

CORPORATIE ALS ONDERNEMERS

Waardecreatie in Prachtwijken

Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemers. Zij streven naar empowerment; een term voor economische zelfstandigheid, perspectief op een passende wooncarrière, arbeidsparticipatie en zelfredzaamheid. Daarvoor zijn wel renderende investeringen noodzakelijk. Verondersteld wordt dat deze terugkomen als een waardestijging van de woningportefeuille. De vraag is of die veronderstelde waardevermeerdering ook meetbaar is. Wij kunnen vooralsnog geen overtuigend bewijs leveren dat de investeringen van de afgelopen decennia een prijseffect heeft gehad.

door Paul de Vries en drs. Gust Marien

Zo'n honderd jaar geleden (1901) werd de woningwet door het kabinet-Pierson ingevoerd. De woningwet maakte het voor corporaties mogelijk om overheidssteun te ontvangen speciaal gericht op het bouwen van voornamelijk arbeiderswoningen. Een corporatie moest toen, en nu nog steeds, uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting.

Van verhuurder naar marktpartij

Bij invoering van de woningwet was van marktwerking op de woningmarkt absoluut geen sprake. In de wet werden regels gesteld aan de woningkwaliteit en aan de stedenbouwkundige ontwikkeling. Na de Tweede Wereldoorlog tot aan 1990 stond het volkshuisvestingsbeleid in het teken van het wegwerken van kwantitatieve woningtekorten. Van marktwerking was ook toen geen sprake; de overheid bepaalde de omvang, type en eigendomsverhouding van de woningproductie. Niet alleen het aan-

bod werd gereguleerd, ook de vraagzijde van de markt was niet vrij. Het was heel normaal dat gemeenten inkomenseisen stelden en dat huurders economisch gebonden moesten zijn. Verder bepaalde de overheid de huurprijs; het parlement stelde jaarlijks de huurverhoging vast. Dat laatste doet de overheid nog steeds. De overgang van de jaren tachtig naar de jaren negentig werd ingeluid met het verschijnen van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (Heerma, 1989). Naast trefwoorden als vereenvoudiging van regelgeving en minder rijkssturing, staan in deze nota begrippen zoals decentralisatie van de overheid en verzelfstandiging van corporaties centraal. Corporaties zouden meer vrijheden en verantwoordelijkheden krijgen. Kortom: minder overheid, meer markt (Pelle, 1995). De verzelfstandiging kreeg een gezicht door de zogenaamde bruteringsoperatie (1995) waarmee de door de corporaties af te lossen Rijksleningen weggestreept werden tegen de nog uit

te betalen objectsubsidies. De brutering verbrak nagenoeg volledig de financiële band tussen de corporatie en het Rijk waardoor een actief vermogensbeheer aan de orde kwam (Conijn, 1993). Corporaties moesten ook wel omdat zij vanaf dat moment zelf de onrendabele toppen moesten gaan financieren. Ná de brutering werden alle risico's bij de corporatie gelegd, terwijl vóór de brutering risico's van bijvoorbeeld een inflatievolgend huurbeleid ten laste kwam voor het Rijk.

