#.

REFLECTIE

1.1. REFLECTIE PROCES	**2-3**
1.2. REFLECTIE RESULTATEN	**3-7**



26 juni 2015 | P5 Reflectie
Technische Universiteit Delft
A.M. (Annelot) Daggelders | 1539655

1.

REFLECTIE

Als afsluiting van dit onderzoek wordt in dit hoofdstuk middels een reflectie teruggekeken op het proces en de onderzoeksresultaten. Bij het proces blik ik terug op het doorlopen afstudeertraject en de gebruikte methodologie. De reflectie op de onderzoeksresultaten gaat in op de generalisatie en beperkingen, het initiële uitgangspunt, implicaties van onderzoeksresultaten en mogelijkheden voor vervolgonderzoek.

1.1. REFLECTIE PROCES

Het afstudeeronderzoek van afgelopen jaar en dit afstudeerrapport vormt een sluitstuk voor mijn studietijd in Delft. Het traject begon met de keuze voor een afstudeerlab binnen de afdeling Urban Development Management van de master Real Estate en Housing. De keuze voor het afstudeerlab Changing Roles & Institutions heb ik bewust gemaakt vanwege mijn interesse voor gebiedsontwikkeling en volkshuisvesting en vanuit mijn optiek dat er veel ontwikkelingen zijn die de rol van actoren binnen deze vakgebieden sterk beïnvloeden. Ik werd geconfronteerd met een (breed) werkveld en vele variabelen die van invloed zijn op gebiedsontwikkeling en de woningmarkt. Een goede afbakening van het onderzoek bleek daarom noodzakelijk. Het was het begin van een zoektocht naar het vormgeven en afbakenen van een relevant onderzoek gecombineerd met literatuur en praktijkonderzoek.

Dit onderzoek wilde ik wetenschappelijk aanpakken en hiervoor heb ik gebruik gemaakt van verschillende methodes en technieken. Middels reflectie op mijn aanpak heb ik mijn resultaten kunnen aanscherpen tot bruikbare conclusies. Alles zelf tot op de bodem uitzoeken en documenteren resulteerde helaas in grote lappen tekst. De vervolgstap, het reduceren van informatie met het maken van onderscheid tussen interessant en relevant en interessant maar niet relevant voor dit onderzoek vond ik moeilijk. Mijn perfectionisme, nieuwsgierigheid, enthousiasme, brede interesse maar ook eeuwige twijfel bij het maken van keuzes vormden zowel mijn kracht als valkuil binnen dit onderzoek.

Dit onderzoek was een proces met ups en downs waarin het soms minder makkelijk (en snel) ging dan dat ik hoopte. Al vrij snel werd bijvoorbeeld duidelijk dat er rond (vastgoed)transacties veel vertrouwelijke informatie is die partijen niet graag delen. De keuze om af te studeren bij een relevant bedrijf gaf het grote voordeel van beschikbaarheid van data en meer inzicht in de bedrijfscultuur. Het vertrouwen, de input en de openheid vanuit Achmea was erg fijn. Al het ‘regelwerk’ vooraf stond in groot contrast met de vrijheid, flexibiliteit en informele setting die volgde. De hoeveelheid aan beschikbare informatie van product en proces, de sparring sessies, de actualiteit van het onderwerp en gesprekken op de werkvloer gaven veel input. Kennis die ik zonder afstudeerplek, via losstaande interviews en gesprekken nooit had kunnen opdoen.

Gedurende het proces met ups and downs moest ik leren om realistisch te zijn over de te behalen resultaten (tijd) en de initieel gestelde doelen. Het was een zoektocht naar het vinden van de juiste balans waarin ik veel heb geleerd over mijzelf als persoon en onderzoeker. Het is de constante dialoog en discussie die mijn enthousiasme en gedrevenheid in het leer- en onderzoekproces aanwakkeren.

Literatuuronderzoek

Het literatuuronderzoek als basis en uitgangspunt voor het empirisch onderzoek bracht me soms in een moeilijke positie. Mijn focus lag op de actuele situatie en waarneembare veranderingen terwijl de beschikbare data vaak verouderd en moeilijk met elkaar te vergelijken is door afwijkende variabelen. Middels documentatie en literatuuronderzoek heb ik meer inzicht verkregen in de actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de samenwerking die in het het empirisch onderzoek is onderzocht.

