellen te rechtvaardigen.

4.3 Resultaten vraag 2

De tweede vraag bevat de toetsing van de onderzoek verwachtingen. De stellingen die worden voorgelegd komen daaruit voort. De thema's van deze onderzoek verwachtingen zijn:

- Imagoschade;
- realisatie niet-DAEB;
- flexibiliteit overhevelen bezit;

- samenstelling van de wijk;
- plannen in de niet-DAEB;
- gevolgen personeel en organisatie;
- focus op uitvoering kerntaak.

Of de ondervraagde de stelling bevestigd of ontkracht is in de volgende tabel (5) op systematische wijze weergegeven. Voor een helder onderscheid is per type scheidingsmodel een aparte kleur aangebracht. Na deze systematische weergave worden per onderzoeksthema de gegeven antwoorden samengevat.

Type scheidingsmodel ondervraagde	Aantal met hetzelfde model:	
Administratief	7	
Hybride	1	
Juridisch	1	
Thema onderzoek verwachting	Ontkracht	Bevestigd
1. Imagoschade		
2. Realisatie niet-DAEB		
3. Flexibiliteit overhevelen bezit		
4. Samenstelling van de wijk		
5. Plannen in de niet-DAEB		
6. Gevolgen personeel en organisatie		
7. Focus op uitvoering kerntaak		

Tabel 5 – Resultaten vraag 2

4.3.1 Imagoschade

De eerste stelling: *‘Met de keuze van het model beoogden wij als corporatie imagoschade te herstellen’*, wordt door de meeste ondervraagden ontkracht. Als reden geven de corporaties ongeveer allemaal hetzelfde antwoord: *Er was geen imagoschade opgelopen en dus ook geen reden om te herstellen*. De stelling wordt ook bevestigd. Door een administratief gescheiden corporatie en door een hybride gescheiden corporatie.

Bij de administratief gescheiden corporatie was wel wat te herstellen. Het was zeer belangrijk geweest voor deze corporatie om ‘schoon schip te maken’. De corporatie geeft aan dit verwachtte

effect mee hebben laten wegen in haar keuze voor het scheidingsmodel om de reden dat de corporatie een nieuw beeld wilde vormen van een corporatie die dichtbij de kerntaak opereert.

De hybride gescheiden corporatie geeft hier een tweezijdig antwoord op. In eerste instantie ontkrachtte de corporatie de stelling. Echter wordt de reactie later wel wat bijgesteld. In de tijd voor de wetswijzing was er namelijk wel degelijk een verslechterd beeld ontstaan van de corporatiesector. De keuze voor een juridische splitsing zou dat beeld niet verbeteren. Bij het doorvragen wordt duidelijk dat de corporatie bij de keuze voor de hybride vorm, waarbij ook een aparte niet-DAEB tak moest worden opgericht, minder het gevoel had daarmee het imago te schenden. De niet-DAEB tak zou er zijn voor het ontwikkelen voor het middensegment. En dat zag de corporatie als haar kerntaak.

De juridisch gesplitste corporatie geeft aan dat dit effect niet heeft meegespeeld bij de keuze van het model en ontkracht de stelling; *‘Er was geen imagoschade opgelopen, dus er viel ook niks te herstellen’.*

4.3.2 Realisatie niet-DAEB

De tweede stelling betreft: *‘met de keuze van het model beoogden wij als corporatie een snelle realisatie van een grote niet-DAEB portefeuille’.*

Er is één administratief gescheiden corporaties die die deze stelling bevestigt. Deze scheiding zou kunnen zorgen voor een snelle realisatie van een niet-DAEB gedeelte. Deze afweging had bij deze corporatie wel degelijk meegespeeld. Bij de toelichting komt echter naar voren dat het verwachte effect niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. De andere corporaties ontkrachten de stelling. Een ondervraagde geeft aan; *‘Wij hebben geen ambities tot een grotere niet-DAEB portefeuille, wij hebben deze afweging dan ook niet laten meespelen in onze keuze voor het administratieve model, we zouden daarmee alleen maar ons sociale bezit afbouwen’.*

De hybride gescheiden bevestigt haar antwoord met: *‘De overheveling van DAEB naar niet-DAEB zou gemakkelijk gaan. Een overheveling bij een juridische scheiding zou een kostbare operatie voor ons worden’.* Deze argumentatie komt overeen met de argumentatie van de juridisch gescheiden corporatie.

De juridisch gescheiden corporatie geeft aan al langere tijd het voornemen te hebben om meer niet-DAEB bezit te realiseren. De realisatie van middensegment huurwoningen in combinatie met de sociale huurwoningen zorgt voor een grote gunfactor bij gemeenten, omdat de positie van de corporatie in de aanbiedersmarkt daardoor wordt versterkt. Daarbij konden deze woningen direct meegenomen worden in het voorstel over de prestatieafspraken.

4.3.3 Flexibiliteit overhevelen bezit

De derde stelling, *'met de keuze van het model beoogden wij als corporatie een grote mate van flexibiliteit van het niet-DAEB bezit en het DAEB bezit'* staat in verband met de tweede stelling.

Van de administratief gescheiden corporaties wordt dit door twee van de ondervraagde administratief gescheiden corporaties ontkracht. Deze hadden een duidelijke scope op het afbouwen van het niet-DAEB bezit, een zogenoemde 'sterfhuisconstructie'. Deze corporaties hadden het liefst gezien dat het zelfs verplicht werd om het niet-DAEB-gedeelte te verkopen; *'Overhevelen had geen enkele meerwaarde voor ons als sociale huisvester'*. De rest bevestigt dat deze afweging heeft meegespeeld.

De hybride gescheiden corporatie bevestigt dat de wens van flexibiliteit heeft meegespeeld in hun afwegingskader. De corporatie geeft aan dat er een verscheidenheid aan bezit bij een aparte dochter is ondergebracht. De ondervraagde geeft aan dat de flexibiliteit met name zat in de mogelijkheid om het gestippeld bezit onder te brengen in een aparte dochter.