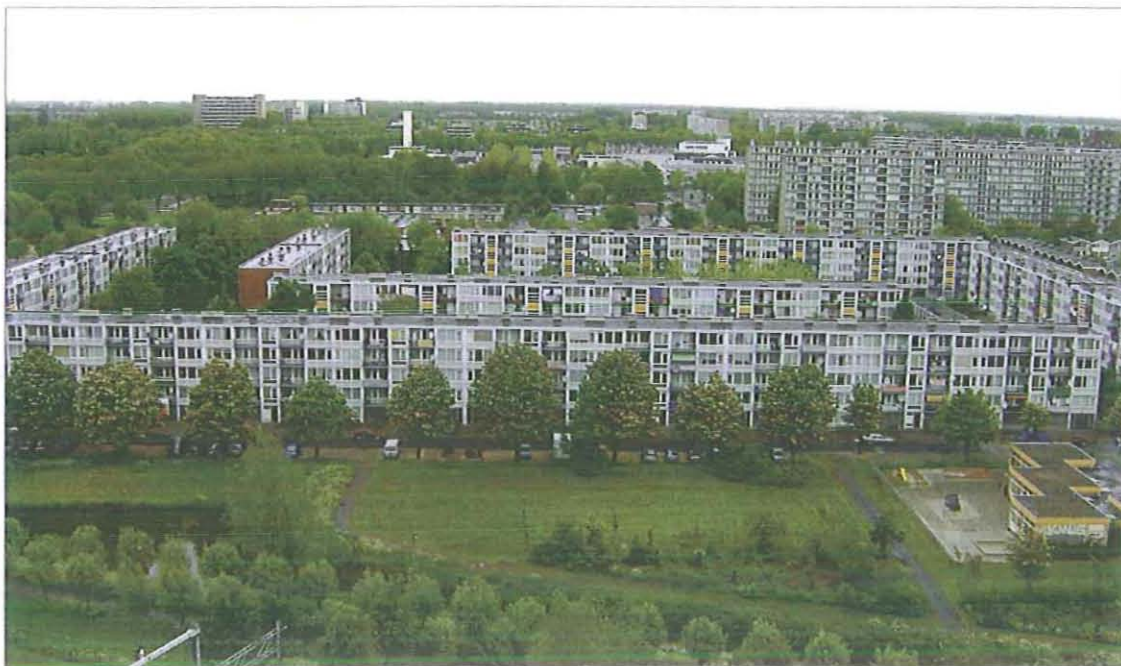
Vermogensbeheer kan door rendement op eigen vermogen te genereren, of op het eigen vermogen in te teren. Voormalig staatssecretaris Heerma zag destijds de corporatiesector als een revolving fund, waarbij de verliesgevende investeringen in de sociale huurwoningen gefinancierd moesten worden uit het rendement op winstgevende investeringen, bijvoorbeeld verkoop van woningen (Leuvestein en Shestalova 2006). Mede door de explosieve stijging van de woningprijs vanaf 1995 kon de corporatie ook haar financiële continuïteit waarborgen door gebruik te maken van haar vermogen dat in de stenen opgesloten ligt (indirect rendement); corporaties gingen meer en meer strategisch beleid ontwikkelen rondom de verkoop van huurwoningen en projectontwikkeling. Anno 2009 blijken deze extra inkomsten (naast de huurinkomsten) van steeds meer belang te zijn voor de financiële continuïteit van de onderneming. Uit de AEDX/IPD Corporatie Vastgoedindex blijkt dat over de periode 2001-2004 het directe rendement voor de corporatiesector 2,8% is en het indirecte rendement, vooral door de waardestijging van het bezit, uitkomt op 4,6% (Leuvestein en Shestalova 2006). De komende jaren zal er waarschijnlijk sprake zijn van beperkte huurstijgingen (infla-

tievolgend) en kostenstijgingen boven de inflatie waardoor corporaties wellicht onvoldoende financiële middelen kunnen genereren uit de huuropbrengsten. Nu is het niet zo dat na de brutering het gedrag van de corporaties opeens aan de tucht van de markt is onderworpen. Weliswaar heeft de corporatie vrijheden gekregen, maar de Rijksoverheid bepaalt door middel van het huurbeleid, het restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid en het fiscale beleid de kaders van de woningmarkt waarbinnen ook de corporaties moeten handelen.

Marktwerving

Het huidige kabinet blijkt hierin een institutionele visie te hebben op het begrip marktwerving. Deze visie gaat ervan uit dat de markt niet meer is dan een instrument om bepaalde doeleinden te bereiken. Kenmerkend voor deze is dat het kader voor marktwerving wordt bepaald door politieke processen en overeenkomsten tussen marktpartijen via een complex netwerk van instituties. Het moeizame onderhandelingsakkoord tussen voormalig Minister Vogelaar en de corporatiesector over de 10-jarige investeringen in de Prachtwijken is hiervan een voorbeeld. Corporaties worden vaak als marktpartij aangesproken, maar de huurwoningmarkt staat nog heel ver af van een neo-klassieke markt.