Casestudieonderzoek, interviews

Het tastbare van de praktijk (casestudies), de gesprekken met experts en betrokkenen gaf richting, vertrouwen en vooral veel motivatie en energie voor de uitvoering van het onderzoek. Als onderzoeker vond ik het erg interessant om van verschillende actoren hun (ongezoute) mening te horen over transacties en recente ontwikkelingen.

Tijdens de interviews vond ik het lastig om de nauwkeurig voorbereide interview guide per actor gestructureerd te volgen en alles te bevragen. De focus lag tijdens de interviews op het doorvragen, waarbij er een bepaalde dynamiek ontstond als een geïnterviewde zich ergens over opwond. Een dynamiek die in mijn ogen goed was voor de dialoog en bevindingen rond de samenwerking en transactie tussen de belegger en corporatie. Afhankelijk van de te interviewen persoon en respons hield ik vast aan vooraf opgestelde vragen. Gelukkig mocht ik iedereen na afloop van de interviews nog benaderen voor overige vragen en verificatie van mijn interpretatie. De interviews hebben bijgedragen aan de kwaliteit van het onderzoek en mijn kennis over de actoren.

1.2. REFLECTIE RESULTATEN

§1.2.1. GENERALISATIE EN BEPERKINGEN VAN ONDERZOEKSRESULTATEN

De resultaten van dit onderzoek zijn net als de aanpak kwalitatief. De conclusies uit de cases zijn deels te generaliseren maar worden beperkt door de afhankelijkheid van de locatie, het type belegger en de geanalyseerde transactievorm. Hieronder volgt per variabele een toelichting:

Locatie

De woningmarkt in en rond Amsterdam staat op zichzelf. Hierdoor is de interesse en vraag naar woningen door beleggers slechts voor een deel te vergelijken met andere grote steden in de Randstad. Het is niet te vergelijken met de woningmarkt in krimpgebieden. Achmea werkt met een Kansenkaart waarin de beleggingsaantrekkelijkheid voor nieuwbouw is gegeven (H.7). De (grote) steden die op deze kaart een goede beleggingsaantrekkelijkheid hebben (Den Haag, Utrecht) zullen mijn inziens met betrekking tot herstructureringwijken ook potentie bieden voor een samenwerking, transactie. Kijkend naar de gevonden transacties in H.5. is dit ook waar overige transacties tussen beleggers en corporaties hebben plaatsgevonden. De woningmarkt in Rotterdam wijkt af van de grote historische steden als Den Haag, Utrecht en Amsterdam, de gevonden transactie in Rotterdam Overschie (2014) betrof een uitleglocatie en geen herstructureringswijk.

Belegger

Door vanuit één belegger verschillende transacties te analyseren ben ik uiteindelijk weinig te weten gekomen over de motivatie en processen bij andere beleggers. Achmea is de grootste woningbelegger in haar soort maar kan daardoor mogelijk ook minder flexibel zijn en andere voorwaarden stellen (financieel, juridisch) dan andere beleggers. Enkele aandachtpunten waar ik rekening mee heb gehouden:

Voordelen

- Als grote speler veel transacties die voldoen aan de gestelde criteria

- Toegang tot data en netwerk

- Relevantie van onderzoek; Achmea is geïnteresseerd in resultaten en kan dit implementeren in haar bedrijfsvoering

Aandachtspunt(en)

- Behoud van neutraliteit & vertrouwen in relatie tot woningcorporaties

Casestudies

Casestudie selectie

De cases zijn geselecteerd aan de hand van vooraf opgestelde criteria en beschikbare data bij Achmea. In alle cases is sprake van een best practice, de transacties zijn succesvol afgerond en partijen hebben aangegeven dat ze hun doestellingen hebben behaald. Analyse van best practice kan een vertekend beeld geven ten opzichte van cases waarin de samenwerking niet succesvol is doorlopen.