De strategie van de juridisch gesplitste corporatie heeft deze afweging niet mee laten wegen. Het onderbrengen van woningen in een aparte dochter bracht namelijk kosten met zich mee.

4.3.4 Samenstelling van de wijk

De vierde stelling betreft: *'met de keuze van het model beoogden wij als corporatie invloed te hebben op samenstelling van de wijk'*.

Geen enkele corporatie die heeft gekozen voor een administratieve scheiding had daarbij de gedachte om invloed uit te kunnen oefenen op de samenstelling van de wijk meegenomen. De corporaties geven als antwoord gekeken te hebben naar een model die het mengen op complexniveau kon bewerkstelligen. Het administratieve model voldeed hieraan. Echter komt er in de antwoorden wel naar voren dat ze de noodzaak van gemengde wijken erkenden. Daarbij was de gedachtegang dat ze dit met marktpartijen konden gaan oppakken. Een reden die ook wordt genoemd is de complexiteit van de financiering die bij een aparte dochter in hybride of juridische vorm een grote rol speelde. In Uit een van de antwoorden wordt gehaald dat de corporatie daar achteraf wel spijt van heeft.

De hybride en juridisch gescheiden corporaties geven in hun antwoord duidelijk aan dat dit wel een reden was geweest bij de keuze van hun model. Het effect van een aparte dochter zorgde er volgens deze corporaties namelijk voor dat er bij een nieuwe ontwikkeling een vrijere keuze ontstond. Het antwoord van een van deze corporaties bevestigt in haar argumentatie altijd al te hebben willen bouwen voor de politiemans en de verpleegster. De ondervraagde onderbouwt zijn antwoord met: *'We willen zelfstandig kunnen besluiten hoe de wijken eruit komen te zien en niet afhankelijk zijn van een belegger'*.

4.3.5 Plannen in de niet-DAEB

De antwoorden op de stelling *'met de keuze van het model beoogden wij als corporatie de plannen in de niet-DAEB tak te kunnen realiseren en/of voortzetten'* zijn verschillend te interpreteren.

De antwoorden van de administratief gescheiden corporaties hebben nagenoeg dezelfde strekking. Er valt uit de antwoorden op te maken dat ze deze plannen niet of nauwelijks hadden en daardoor kozen voor de administratieve variant. Eén van de antwoorden verduidelijkt dat: *'We hielden de middeninkomens niet zondermeer buiten beschouwing. Maar bij de administratieve variant zagen wij daar ook ruimte toe door aan het plafond van de liberalisatiegrens te gaan zitten'*.

De hybride gescheiden corporatie streefde er in hun strategie al langere tijd naar. In haar visie stond dat ze al een veel ruimere tijd focus hadden voor realisatie voor middeninkomens. Het antwoord laat zien dat de corporatie er wil en ook al veel eerder wilde zijn voor de sociale én midden huurder. Een oprichting van een dochter ten behoeve voor realisatie van een niet-DAEB tak gaf daartoe de mogelijkheid.

De juridisch gescheiden corporatie beantwoordde de vraag ook positief. De juridische splitsing, wat blijkt uit het antwoord, zorgde voor een gemakkelijker gang van realisatie voor de midden huurder. De midden huurder, de politieman en verpleegster, behoren namelijk al lang niet meer tot de sociale doelgroep, maar is wel opzoek naar betaalbare huisvesting. Wat ook wordt genoemd in het antwoord is de 'gunfactor' van gemeenten. Door het opzetten van een juridische dochter, wat andere corporaties niet deden, beoogde de corporatie een soort van alleenrecht richting gemeenten om samen aan niet-DAEB-woningen te bouwen. In de praktijk bleek dit ook zo te zijn uitgepakt.

4.3.6 Gevolgen personeel en organisatie

Wat opvalt over de stelling: *'Met de keuze van het scheidingsmodel beoogden wij als corporatie zo min mogelijk gevolgen te hebben voor het personeel/de inrichting van de organisatie'*, is dat de antwoorden erg uiteenlopen. Desondanks valt waar te nemen dat bij velen van hen het effect heeft meegespeeld bij de keuze van hun model.

Een groot deel van de administratief gescheiden corporaties beschouwden het als 'zachtste' landing voor het personeel, omdat het niet nodig was om een extra middensegment 'huurtak' op te richten. Zo'n extra tak moest namelijk ook worden ingevuld met ander personeel, omdat het een andere tak van sport is. De overige administratief gescheiden corporaties antwoordden niet bezig te zijn geweest met 'een zachte landing'. De scheiding van bezit zorgde hoe dan ook voor een grote administratieve klus.

De hybride gescheiden corporatie was wel bezig met de effecten voor de organisatie en haar personeel. De corporatie geeft aan dat de keuze voor het model het personeel zo min mogelijk tot last

mocht zijn. De dochter die moest worden opgericht moest zodoende in het begin dan ook zo klein mogelijk blijven. De corporatie geeft aan in het begin geen extra personeel te hebben willen aantrekken.

De effecten van het opzetten van een aparte dochter waren voor de juridisch gescheiden corporatie vrij duidelijk. De grootte van de gevolgen heeft volgens deze corporatie niet meegespeeld bij de keuze van dit model.

4.3.7 Focus op uitvoering kerntaak

De laatste stelling betreft *'met de keuze van het scheidingsmodel beoogden wij als corporatie focus op de uitvoering van de kerntaak'*. Alle corporaties geven in het antwoord aan met de keuze van hun model focus op de uitvoering van de kerntaak.