Ondertussen zijn de corporaties al bijna 25 jaar verzelfstandigd en actief in vooral risicowijken. Zij hebben ook veel in deze wijken geïnvesteerd. Het gaat om directe vastgoedinvesteringen en wijkinvesteringen zoals buurtwinkels, huismeesters en speelplekken. Verondersteld wordt dat deze investeringen terugkomen als waardestijging van het vastgoed in de wijk. Ook CPB-directeur Coen Teunlings (2008) verwacht dat wijkinvesteringen van corporaties de



Wijk Overvecht, Utrecht

waarde van het corporatiebezit verhogen omdat deze investeringen de leefbaarheid vergroot. Frank Bijddendijk (2007) bevestigt deze gedachte en laat in zijn essay *Wonen zonder staatssteun* zien dat door gerichte wijkinvesteringen rondom het Mercatorplein een versnelde waardeverhoging is opgetreden; een voorbeeld van Heerma's revolving fund. Door verkoop van woningen is de investering in de leefbaarheid rondom het Mercatorplein ruimschoots terugverdiend. Voor het slagen van een revolving fund is wel enige marktwerking noodzakelijk.

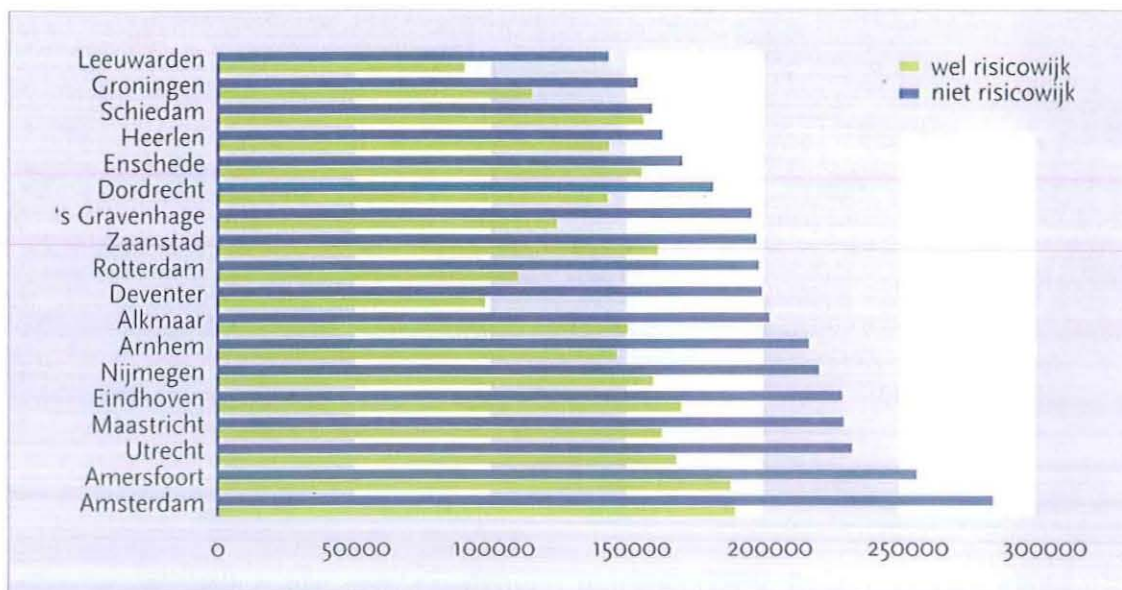
Investeringen in Prachtwijken

Voormalig Minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie licht in de kamerbrieven van maart en april 2007 haar wijkselectie en aanpak toe. Zij geeft aan dat er veertig Prachtwijken zijn die aangepakt moeten worden in verband met een cumulatie van 'aanzienlijke leefbaarheidproblemen' en het bestaan van 'fysieke en sociaal-economische achterstanden en problemen' (Gent et al, 2007). De wijkgerichte investeringen

zijn een 'zorg' voor de overheden en de corporaties; over andere marktpartijen wordt trouwens niet gesproken. Na langdurige en moeizame onderhandelingen tussen de overheden en de corporaties zijn er afspraken gemaakt over de investeringen in deze veertig risicowijken. Ten opzicht van voor de brutoering is de verhouding tussen Rijksoverheid en de corporatiesector dus duidelijk veranderd. Er wordt overlegd en de corporaties worden door de Rijksoverheid, met tegenzin, als partij gezien bij het oplossen van de problematiek rondom de leefbaarheid. Verder is opvallend dat de aanpak van minister Vogelaar geheel voorbij gaat aan de ingezette trend van meer marktwerking, minder overheid. Het gesloten akkoord gaat niet over marktkaders waarbinnen corporaties zouden moeten opereren, nee, het akkoord beschrijft het maatschappelijk doel (het marktresultaat) waarnaar toegewerkt moet worden. Van marktwerking is geen sprake.