Gesproken actoren

- De uitkomsten zijn deels gebaseerd op de mening van de in mijn onderzoek gesproken actoren. Per organisatie (de verschillende woningcorporaties, adviseur en Achmea) heb ik circa twee betrokkenen gesproken. Deze uitkomsten hoeven geen weerspiegeling te zijn van de formele mening van deze organisatie. Uiteindelijk sprak ik vooral met de afdeling(en) voor interne ontwikkeling en of aankoop.
- Mijn begeleider vanuit Achmea was als acquisiteur bij de transactie van alle cases betrokken. Dit kan mogelijk een vertekend beeld geven over de generieke kennis, daadkracht en handelingswijze van Achmea bij het aangaan van een samenwerking.

Conjunctuur, timing

Resultaten uit de casestudies geven voornamelijk inzicht in de doorlopen processen en voorwaarden bij transacties uit het verleden. De ingrijpende nieuwe wet- en regelgeving en veranderende rol van beide partijen is hier nog niet, of slechts in beperkte mate op van toepassing. Een deel van mijn conclusies uit de cross-case analyse en een aanbevelingen rond verbeteringen en aandachtspunten voor samenwerking gaan wel in op de mogelijkheden en verbetering van toekomstige samenwerking.

§1.2.2. REFLECTIE OP UITGANGSPUNT EN UITKOMST

Naast de resultaten die afhankelijk zijn van locatie, de betrokken actoren en onderzochte cases blik ik graag terug op: (1) mijn initiële uitgangspunt: de win-win-win situatie op gebiedsniveau door samenwerking en (2) de mogelijke gevolgen van de nieuwe wet- en regelgeving voor de revitalisatie van herontwikkelingswijken (met ingang van de Woningwet 2015).

Initieel uitgangspunt - WIN-WIN-WIN situatie, duurzame gebiedsontwikkeling

Het initiële uitgangspunt van mijn onderzoek; een win-win-win situatie op gebiedsniveau door samenwerking tussen partijen heeft vele kanten. De aanname dat realisatie van gemengde wijken en het tegengaan van segregatie als goede aanpak voor het bevorderen van de leefbaarheid en vooruitgang van de kansarme bevolkingsgroepen is aanleiding voor discussies. Amerikaans onderzoek heeft aangetoond dat door herstructurering en menging van bevolkingsgroepen het gevoel van veiligheid en de gezondheid van achterstandsgroepen is verbeterd maar dat hun sociaaleconomische positie niet is veranderd (CPB, 2011). In Nederland zijn de verschillen tussen wijken minde extreem maar stuurt het beleid van de overheid wel aan op menging van wijken en spreiding van achterstandsgroepen over wijken. Begin 2014 heeft Gideon Bolt naar aanleiding van het sinds de eeuwwisseling grootschalig herstructureren van achterstandwijken geschreven over het beperkte effect van herstructurering op segregatie in deze wijken (Bolt, 2014;Van Bergeijk et al., 2008). Daarnaast wordt het doel: tegengaan van segregatie, afhankelijk van de politieke en persoonlijke waarden ook tegengesproken als wijkaanpak. *"Komt een blok sociale huurwoningen in een villawijk ten goede aan sociale cohesie tussen rijk en arm?"* of *"Verplaatst het probleem zich naar de naastgelegen herstructureringswijk?"* (CPB, 2011;Van Bergeijk et al., 2008).

Ik denk dat het voorkomen en tegengaan van segregatie in achterstandswijken een goede aanpak is om een neerwaartse spiraal voor leefbaarheid in de wijk te stoppen. Samenwerking door partijen en het realiseren van een gemengd programma draagt hier in mijn ogen ook aan bij. Afgaand op de resultaten in de geanalyseerde wijken kan ik stellen dat de aanpak van wijkvernieuwing in achterstandswijken door middel van fysieke en sociale projecten met menging van eigenaarschap en woonprogramma zijn vruchten afwerpt. Alhoewel herstructurering van wijken een langdurig proces is wordt in wijken waar 5-15 jaar geleden is gestart met vernieuwing inmiddels een positieve ontwikkeling waargenomen. De WOZ-waarde en huishoudinkomens zijn

net als het gevoel voor veiligheid gestegen. De snelle achteruitgang en neerwaartse spiraal voor leefbaarheid in deze wijken is door herstructurering tot een halt geroepen en uit de interviews met betrokken komt naar voren dat de leefbaarheid is toegenomen. Dit laatste is door gebrek aan recente data moeilijk te bewijzen. In alle wijken is revitalisatie van de wijk zichtbaar en markpartijen, beleggers en particulieren durven in de aantrekkende markt steeds vaker te beleggen of investeren.