Uit de antwoorden van de administratief gescheiden corporaties valt af te leiden dat dit eigenlijk wel de belangrijkste reden was voor de keuze van het model. Ze zeggen allemaal dat dit het beste paste bij wie ze waren en hoe ze wilden blijven. Enige nuance zit er wel in de antwoorden. DAEB was immers de kerntaak, maar zonder niet-DAEB zou er geen financiële grip zijn om ook de DAEB tak overeind te kunnen houden. De niet-DAEB werd dus niet zondermeer gezien als 'niet doen'! Zo gaven meerdere corporaties met een administratieve scheiding aan dat de niet-DAEB tak, oftewel de middeldure huurwoningen juist konden zorgen voor doorstroming, waardoor er weer ruimte vrijkwam in de DAEB tak voor hun primaire doelgroep. Een andere corporatie zag dat niet zo. Een uitfasering van de niet-DAEB was namelijk de norm.

De hybride corporatie omschrijft het zelfs als een vereiste om de DAEB-tak in de lucht te kunnen houden. De juridisch gescheiden corporatie bevestigt in haar antwoord ook dat het na de nieuwe scheiding zo dicht mogelijk bij de kerntaak wilde opereren. De toelichting van de bevestiging valt op te maken uit de antwoorden op de gestelde vragen. Deze corporatie vat haar kerntaak namelijk als volgt samen: 'het bouwen voor de kerntaak is ook het bouwen voor de politieman en verpleegster, oftewel het bouwen voor de kerntaak is bouwen voor iedereen die niet zelfstandig aan een woning kan komen om daarmee een leven op te bouwen'.

4.4 Resultaten vraag 3

De derde vraag van het interview gaat over het meewegen van andere effecten bij de verplichte scheidingskeuze. Uit een deel van de antwoorden op deze vraag zijn nieuwe resultaten af te leiden. De volgende antwoorden komen voorbij:

- Doelgroep; drie van de zeven ondervraagden geven aan het belangrijk te vinden echt een sociale huisvester te zijn, allemaal administratief gescheiden;
- Eenvoud; twee van de zeven administratief gescheiden corporaties zeggen en bewust voor een zo

eenvoudig mogelijk model te hebben gekozen;

- Beperking van de kosten; twee van de zeven administratief gescheiden corporaties noemen deze;
- De huidige grootte van de niet-DAEB tak; twee van de zeven administratief gescheiden corporaties noemen dit verwachte effect;
- Geld verdienen; komt terug als verwacht effect bij de juridisch en hybride gescheiden corporaties;
- Een buffer voor de DAEB tak; dit had een reden gevormd voor de juridisch gescheiden corporatie.
- Het worden gezien als marktspeler voor gemeenten; ook dit verwacht effect wordt door de juridisch gescheiden corporatie genoemd.
- De portefeuille strategie; deze was leidend; genoemd door de administratief scheiding corporatie die geen oog meer had voor het niet-DAEB gedeelte.

De toegevoegde verwachte effecten zijn in tabel 6 schematische weergegeven.

Gekozen model corporatie:	Verwacht <i>toegevoegd</i> effect dat meespeelde bij de keuze:
Administratief	Doelgroep
	Eenvoudigheid
	Beperking van de kosten
	Gemakkelijke aanpassing boekhouding (heen en weer)
	De huidige grootte van de niet-DAEB tak
	Portefeuille strategie was bepalend
Hybride	Geld verdienen
Juridische	Doelgroep
	Geld verdienen
	Een buffer realiseren voor de DAEB tak
	Als marktspeler door gemeenten worden gezien

Tabel 6 – Resultaten vraag 3

4.5 Resultaten vraag 4

Het interview sluit af met de vraag over een hypothese wijziging van het scheidingsmodel. Uit alle antwoorden valt op te maken dat er één corporatie haar keuze mogelijk heroverweegt. Deze corporatie onderzoekt zodoende de mogelijkheden van een verandering van scheidingsmodel. Als reden wordt genoemd; *‘Door de complexiteit van het scheidingsmodel is het model direct wat ‘grijzer’. Delen van het bezit zijn lastig in te delen binnen de huidige variant. Door het grijze karakter lukt dat mogelijk binnen het hybride model eenvoudiger’.*

De overige acht ondervraagden geven om de beurt aan bij het maken van een nieuwe keuze niet voor een ander model te gaan. Zelfs met de ervaring en de wetenschap van nu. Als reden wordt onder

andere genoemd: 'Wij staan nog altijd voor de corporatie die er is voor haar doelgroep en daarmee DAEB woningen wil blijven realiseren'. De administratieve variant biedt voldoende mogelijkheid om hun kerntaak te blijven uitoefenen. De markttoets die is komen te vervallen voor de realiseren van het niet-DAEB bezit speelt daar een klein beetje in mee, maar desondanks valt uit de antwoorden op te maken, dat als dit niet het geval was, de corporaties ook niet bij het opnieuw mogen maken van hun keuze een ander model zouden kiezen.

4.6 Conclusie

Aan het eind van dit hoofdstuk kan nu antwoord worden gegeven op deelvraag 2: *In hoeverre blijkt uit het praktijkonderzoek dat woningcorporaties deze effecten hebben meegenomen in hun afwegingen voor een scheidingsmodel?* Er zijn effecten uit de theorie bevestigd en er zijn ook effecten uit de theorie ontkracht. De volgende tabel (7) geeft een overzicht van deze resultaten. De effecten die zijn bevestigd worden als bevestigde resultaten meegenomen in hoofdstuk 5. Een effect wordt bevestigd als hij door minimaal 70% van de ondervraagden is meegenomen in hun keuze.