Corporaties investeren al minimaal vanaf 1995 in deze achterstandswijken.

FIGUUR 1 ► WONINGPRIJS 1995-2007 (EURO 2005) IN WEL EN NIET PRACHTWIJKEN



Bron: Kadaster, bewerking Onderzoeksinstituut OTB/TU Delft

De vraag is of deze investeringen ook de woningwaarde positief beïnvloedt. Mocht de woningprijs in de Prachtwijken sneller toegenomen zijn dan in de niet Prachtwijken dan kan dat als een positief effect van de privatisering gezien worden.

Effect van investeringen in Prachtwijken

Om het effect van de investeringen te meten hebben wij ons twee onderzoeksvragen gesteld, namelijk (1) zijn er prijsverschillen tussen woningen in wel en niet prachtwijken en (2) als er prijsverschillen zijn, zijn deze verschillen ná investeringen in de Prachtwijken kleiner geworden. Met behulp van variantieanalyse kan hierover inzicht gegeven worden. Deze techniek is in staat significante verschillen tussen prijzen vast te stellen. De modellen die we in het kader van dit artikel hebben geschat, hebben steeds de afhankelijke variabele woningprijs en twee of drie van de factoren of verklarende variabelen: steden

met risicowijken, wel of niet risicowijk en woningtype. Met de variantie-analyse stellen we vast of de prijsverschillen systematisch zijn en niet zijn toe te schrijven aan toeval. Met behulp van variantie-analyse krijgen we inzicht op de vraag of er een wezenlijk prijsverschil is tussen een woning in een risicowijk en een woning in een niet risicowijk. Daarbij wordt rekening gehouden met de stad en de woningkwaliteit.

Voor deze analyse beschikken wij over het Kadasterbestand (1995-2007) waarin verkoopinformatie van alle verkochte woningen in de steden met prachtwijken is opgeslagen (656.678 transacties). Van iedere woningen is bekend of het een appartement, rij- of hoekwoning, twee-onder-een-kap-woning of vrijstaande woning is. Onbetrouwbare verkoopinformatie wordt uit het bestand verwijderd analoog aan de methode die het Kadaster en het CBS hanteren bij de opschoning van de Kadasterdata voor de

TABEL 1 ► AANDEEL EN GEMIDDELDE WONINGPRIJS 1995-2007 (€ 2005) VAN APPARTEMENTEN IN WEL EN NIET PRACHTWIJKEN, PER GEMEENTE

	NIET AANDEEL	WEL	TOTAAL
Appartement	45%	72%	49%
Tussenwoning	35%	19%	33%
Hoekwoning	11%	6%	11%
twee onder een kap	5%	2%	5%
Vrijstaand	3%	1%	3%
totaal woningen x1000	540	77	617
			PRIJS X €1000 (EURO 2005)
Appartement	163	119	155
Tussenwoning	219	187	216
Hoekwoning	227	192	225
twee onder een kap	273	215	271
Vrijstaand	439	318	433
totaal woningen	203	140	195

Bron: Kadaster, bewerking Onderzoeksinstituut OTB/TU Delft

maandelijkse schatting van de officiële Nederlandse woningprijsindex (Prijsindex Bestaande Koopwoningen, PBK) (Wal 2008). De verkoopprijs is sterk afhankelijk van het verkoopmoment. We zien dat terug in de verdrievoudiging van de prijs in de laatste twee decennia. Voor de vergelijkbaarheid in de tijd van de woningprijs zijn alle individuele verkoopprijzen gestandaardiseerd met de PBK waardoor een analysebestand ontstaat waarin alle prijzen uitgedrukt zijn in het prijsniveau van het jaar 2005.

Uitwerking

Allereerst wordt gekeken of er prijsverschillen zijn tussen wel en niet Prachtwijken (in steden met prachtwijken). Uit figuur 1 blijkt dat de gemiddelde woningprijs in Prachtwijken beduidend lager is dan die in een niet Prachtwijken. Het gaat om gemiddeld €60.000 (prijspeil 2005), maar er zijn tussen de gemeenten grote verschillen. Schiedam, Heerlen en Enschede zijn steden met relatief

kleine prijsverschillen; grote verschillen zien we terug bij Amsterdam, Rotterdam en Deventer.