Een mogelijke win-win-win situatie voor corporatie, belegger, gebruikers en bewoners is bij samenwerking binnen een herstructureringswijk erg afhankelijk van de locatie, economische context en de investeringsbereidheid van actoren. Afgaand op de geanalyseerde transacties was sprake van een win-win-win situatie. De corporatie kon door verkoop risico's afdekken en vernieuwing in de wijk realiseren met een gemengd woonprogramma. De belegger heeft in wijken waar revitalisatie al een beetje zichtbaar was voor een scherpe prijs nieuw vastgoed ingekocht. Door de transactie tussen beide actoren is revitalisatie en vooruitgang van de wijk verder vormgegeven en is de kans op positieve prijsontwikkeling vergroot. Ten slotte is het voor de gebruikers en bewoners positief dat de woonkwaliteit en leefbaarheid is verbeterd en het mogelijk is om in de wijk door te stromen naar een passende woning. Deze win-win-win situatie als uitgangspunt van het onderzoek lijkt te zijn gerealiseerd in de geanalyseerde cases, al is kwantificering van de win-win-win op basis van dit onderzoek niet mogelijk.

Impact van nieuwe wet- en regelgeving versus Initiëren van herontwikkeling in achterstandswijken

Herontwikkeling van achterstandswijken gebeurt niet over een nacht ijs, dit zijn langdurige trajecten (15-20 jaar). Voorafgaand aan de transactie met een belegger hebben woningcorporaties en gemeenten vaak al over een traject van 5-10 jaar veel geïnvesteerd in vernieuwing van de wijk (fysiek & sociaal). Uit analyse van de cases kwam naar voren dat de beleggers maar ook particuliere kopers (pas) bereid zijn om in de wijk te investeren als revitalisatie zichtbaar is. Vanaf het moment dat deze partijen instappen wordt verdere realisatie van het marktsegment en menging van koop, vrije sector huur en sociale huur gerealiseerd.

Vanuit regelgeving wordt getracht marktpartijen in een eerder stadium te laten instappen rond de herontwikkelingstrajecten van achterstandswijken. Dit is volgens mij niet realistisch. De bereidheid tot investeren in een achterstandswijk waar vernieuwing nog moet starten of waar er pas op zeer beperkte schaal vernieuwing is doorgevoerd geeft risico's die marktpartijen niet willen of kunnen nemen. Waar onderhandeld kan worden over de prijs en levering zijn locatie- en objectkenmerken voor een belegger cruciaal voor het waarborgen van de woonkwaliteit en indekken van risico's met betrekking tot waardevastheid van het vastgoed.

Per 1 juli wordt het voor corporaties moeilijker om niet-DAEB projecten te ontwikkelen. Hierdoor komt de herontwikkeling van achterstandswijken, waaronder gemengde wooncomplexen, mogelijk in gevaar. In mijn ogen gaat het vooral mis bij ontwikkeling van lauter sociale woningbouw door gebrek aan interesse bij kopers of beleggers. Dit ontstaat wanneer de markt niet wil instappen door hoge risico's en een corporatie niet de middelen heeft om tegen marktconforme regelgeving niet-DAEB projecten te ontwikkelen. De projecten die te risicovol of niet rendabel genoeg zijn voor de marktpartijen mag een corporatie tegen marktconforme regelgeving ontwikkelen. Het compenseren van onrendabele sociale huurwoningen met exploitatie of verkoop van marktwoningen wordt lastiger als de markt niet wil instappen en een woningcorporatie zich moet focussen op haar kerntaak, sociale huurwoningen. Hier lijkt dus extra risico en voorinvestering nodig vanuit de corporatie of gemeente. De tegenstelling zit naar mijn mening in het verplicht aanbieden aan de markt. Op het moment dat de wijk (na veel investeringen door corporatie en of gemeente) revitaliseert en er betere rendementen te behalen vallen, heeft de markt het recht om het niet-DAEB deel te ontwikkelen. Op dat moment zijn de risico's lager en gaat de marge alsnog naar de portemonnee van de commerciële ontwikkelaar.