Gekozen model corporatie:	Verwacht effect vanuit de theorie dat meespeelde bij de keuze:	Uitkomst uit de praktijk resultaten: bevestigd	Uitkomst uit de praktijk Resultaten: niet bevestigd	Percentage bevestigd:
Administratief (7 corporaties)	Imagoschade zou er mee worden hersteld	√	x x x x x x	14%
	Een snelle realisatie van een grote niet-DAEB tak	√ √	x x x x x	29%
	Zo min mogelijk gevolgen te hebben voor het personeel en de inrichting van de organisatie.	√ √ √ √ √ √ √		100%
	Focus op uitvoering van de kerntaak	√ √ √ √ √ √	x	86%
	De mate van flexibiliteit tot het overhevelen DAEB-bezit naar niet-DAEB bezit	√ √ √ √ √	x x	72%
Hybride/ juridisch (2 corporaties)	Invloed te hebben op de samenstelling van de wijk	√ √		100%
	De plannen in de niet-DAEB tak te kunnen realiseren en/of voortzetten.	√ √		100%

Tabel 7 – Conclusie hoofdstuk 4 (bron: eigen bewerking)

ANALYSE



Inzichten en Adviezen

Hoofdstuk 5 De Analyse

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verwachte effecten vanuit de theorie vergeleken met de verwachte effecten uit de praktijk. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de bevestigde resultaten en in paragraaf 5.3 op de niet bevestigde resultaten. In paragraaf 5.4 worden de nieuw inzichten die voortkomen uit de praktijk toegelicht. Het hoofdstuk sluit af met het antwoord op deelvraag 3, de conclusie.

5.2 Bevestigde resultaten *Overeenkomsten theorie en praktijk*

De verschillen tussen de theorie en de praktijk zijn divers. Er kan worden gesteld dat vijf onderzoek verwachtingen zijn bevestigd. De onderzoek verwachtingen worden als bevestigd beschouwd als tenminste 70% is bevestigd.

De bevestigde onderzoek verwachtingen worden na weergave van tabel 8 ombeurten nagelopen en verder toegelicht.

Gekozen model woningcorporatie:	Verwacht effect vanuit de theorie dat meespeelde bij de keuze:	Uitkomst praktijkresultaat: bevestigd	Uitkomst praktijkresultaat: niet bevestigd	Percentage bevestigd:
Administratief (7 corporaties)	Imagoschade zou er mee worden hersteld	√	x x x x x	14%
	Een snelle realisatie van een grote niet-DAEB tak	√	x x x x x	14 %
	Zo min mogelijk gevolgen te hebben voor het personeel en de inrichting van de organisatie.	√ √ √ √ √	x x	72%
	Focus op uitvoering van de kerntaak	√ √ √ √ √	x	86%
	De mate van flexibiliteit tot het overhevelen DAEB- bezit naar niet-DAEB-bezit	√ √ √ √ √	x x	72%
Hybride/ juridisch (2 corporaties)	Invloed te hebben op de samenstelling van de wijk	√ √		100%
	De plannen in de niet-DAEB tak te kunnen realiseren en/of voortzetten.	√ √		100%

Tabel 8 – Bevestigde onderzoek verwachtingen (bron: eigen bewerking)

Onderzoek verwachting 3: door te kiezen voor het administratieve model, beoogde de corporatie een grote mate van flexibiliteit van het niet-DAEB bezit en het DAEB bezit.

Uit het antwoord van de ondervraagde personen blijkt dat bij de keuze voor het administratieve model de mate van flexibiliteit van het overhevelen van niet-DAEB en DAEB bezit meespeelde. Er is maar 1 ondervraagde die de voorgelegde stelling ontkracht. Deze corporatie focuste zich vooral op het afbouwen van het niet-DAEB bezit. Hierdoor was het voor hen niet relevant om deze afweging mee te laten wegen in de keuze van het model. Opvallend is dat de hybride gescheiden corporatie dit verwachte effect ook mee liet wegen in de keuze van het scheidingsmodel. De onderzoek verwachting wordt bevestigd, maar onderzoek naar de relatie tussen de hybride variant en dit verwachte effect kan nuttig zijn. Doordat er maar één hybride gescheiden corporatie ondervraagd is, kan het zijn dat er ook tussen dit verwachte effect en scheidingsmodel een relatie te leggen valt.

Onderzoek verwachting 4: door te kiezen voor het juridische of hybride model, beoogde de corporatie invloed te hebben op de samenstelling van de wijk.

De vierde onderzoek verwachting kan als bevestigd worden beschouwd. Uit het antwoord van de ondervraagde personen blijkt dat bij de keuze voor het juridische of hybride model het daadwerkelijk invloed uitoefenen op de samenstelling van de wijk meespeelde in de keuze. De corporaties geven beiden aan dat het effect van een aparte dochter zorgde voor een vrijere keuze in de nieuwe ontwikkelingen. Omdat de vraag ook aan de administratief gescheiden corporaties werd gesteld en dezen de stelling allemaal ontkrachtten, wordt deze onderzoek verwachting nogmaals bevestigd. Ze waren daarbij overigens niet ambitie loos op het thema gemengde wijken. Echter beoogde de administratief gescheiden corporaties dit op complexniveau op te lossen, of deze gemengde wijken door middel van een samenwerking met een belegger te realiseren.

Onderzoek verwachting 5: door te kiezen voor het juridische of hybride scheidingsmodel, beoogde de corporatie haar plannen tot realiseren van niet-DAEB bezit te kunnen bewerkstelligen.

Het ontwikkelen van niet-DAEB woningen stond voor zowel de juridisch als de hybride gescheiden corporatie buiten kijf. De onderzoek verwachting wordt zodoende in de antwoorden van de ondervraagden bevestigd. De focus was er al lange tijd, woningen realiseren voor de middeninkomens. Net als bij de juridisch gescheiden corporatie die deze stelling ook volmondig bevestigde. Opvallend is dat bij de juridisch gescheiden corporatie er nog wat anders meespeelde. De corporatie beoogde er niet alleen de plannen mee te kunnen bewerkstelligen, ook zag hij door de oprichting van een aparte dochter een rol als marktspeler richting gemeenten weggelegd. De administratieve varianten hebben deze plannen minder, en lieten dit verwachte effect dan ook niet meewegen. De onderzoek verwachting uit de theorie verschilt dus in dit geval niet van de praktijk.

Onderzoek verwachting 6: door te kiezen voor het administratieve scheidingsmodel, beoogde de corporatie zo min mogelijk gevolgen te hebben voor het personeel en de interne organisatie.