Dat er prijsverschillen zijn voldoet aan de verwachting, immers minister Vogelelaar definieert de huidige veertig wijken niet voor niets als risicowijken. Zij baseert haar selectie op een combinatie van achttien indicatoren die alle informatie geven over de wijk. Het gaat om sociaal-economische kenmerken, sociale en fysieke overlast, tevredenheid met woonomgeving en gevoel van veiligheid. Als deze indicatoren 'negatief' scoren dan geeft dat een negatief effect op de woningprijs (Din et al 2001, Vries 2003). Verder zijn er slechts drie fysieke (woningvoorraad) indicatoren meegevoegd bij de afbakening van de Prachtwijken. Een van die drie is het aandeel goedkope woningen in de wijk. Hierdoor is per definitie de gemiddelde prijs in een Prachtwijk lager dan die van een niet Prachtwijk.

Beter is om niet naar de gemiddelde

TABEL 2 ► PARAMETERS VARIANTIEANALYSE

	Basis-model (Adjusted R ² = 0,18)		Basis-model en kwaliteit (Adjusted R ² = 0,35)	
	BETA	SIG	BËTA	SIG
R ² (adjusted)				
Intercept	11,88	***	11,58	***
Steden met Prachtwijken				
1 Alkmaar	0,03	***	0,08	***
2 Amersfoort	0,24	***	0,28	***
3 Amsterdam	0,24	***	0,53	***
4 Arnhem	0,06	***	0,19	***
5 Den Haag	-0,16	***	0,15	***
6 Deventer	-0,03	***	-0,03	***
7 Dordrecht	-0,07	***	-0,01	***
8 Eindhoven	0,09	***	0,14	***
9 Enschede	-0,17	***	-0,21	***
10 Groningen	-0,27	***	-0,11	***
11 Heerlen	-0,17	***	-0,17	***
12 Leeuwarden	-0,35	***	-0,35	***
13 Maastricht	0,12	***	0,21	***
14 Nijmegen	0,07	***	0,17	***
15 Rotterdam	-0,13	***	0,10	***
16 Schiedam	-0,23	***	0,00	***
17 Utrecht	0,14	***	0,31	***
18 Zaanstad	0,00		0,00	
Wel of geen Prachtwijk				
niet risicowijk	0,36	***	0,28	***
wel risicowijk	0,00		0,00	
Woningkwaliteit				
1 vrijstaand			0,95	***
2 2 onder 1			0,62	***
3 hoekwoning			0,44	***
4 tussenwoning			0,37	***
5 appartement			0,00	

significantie: * 10% niveau, ** 5%, *** 0,05%

Bron: Kadaster, bewerking Onderzoeksinstituut OTB/TU Delft

prijs van een wijk te kijken, maar naar de gemiddelde prijs per woningtype. Hierdoor ontstaan min of meer homogene groepen woningen. Tabel 1 geeft inzicht in de verdeling naar woningtype per wijk en de gemiddelde woningprijs (euro 2005). Zo blijkt dat het aandeel appartement 72% is van alle verkochte

woningen in de Prachtwijken, terwijl de gemiddelde woningprijs van dit woningtype veel lager is dan die in de niet risicowijken (€119.000 respectievelijk €163.000). De duurdere woningtypen, zoals twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen staan vooral in de niet Prachtwijken.

TABEL 3 ► GESCHAT VERSCHIL IN GESCHOONDE WONINGPRIJS (EURO'S 2005) TUSSEN WEL EN NIET PRACHTWIJKEN VOOR HET BASISMODEL EN HET MODEL WAARIN DE KWALITEIT EEN ROL SPEELT.

	BASISMODEL	MODEL MET KWALITEIT
Leeuwarden	40.1	21.5
Groningen	43.3	27.3
Utrecht	66.2	42.0
Amsterdam	74.8	52.0

Basismodel: geschoond voor stad (18 factoren) en wijktype (2 factoren)

Model met kwaliteit: zoals basismodel + woningtype (5 factoren)

Bron: Onderzoeksinstituut OTB/TU Delft

Met behulp van de variantie-analyse kunnen we vaststellen of er sprake is van significante prijsverschillen en aan welke factoren die verschillen kunnen worden toegeschreven. In dit artikel is de centrale vraag of het effect van de risicowijk systematisch is naast de effecten die toe te schrijven zijn aan de verschillende steden en het type woning, en of het effect van de risicowijk afneemt in de tijd.