In de wijken die in mijn afstudeerproject zijn onderzocht kon herontwikkeling worden geïnitieerd door de gemeente en woningcorporaties. Beleggers en particulieren stappen pas op een (veel) later moment in maar zorgen dan wel voor realisatie van het marktsegment (win-win-win). Momenteel hebben zowel corporaties als gemeenten minder geld voor investeringen in leefbaarheid en marktpartijen hebben andere belangen.

Oplossingen liggen mogelijk bij het uitbreiden van de maatschappelijke taak van gemeente of corporaties op het gebied van menging van wijken. Zowel voor corporaties als gemeente (overheid) is het tegengaan van segregatie en 'aftakeling' van een wijk in mijn ogen een maatschappelijke taak. Dit is ook waar het beleid van de overheid in mijn ogen op moet sturen.
Als corporaties bij aanvang van de herstructurering door gebrek aan geïnteresseerde marktpartijen zelf vrije sector huurwoningen ontwikkeld met als uitgangspunt om deze na 10-20 jaar complex gewijs te verkopen of individueel uit te ponden aan particulieren. Kan ook een corporatie middels deze opbrengsten profiteren van de ingezette revitalisatie. Op deze manier kan bij aanvang zonder marktpartijen wel een gemengd programma worden gerealiseerd om revitalisatie in de wijk te sturen. Mijn aanbeveling aan de overheid met betrekking tot de Woningwet 2015 en marktoets is om nog eens goed naar de voorwaarden te kijken waarvoor corporaties in herstructureringswijken vastgoed mogen ontwikkelen (marktoets, verplicht aandeel vrije sector huur bij herontwikkeling of ontwikkeling van vrije sector huur voor eigen portefeuille).

§1.2.3. IMPLICATIES VAN ONDERZOEK VOOR MAATSCHAPPIJ, DE PRAKRIJK EN WETENSCHAP

Maatschappelijk

Het onderzoek verschaft inzicht over de samenwerkingsvormen en stimulansen en belemmeringen voor samenwerking tussen beleggers en corporaties bij de realisatie van woningbouwprojecten. Door samenwerking in herstructureringswijken en het lange termijn belang van beide actoren kan vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad worden gerealiseerd. Er wordt gestuurd op eigendomsverhoudingen en daarmee (indirect) ook op de bevolkingssamenstelling in de wijk. Voor de maatschappij zit het voordeel van de samenwerking in de gerealiseerde ontwikkelingen en mogelijk positieve impact op de leefbaarheid in de wijk en voor zowel de eigenaren en gebruikers van de wijk zoals: particuliere kopers, huurders, beleggers en de gemeente.

Praktisch

Kennis over de stimulansen en belemmeringen voor samenwerking kan de beleidsvoering van zowel (1) corporaties als (2) beleggers en de beleidsvorming van (3) de overheid, beïnvloeden waarmee samenwerking nu en in de toekomst kan worden gestimuleerd. Het stimuleren van samenwerking omdat dit voor partijen de volgende meerwaarde oplevert:

(1) Corporaties: het vrijspelen van geld voor vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad en te sturen op de leefbaarheid in de wijk; het behalen van de maatschappelijke doelstelling, sociale huisvesting.

(2) Beleggers: realisatie van vrije sector huurwoningen, het aantrekken van kapitaalkrachtige doelgroepen in de wijk, het realiseren van verdere revitalisatie in de wijk en het voorzien in de commerciële doelstelling, rendement voor opdrachtgevers.

(3) Gemeente/ overheid: het sturen (organische) gebiedsontwikkeling projecten en bevorderen van initiatieven uit de markt door met het beleid de leefbaarheid in een wijk te vergroten en marktpartijen aan te trekken voor de realisatie van koop en vrije sector huurwoningen. Realisatie van een gemengd woonprogramma zodat in deze wijken naast de gemeente en corporatie ook andere partijen belang hebben bij positieve ontwikkelingen in de wijk (prijs, leefbaarheid etc.)