Het is lastig om over deze onderzoek verwachting, na de toetsing in de praktijk, een valide uitspraak te doen. Het klopt inderdaad dat de het merendeel van de administratief gescheiden corporaties deze stelling bevestigt. Echter is het ook de hybride organisatie die in zijn antwoord deze stelling bevestigt. Als er wordt gekeken naar de toelichting valt deze bevestiging anders te interpreteren. Dat de gevolgen van een administratieve variant het kleinst zouden zijn waren ze het over eens. Echter kozen ze daar niet voor en richtten ze een aparte dochter op. Bij deze keuze wilden ze echter de gevolgen wel zo klein mogelijk houden en werd er besloten om de dochter nog niet van personeel te voorzien.

Onderzoek verwachting 7: door te kiezen voor het administratieve scheidingsmodel, beoogde de corporatie focus op uitvoering van de kerntaak.

Onderzoek verwachting 7 blijkt correct geformuleerd te zijn volgens de analyse in de praktijk. Dat blijkt uit de reacties van de administratief gescheiden corporaties. De kerntaak blijkt eigenlijk wel de belangrijkste reden te zijn geweest om te gaan voor een administratieve scheiding. De administratieve scheiding blijkt een groot onderdeel van het afwegingskader te hebben gevormd. Voorafgaand aan de aankondiging van de wetgever had het grote deel van de corporaties deze focus al. Het was voor vele corporaties vanzelfsprekend om hier niet van af te wijken.

5.3 Niet bevestigde onderzoek verwachtingen - *Verschillen theorie en praktijk*

De verschillen tussen de theorie en de praktijk komen neer op twee niet bevestigde onderzoek verwachtingen. Deze worden hieronder weergegeven en vervolgens toegelicht.

Gekozen model corporatie:	Verwacht effect vanuit de theorie dat meespeelde bij de keuze:	Uitkomst praktijkresultaat: bevestigd	Uitkomst praktijkresultaat: niet bevestigd	Percentage bevestigd:
Administratief (7 corporaties)	Imagoschade zou er mee worden hersteld	√	xxxxxx	14%
	Een snelle en voordelige realisatie van een grote niet-DAEB tak	√	xxxxxx	14%
	Zo min mogelijk gevolgen te hebben voor het personeel en de inrichting van de organisatie.	√ √ √ √ √	xx	72%
	Focus op uitvoering van de kerntaak	√ √ √ √ √	x	86%
	De mate van flexibiliteit tot het overhevelen DAEB- bezit naar niet-DAEB bezit	√ √ √ √ √	xx	72%

Hybride/ juridisch (2 corporaties)	Invloed te hebben op de samenstelling van de wijk	√ √		100%
	De plannen in de niet-DAEB tak te kunnen realiseren en/of voortzetten.	√ √		100%

Tabel 9 – Niet bevestigde resultaten (bron: eigen bewerking)

Onderzoek verwachting 1: ‘Met de keuze van het administratieve model, beoogde de corporatie imagoschade te herstellen’.

Het begrip ‘imagoschade herstel’ zorgde binnen het praktijkonderzoek voor verrassende reacties. Er is maar één administratief gescheiden corporatie die dit verwachte effect meenam in de keuze van haar model. Interessant is om te achterhalen waardoor dit komt. Er zou kunnen worden gesteld dat de theoretische onderzoek verwachting te snel is geconcludeerd. Uit de antwoorden valt waar te nemen dat corporaties het begrip wel herkennen maar dat het beeld te snel is gevormd. Het wordt wel degelijk bevestigd dat er ten tijde van de wetswijziging negatief naar de corporatiesector werd gekeken. De meeste ondervraagde corporaties verwezen hier naar de ‘grote jongens’ die ervoor hadden gezorgd dat deze wetswijziging er überhaupt kwam en zagen zichzelf eerder als gedupeerden. De onderzoek verwachting wordt zodoende niet bevestigd.

Onderzoek verwachting 2: door te kiezen voor het administratieve model, beoogde de corporatie op een snelle en voordelige wijze haar niet-DAEB bezit te realiseren.

Er is lastig uitspraak te doen over deze onderzoek verwachting, maar er kan worden gesteld dat deze onderzoek verwachting niet zonder meer kan worden bevestigd. Eén de zeven administratief gescheiden corporaties heeft uiteindelijk een deel van het DAEB bezit naar niet-DAEB bezit overgeheveld. Bij een juridische scheiding zou dit simpelweg te kostbaar zijn. De corporaties die dit verwachte effect niet hebben laten meewegen in de keuze hadden geen ambities in de niet-DAEB. Opvallend daarbij is om te vermelden dat deze corporaties juist zo snel mogelijk van het niet-DAEB bezit af willen. Niet-DAEB zat al sinds oudsher in hun portefeuille en kon zodoende nog iets opleveren.

5.4 Onduidelijke resultaten *Nieuwe effecten*

Er zijn ook onduidelijke resultaten in het onderzoek naar voren gekomen. Zo werden door de ondervraagde personen verwachte effecten genoemd die niet uit de theorie voortkwamen. Bijvoorbeeld de focus op de doelgroep, de huidige grootte van het niet-DAEB bezit of als verwachte effect geld te verdienen voor de DAEB tak. Er is geen duidelijke trend zichtbaar tussen deze genoemde verwachte effecten. Sommige nieuwe verwachte effecten kwamen wel overeen, maar ook dan bleef het maar bij twee corporaties die dezelfde effecten aandroegen. Zodoende is het lastig aan te nemen of deze effecten ook daadwerkelijk voor meerdere corporaties hebben gespeeld en dus

gegeneraliseerd zijn. Het vergt nader onderzoek of deze verwachte effecten ook daadwerkelijk hebben meegespeeld in het afwegingskader van meer corporaties.

5.5 Overige resultaten *Nieuwe relaties tussen verwachte effecten en gekozen modellen*

Doordat er in het praktijkonderzoek geen verschillende vragenlijsten per type scheidingsmodel zijn voorgelegd, zijn er ook nieuwe inzichten ontstaan tussen de relatie van het gekozen scheidingsmodel en het verwachte effect.