Allereerst is een basismodel geschat waarin alleen het prijsverschil tussen wel en niet Prachtwijk is geschat met hoofdeffecten voor stad (18 gemeenten). De variantie-analyses zijn gedaan op de logaritmische transformatie van de prijzen. Uit tabel 2 blijkt dat de geschatte parameters voor de stad als voor de Prachtwijk significant zijn. Met andere woorden zowel de stad als het feit dat de woning wel of niet in een Prachtwijk staat bepaalt de woningprijs. Dit is geen opzienbarende bevinding. De modeluitkomsten bewijzen allereerst dat de gemiddelde woning in Amsterdam duurder zijn dan in Leeuwarden en ten tweede dat woningen in Prachtwijken (ongeacht de stad) goedkoper zijn dan in niet Prachtwijken. Bij toevoeging van een interactie-effect tussen stad en wel/geen Prachtwijk levert geen overtuigende verbetering op. De verklaarde varian-

tie neemt toe van 17,4% naar 18,1%.

Vervolgens is een tweede model geschat waaraan de woningkwaliteit (woningtype) als factor is toegevoegd. Deze factor geeft significantie prijseffecten en levert een overtuigende verbetering op van de verklaarde variantie (R^2). Door toevoeging van de woningkwaliteit neemt de R^2 toe van 0,18 naar 0,35; in vergelijking met soortgelijke modelanalyses is dat een zeer acceptabele waarde. Wel constateren wij dat het geschatte prijsverschil tussen wel en niet Prachtwijken duidelijk afneemt en is toe te schrijven aan kwaliteitsverschillen tussen de woningen in de risicowijken en niet risicowijken. Maar het effect van de risicowijk blijft significant. Tabel 3 geeft een indruk van de modeluitkomsten voor wat betreft de appartementen in vier steden.

We moeten dus concluderen dat er daadwerkelijk een prijsverschil is tussen in kwaliteit gelijke woningen in wel en niet Prachtwijken. Het is zeer waarschijnlijk dat het geconstateerde prijsverschil wordt veroorzaakt door andere wijkkenmerken zoals een gemiddeld lager inkomen, gevoel van onveiligheid en geluidsoverlast. Immers, veelvuldig is in de literatuur al aangetoond dat de bouwtechnische staat van woningen in Nederland goed te noemen is en dat ach-

TABEL 4 ► VERSCHIL TUSSEN DE PARAMETER VOOR NIET-PRACHTWIJK MET 2007 VOOR HET BASISMODEL MET WONINGKWALITEIT

	VERSCHIL MET 2007	SIGNIFICANT
1993	-0,286606334	***
1994	-0,323970522	***
1995	-0,271112595	***
1996	-0,271828798	***
1997	-0,283142044	***
1998	-0,182096267	
1999	-0,110109106	
2000	-0,034298589	
2001	0,00241465	
2002	0,158843705	
2003	-0,080717839	
2004	-0,076098931	
2005	-0,105002338	
2006	-0,046236506	
2007		
2008	-0,121841797	

significantie: * 10% niveau, ** 5%, *** 0,05%

Bron: Kadaster, bewerking Onderzoeksinstituut OTB/TU Delft

terstanden nagenoeg afwezig zijn. Er is zelfs bewijs dat er meer sprake is van een kwaliteitstekort in de particuliere huursector dan in de sociale sector (zie Gent et al, 2007). Eveneens betekent dit dat investeringen in de wijkeconomie vooral gericht moeten zijn op het vergroten empowerment; in het huidige volkshuisvestingdebat wordt empowerment veelal vertaald naar economische zelfstandigheid, en het bieden van perspectief op een passende wooncarrière, waarbij een koopwoning een positieve invloed heeft op de arbeidsparticipatie van mensen en dus op de zelfredzaamheid (Bobbe en Reimerink 2006). Empowerment volgt op begrippen van 'emancipatie van de woonconsument' en 'stimulering van het eigen woningbezit'.