Wetenschappelijk

Inzicht in de stimulansen en belemmeringen voor een samenwerking corporaties en beleggers geeft de volgende inzichten binnen het vakgebied (1) gebiedsontwikkeling en (2) volkshuisvesting waarbij door lacunes in de literatuur ook enkele aanbevelingen voor vervolgonderzoek worden gedaan (zie § 14.2.4).

(1) Binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling ontstaat meer inzicht in de drivers voor samenwerking waardoor ontwikkelingsprojecten, vernieuwing en revitalisatie van wijken kan worden gerealiseerd.

(2) Voor het vakgebied volkshuisvesting is meer inzicht verkregen in hoe in een veranderende context door samenwerking tussen actoren invulling wordt gegeven aan de vraag naar vrije sector huurwoningen.

§1.2.4. VERVOLGONDERZOEK

1. Onderzoek naar waardeontwikkeling en ontwikkeling van leefbaarheid in de "Vogelaarwijken" waar 10 jaar geleden door corporaties en overheid is gestart met herontwikkeling.

- Het succes van de herontwikkeling in "Vogelaarswijken" is iets wat nog in beperkte mate is onderzocht en interessant kan zijn voor vervolgonderzoek als over 2-3 jaar meer data beschikbaar is en de herstructurering grotendeels is gerealiseerd. Onderzoek naar waarde- en leefbaarheidsontwikkeling in (voormalige) herstructureringswijken kan mogelijk nieuwe inzichten geven voor (1) het aantrekken beleggers voor samenwerking (2) het functioneren van het ingezette herstructureringsbeleid middels een gemengd woonprogramma (leefbaarheid, segregatie) en (3) inzicht in de uitgaven voor leefbaarheid, sociale en fysieke projecten in deze wijken na vernieuwing.

2. Impact van de Woningwet 2015 op het beleid van woningcorporaties met betrekking tot de vernieuwing van woningvastgoed in achterstandswijken en de realisatie van vrije sector huurwoningen.

- Het verdienmodel van corporaties. Tot voor kort was de ontwikkeling, exploitatie van het marktsegment voor corporaties een mogelijkheid om inkomsten te genereren. inkomsten om onrendabele sociale woningen te financieren. Met ingang van recente wet- en regelgeving en de Woningwet 2015 verandert het verdienmodel van corporaties. De verhuurderheffing en beperkte mogelijkheid tot het realiseren van marktwoningen draagt hier aan bij. Naar aanleiding van de nieuwe wet- en regelgeving is het onder corporaties een recentelijke trend om plannen voor herontwikkeling te tenderen bij marktpartijen. Hoe het plan en programma van deze tenderprocedures is opgesteld en of er binnen de ontwikkeling ook vrije sector huurwoningen in het plan zijn opgenomen is mij niet duidelijk. In een hoogconjunctuur leveren koopwoningen een hogere grondwaarde op, en in de gesprekken met corporaties kwam dat als één van de doelstellingen naar voren. Onderzoek naar (1) de maatschappelijke taak van corporaties in relatie tot realisatie van vrije sector huurwoningen en het beleid van de overheid kan inzicht bieden in het beleid van de overheid om het vrije sector huursegment tot ontwikkeling te laten komen. Dit wordt nog niet besproken in publicaties en is mogelijk interessant voor vervolgonderzoek.
- Optimalisatie van risicoverdeling bij samenwerking tussen corporaties, beleggers en een ontwikkelaar. Met ingang van de Woningwet 2015 mogen corporaties geen marktwoningen meer ontwikkelen. Bij samenwerking met beleggers is een derde partij nodig die het risico kan en wil nemen voor de ontwikkeling. Risico's die afgebakend kunnen worden door afzetgaranties van corporatie en belegger. Een mogelijke toekomstige onderzoeksrichting is het verkennen van verdienmodellen voor ontwikkelende bouwers (en de positie van een belegger en corporatie), zodat in de toekomst vrije sector huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.