Zo noemden twee van de corporaties met het administratieve model dat ook het effect van het realiseren van gemengde woonwijken, ondanks het niet als doorslaggevend verwacht effect is bevestigd, toch van invloed was. Dit is anders dan de theorie stelt, waarbij enkel de relatie tussen het gekozen hybride of juridische scheidingsmodel en de wens van gemengde woonwijk wordt gelegd. Als reden viel uit de antwoorden waar te nemen dat de corporaties met een administratieve scheiding deze kansen met betrekking tot een gemengde wijk ook zagen, alleen dan in samenwerking met beleggers. Iets dat bij de theorie over de relatie tussen scheidingsmodel en gemengde wijken niet is meegenomen.

Ook geeft de hybride gescheiden corporatie aan in haar antwoord, met de keuze van haar scheidingsmodel, beoogde imagoschade te herstellen. Dit antwoord kan als opvallend worden beschouwd. Vanuit de theorie wordt gesteld dat het imago pas kan worden hersteld als de corporatie zich bezint 'enkel en alleen' op haar kerntaak. Bij een scheidingsmodel met een aparte dochter voor de realisatie van niet-DAEB bezit kan worden gesteld dat dit niet rijmt. Desondanks bevestigd de hybride corporatie deze stelling. Echter komt de corporatie wel met een logische verklaring: het heeft meegespeeld in de afweging tussen de juridische en hybride variant. Als het vanuit dit afwegingskader wordt gezien klinkt deze overweging al begrijpelijker.

Al met al kan uit de overige resultaten worden opgemaakt dat er mogelijk nog niet te vormen relaties kunnen worden gelegd tussen scheidingsmodellen en verwachte effecten die meespeelden bij het gevormde afwegingskader. Deze zouden dan nader onderzocht moeten worden bij een grotere populatie.

5.6 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er in het onderzoek bevestigde en niet bevestigde resultaten naar voren zijn gekomen. Corporaties redeneren dus maar zelden volledig volgens de theorie. De onderzoek verwachtingen 1 en 2 zijn niet bevestigd. De corporaties die ervoor kozen hybride of juridisch te scheiden namen allebei in ieder geval twee dezelfde te verwachten effecten mee in hun keuze; de samenstelling van de wijk en de realisatie van de plannen in de niet-DAEB tak. Een systematische

weergave van alle geanalyseerde resultaten is in onderstaande tabel 10 inzichtelijk gemaakt en van advies voorzien. Zodoende kan aan het eind van dit hoofdstuk worden geconcludeerd dat er antwoord is gegeven op de derde deelvraag: *Welke inzichten en adviezen over de afweging en de te verwachte effecten voor de woningcorporatie en de andere actoren op de woningmarkt volgen uit het onderzoek voor theorie en praktijk?*

Afwegingskader/ gekozen variant:	Verwacht effect	Onderzoek verwachting vanuit de theorie	Uit de praktijk gebleken	Consequentie / advies:
Administratief	Herstel van imagoschade	x		Nader onderzoek, niet bevestigd
	Snelle voordelige realisatie niet-DAEB	x		Nader onderzoek, niet bevestigd
	Weinig gevolgen personeel/ organisatie	x	x	Verwacht effect bevestigd
	Focus op kerntaak	x	x	Verwacht effect bevestigd
	Flexibiliteit tot het overhevelen DAEB- bezit naar niet-DAEB bezit	x	x	Verwacht effect bevestigd
Hybride/ juridisch	Gemeente woonwijken	x	x	Verwachte effect bevestigd
	Realisatie van plannen in de niet-DAEB tak	x	x	Verwacht effect bevestigd

Tabel 10 – Conclusie hoofdstuk 5 (bron: eigen bewerking)

Hoofdstuk 6 Conclusie, reflectie & discussie

6.1 Inleiding

Het laatste hoofdstuk van dit onderzoeksrapport geeft het antwoord op de centrale vraag en deelvragen en vormt daarmee in paragraaf 6.2 de conclusie van het onderzoek. In 6.3 volgt een nevenconclusie. Tevens bevat het hoofdstuk een reflectie op het onderzoek, paragraaf 6.4. Vervolgens wordt in paragraaf 6.5 het onderzoek in een bredere discussie opgenomen. Als laatste, in paragraaf 6.6, volgen nog enkele aanbevelingen voor verder onderzoek.

6.2 De conclusie van het onderzoek

De aanleiding van dit onderzoek waren de misstanden en schandalen binnen de corporatiesector. De wetgever hoopte met de nieuwe wet dat corporaties zich meer zouden gaan richten op hun wettelijke taak, namelijk het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen voor huishoudens met een inkomen die als relatief laag kan worden beschouwd. Immers, door het scheiden van het niet-DAEB van het DAEB bezit zou het maatschappelijk bestemd vermogen beschermd worden en daarbij marktverstoring door niet-DAEB activiteiten voorkomen. Corporaties moesten dus kiezen hoe ze hun bezit wilden gaan scheiden. In de literatuur over vastgoed is nog geen compleet beeld van de afwegingen die corporaties maakten bij de keuze voor een bepaald scheidingsmodel. Op grond van de literatuur zijn er aanwijzingen dat corporaties mogelijk minder goed hebben stilgestaan bij de te verwachte effecten van een bepaald scheidingsmodel. Ook is denkbaar dat in de praktijk andere effecten werden verwacht dan die in de theorie worden genoemd. Dit resulteerde in volgende centrale vraagstelling:

Welke verwachte effecten speelden mee bij woningcorporaties bij de keuze voor een scheidingsmodel van het DAEB- en niet-DAEB bezit na invoering van de vernieuwde Woningwet in 2015?

Door het uitgevoerde literatuur- en praktijkonderzoek kan het volgende antwoord worden gegeven op de centrale vraag.