Nu aangetoond is dat er een prijsverschil is tussen wel en niet Prachtwijken, kan getoetst worden of dit prijsverschil in de

loop der jaren kleiner is geworden. Onze hypothese is dat door de in het verleden gedane investeringen van corporaties in de Prachtwijken de gemiddelde (gecorrigeerde) woningprijs, sneller is gestegen dan in niet Prachtwijken. Wij volgen hiermee het revolving fund idee en het voorbeeld van Frans Bijdendijk. Dit doen we door per jaar het tweede model te schatten. Dit is dus het model waarin effecten meegenomen worden voor wel of geen Prachtwijk, het woningtype en de stad. Vervolgens vergelijken wij de parameter voor de niet Prachtwijk van ieder afzonderlijk jaar met die van 2007. De parameter voor de niet Prachtwijk geeft het prijsverschil aan met de wel Prachtwijk. Door deze vergelijking krijgen we inzicht in het verloop van het prijsverschil vanaf 1995 (tabel 4).

Echter, de verschillen tussen de parameters van de afzonderlijke jaren en 2007

zijn niet significant. Dat houdt in dat er in beide wijktypen geen sprake is van een afwijkende prijsontwikkeling ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. Er is dus geen effect op de gemiddelde woningprijs waarneembaar doordat corporaties in de periode vanaf 1995 in de Prachtwijken geïnvesteerd hebben. Ook als we interactie-effecten meenemen blijft deze conclusie staan.

Afsluitend

Corporaties zijn vanaf 1995 verzelfstandigd en moeten met behulp van vastgoedinvesteringen hun financiële continuïteit waarborgen en voldoende rendement maken voor nieuwe vastgoedinvesteringen en investeringen in leefbaarheid. Het vastgoedbezit van corporaties concentreert zich in de zogenaamde Prachtwijken. Wij hebben aangetoond dat er prijsverschillen zijn tussen dezelfde woningen in prachtwijken en niet-prachtwijken. Geconcludeerd kan worden dat een kwalitatief gelijke woning in een Prachtwijk een lagere verkoopwaarde heeft dan die in een niet-prachtwijk. Helemaal kunnen we nu nog niet vaststellen of de investeringen die corporaties de afgelopen decennia gepleegd hebben in de Prachtwijken daadwerkelijk hebben

geleid tot een snellere waardetoename dan in de niet-prachtwijken.

De investeringen in de wijkeconomie zouden vooral gericht moeten zijn op het vergroten van empowerment. Empowerment staat in de rij begrippen als 'emancipatie van de woonconsument' en 'stimulering van het eigen woningbezit'.

Wellicht is het te vroeg om het algemene effect van de investeringen van corporaties vanaf 1995 nu al te kunnen meten door middel van statistische technieken. Hopelijk blijven corporaties investeren in de wijkeconomie en kunnen we binnen een beperkt tijdvak conclusies trekken of het positieve voorbeeld van het Mercatorplein in Amsterdam (Bijgendijk 2007) een uitzondering is of een exemplarisch voorbeeld.

OVER DE AUTEURS:

Paul de Vries en drs. Gust Marien zijn verbonden aan het Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft. Paul de Vries als onderzoeker en Gust Marien als statisticus.

LITERATUUR

- Bijgendijk, F., 2007, Wonen zonder staatssteun, Stadgenoot [voorheen Het Oosten], Amsterdam
- Conijn, J.B.S., 1993, 'Wie betaalt de bruterings?' ESB:1078-1081.
- Din, A, Hoesli M. en A. Bender, 2001, 'Environmental Variables and Real Estate Prices', Urban Studies, 11 (11):1989-2000.
- Gent, W. van, Musterd S. en W. Ostendorf, 2007, 'Over de problemen van een wijkgerichte aanpak, Van probleemwijk'. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 4:44-50.
- Heerma, I, 1989, Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, Ministerie van VROM, Den Haag: SDU.
- Pelle, E.E., 1995, 'Het saldo van de bruterings'. ESB: 921.
- Teunlings, C., 2008, Symposium over perfecte woningmarkt, in: Aedesmagazine, 13-14(8):9
- Vries, P de, 2003, 'De waarde van de gewenste woning'. Rooilijn, 36(2):98-102.
- Wal, E., (2008), Prijsindex Bestaande Koopwoningen: Methodebeschrijving, CBS, Voorburg