Vanuit de theorie kwamen zeven te verwachte effecten naar voren die het afwegingskader voor het gekozen model vormden. Vanuit de praktijk kwamen hier nog een aantal argumenten bij. Het meest opvallende daarbij was dat grote corporaties zich vaak wel herkenden in de theoretische argumenten, maar de kleinere corporaties een stuk minder.

Boeiend genoeg kwamen desondanks alle corporaties eigenlijk met dezelfde beweegredenen: In de strekking van de antwoorden komt wel degelijk naar voren dat het overgrote deel van de ondervraagden de keuze voor het scheidingsmodel hebben gemaakt vanuit de intrinsieke motivatie

om de huisvester te zijn voor de doelgroepen die niet in staat zijn zichzelf in eigen huisvesting te voorzien. Bij de administratief gescheiden corporaties kwam dit neer op de sociale huurders, de hybride en juridisch gescheiden corporaties zien huisvesting voor de midden huurder ook wel degelijk als hun primaire huisvesterstaak.

Aan de hand van de drie eerdergenoemde deelvragen is tot deze conclusie gekomen. Deze worden onderstaand nog achtereenvolgens beantwoord.

1. Welke effecten spelen een rol bij de verschillende scheidingsmodellen volgens de theorie?
2. In hoeverre blijkt uit het praktijkonderzoek dat woningcorporaties deze effecten hebben meegenomen in de keuze voor een bepaald scheidingsmodel?
3. Welke inzichten en adviezen over de afweging en de te verwachte effecten voor de woningcorporatie en andere actoren volgen uit het onderzoek voor theorie en praktijk?

1. Welke effecten spelen een rol bij de verschillende scheidingsmodellen volgens de theorie?

De theoretische afwegingen behorende bij het type scheidingsmodel waren bij het administratieve scheidingsmodel dat het imagoschade zou herstellen en een snelle en voordelige realisatie van een grote niet-DAEB tak kon worden gerealiseerd. Ook de gevolgen voor het personeel en de inrichting van de organisatie, het zo dicht mogelijk opereren binnen de kerntaak, en de mate van flexibiliteit tot het overhevelen van DAEB naar niet-DAEB bezit zijn theoretische afwegingen geweest.

Bij zowel de hybride als de juridische variant waren er theoretische afwegingen die de keuze beïnvloedden. De corporatie met de keuze voor dit scheidingsmodel zou de invloed op de samenstelling van de wijk en de realisatieplannen in de niet-DAEB tak in haar keuze kunnen meenemen.

2. In hoeverre blijkt uit het praktijkonderzoek dat woningcorporaties deze effecten hebben meegenomen in hun afwegingen voor een scheidingsmodel?

Uit het praktijkonderzoek blijkt dat corporaties een deel van de te verwachte effecten hebben meegenomen in de keuze van hun scheidingsmodel. Bij juridisch en hybride scheiding wordt de relatie tussen deze te verwachte effecten en de keuze van het scheidingsmodel compleet bevestigd. Bij de administratief gescheiden corporaties worden met name twee te verwachte effecten dusdanig bevestigd; de gevolgen voor het personeel en de organisatie en het effect op het opereren binnen de kerntaak.

3. Welke inzichten en adviezen over de afweging en de verwachte effecten voor de woningcorporatie en andere actoren volgen uit het onderzoek voor theorie en praktijk?

Er kan worden geconcludeerd dat er in het onderzoek bevestigde en niet-bevestigde resultaten naar voren zijn gekomen. Corporaties redeneren dus maar deels volgens de theorie. Er zijn wel nieuwe inzichten ontstaan. Er blijken nieuwe effecten te zijn geweest die niet in de theorie werden aangehaald. Ook is het inzicht ontstaan dat de verwachte effecten die hebben meegespeeld bij de vorming van het afwegingskader van de corporaties overlap hadden. Hybride, juridisch en administratief gescheiden corporaties blijken soms dezelfde overwegingen te hebben gehad, maar dan toch voor een ander scheidingsmodel te hebben gekozen.

6.3 Nevenconclusie

Wat er verder uit het onderzoek te concluderen valt is dat het grootste gedeelte van de corporaties nog steeds achter de keuze van het scheidingsmodel staat. Corporaties geven aan dit zelf al eens geëvalueerd te hebben en hebben geen behoefte aan een ander scheidingsmodel. Dit is wat bij ze past. De antwoorden zijn divers als er wordt doorgevraagd of de huidige versoepelingen in de wet, onder andere het vervallen van de markttoets, de problematiek die nu leeft in het achterblijven van de bouw van middensegmentwoningen, of wijkproblematiek bij wijken met eenzijdige DAEB bezit. Enkele corporaties geven aan dat als de markt het niet doet, ze deze 'handschoen' wel oppakken, maar een versoepeling van wetgeving ten dienste van administratief gescheiden corporaties niet de oplossing hiervoor is.

6.4 Reflectie

In deze paragraaf wordt een reflectie gegeven op het uitgevoerde onderzoek.

6.4.1 Reflectie op het uitgevoerde onderzoek

Er kan worden afgevraagd of de onderzoek verwachtingen vanuit de theorie de lading dekken. Wellicht dat er bij het herhalen van dit onderzoek meer effecten uit de theorie naar voren komen. Ook kunnen er praktische bezwaren zijn over de onderlinge zwaarte van de te verwachte effecten ten opzichte van het afwegingskader. Binnen dit onderzoek is geen likert-schaal of dergelijke wegingsmethode meegenomen waardoor de mate van invloed van de te verwachte effecten moeilijker op waarde te schatten is. Er blijkt uit de antwoorden van de administratief gescheiden corporaties namelijk dat de corporaties allemaal voor het meest eenvoudige scheidingsmodel zijn gegaan met de reden dat het uitvoeren van hun kerntaak binnen de administratieve vorm mogelijk was. Andere scheidingsmodellen zijn maar nauwelijks of kort in overweging genomen.

6.4.2 Betrouwbaarheid en validiteit

De validiteit in dit onderzoek is gewaarborgd in de keuze van de respondenten. Er zijn negen respondenten gevraagd om hun mening te geven. Alle respondenten zijn geselecteerd op hun

betrokkenheid bij de keuze van het scheidingsmodel van destijds. Door alle respondenten dezelfde vragenlijst voor te leggen is getracht de validiteit van de resultaten te vergroten. De interne validiteit is aangezet door het open karakter van de interviewvragen en daardoor de respondenten ruimte te geven om hun antwoord verder toe te lichten. De externe validiteit is gewaarborgd door de diversiteit van de grootte van organisaties en de landelijke spreiding. Ook is er te stellen dat er een hoge mate van betrouwbaarheid is bereikt. Niet alleen door het gestructureerde karakter van de interviewvragen maar ook door de afspiegeling van het aantal respondenten ten opzichte van het aantal corporaties in Nederland. Zou het onderzoek opnieuw uitgevoerd worden bij een soortgelijke selectie, dan zullen de resultaten vergelijkbaar zijn. Op details zullen de antwoorden wat afwijken, maar dit zal niet geheel andere resultaten opleveren.

6.5 Discussie

Wat zijn de te verwachten effecten die mee hebben gespeeld bij de keuze van het model? Nu we dit weten kan worden gesteld dat, terug naar de aanleiding, de corporaties zich eigenlijk voldoende bewust waren van de gevolgen op de lange termijn voor het gekozen scheidingsmodel en zich toen - en nu - dus eigenlijk helemaal niet geschikt vinden om het niet-DAEB bezit te realiseren. Ze waren zich wel degelijk bewust van de effecten op de lange termijn voor de realisatie van het niet-DAEB bezit. Toch hebben ze gekozen voor het administratieve scheidingsmodel waarin niet-DAEB moeilijker realiseerbaar is. De discussie dat corporaties nu last ondervinden van de strakke regels van het administratieve model kan worden gevoerd. De regelgeving heeft recentelijk wijzigingen ondergaan zodat corporaties gemakkelijker binnen het administratieve model niet-DAEB kunnen realiseren. Echter is het de vraag of deze versoepelingen gaan bijdragen aan een 'sprint' vanuit de corporatiesector om deze woningen te gaan realiseren.

6.6 Aanbevelingen

6.6.1 Aanbevelingen voor de praktijk

Recentelijk is de wetgeving versoepeld. Hierdoor kunnen corporaties met een administratief scheidingsmodel gemakkelijker niet-DAEB woningen realiseren. De wetgever hoopt hiermee op een impuls van niet-DAEB woningen vanuit de corporaties. In dit onderzoek is deze versoepelde wetgeving niet meegenomen. Het is aan te bevelen om deze wetswijziging over een aantal jaar ook te evalueren. Het is namelijk nog maar de vraag of het doel van deze versoepeling daadwerkelijk zijn effect bereikt.

6.6.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Er wordt geadviseerd nader onderzoek te doen naar de twee niet bevestigde te verwachten effecten bij het administratieve scheidingsmodel. Er wordt tevens geadviseerd om de effecten die vanuit de

theorie zijn gebleken voor de juridische en hybride variant ook nader te onderzoeken, immers deze te verwachten effecten uit de onderzoek verwachtingen hebben ook voor een deel van de administratief gescheiden corporaties meegespeeld. Het verdient de aandacht om bij verder onderzoek deze onderzoek verwachtingen opnieuw te formuleren.

Bibliografie

- Aedes. (2021, maart 11). Opgehaald van www.aedes.nl:
<https://www.aedes.nl/artikelen/corporatiestelsel/woningwet-in-de-praktijk/verbeteringen-woningwet-aangenomen-door-tweede-kamer.html>
- Baarda, B. (2018). In B. Baarda, *Basisboek Kwalitatief Onderzoek* (pp. 179-180). Utrecht: Noordhoff Uitgevers.
- BZK. (2016). *Strategische keuzes bij scheiden en splitsen*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties .
- BZK. (2019). *Evaluatie van de herziene Woningwet*. Den Haag: Koninkrijksrelaties, Ministerie van Binnenlandse zaken en.
- BZK. (2020, november 7). *scheiden of splitsen*. Opgehaald van www.woningmarktbeleid.nl:
<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/scheiden-of-splitsen/daeb-en-niet-daeb-activiteiten>
- Conijn, J. (2018, oktober). *Een uitweg uit de beklemming van de DAEB-scheiding*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam .
- Deloitte. (2016). *Handboek Daeb – Niet Daeb Nieuwe regels nopen tot strategische keuzes Update Deel I*.
- Doorewaard, P. V. (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Kamer, T. (2014). *Parlementaire enquête woningcorporaties (2012-2014)*. 's- Gravenhage: Tweede kamer der staten generaal.
- Kees Leidelmeijer, J. v. (2018). *Veerkracht in corporatiebezit*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Lustenhouwer, F. (2021). *Van niet doen naar niet-DAEB?* Den Haag : Platform231.
- Perry Hoetjes, Roos Hoeve en Lianne Wittkämper. (2021). *Van niet doen naar niet-DAEB? Enquêteonderzoek naar de niet-DAEB-strategieën van woningcorporaties*. Den Haag: Rigo Research en Advies.
- Rabobank. (2017, juli). *Juridisch splitsen of administratief uit elkaar* . Opgehaald van economie.rabobank.com: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2017/juli/juridisch-splitsen-of-administratief-uit-elkaar/#:~:text=Door%20de%20invoering%20van%20de,een%20laag%20inkomen%5B1%5D>.
- SEOR BV. (2018). *Validatie-onderzoek naar de wegingsfactoren bezoldiging bestuurders woningcorporatie*. Rotterdam: SEOR BV.
- Van Hoek-Gerritsen. (2015). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- Veld et al, R. (2018). *Twee onder één kap*. Den Haag: ABDTopconsult.

Bijlagen

Bijlagen zijn vertrouwelijk.