

Samenvatting

Dit proefschrift gaat over investeringsbeslissingen van woningcorporaties in stedelijke vernieuwingswijken in samenwerking met andere actoren.

Achtergrond en probleemstelling

In de stedelijke ontwikkeling en vernieuwing van wijken in Nederland vindt een aantal ingrijpende verschuivingen plaats. Ten eerste is de opgave veranderd van grootschalige nieuwbouw op uitleglocaties naar vernieuwing van bestaand stedelijk gebied. Tegelijkertijd is het rijksbeleid voor de vernieuwing van achterblijvende wijken in de stad beëindigd. Ten tweede zijn de beschikbare financiële middelen voor stedelijke vernieuwing aanzienlijk afgenomen. Naast de afgenomen financieringsruimte van private partijen als gevolg van de financieel-economische crisis is de rijksbijdrage voor stedelijke vernieuwing na 2014 komen te vervallen en de investeringsruimte van woningcorporaties verminderd. Ten derde is de positie en rol van woningcorporaties ingrijpend veranderd, mede als gevolg van de herziening van de Woningwet 2015. Woningcorporaties hebben een terugtrekkende beweging gemaakt richting hun kernactiviteit: het beheren en ontwikkelen van woningen voor lage-inkomensgroepen. Omdat woningcorporaties nu beperkt zijn in hun activiteiten richten zij hun nieuwbouwplannen sterker op het betaalbare segment en zijn zij terughoudender om te werken aan herdifferentiatie van bestaande wijken (Gruis, 2018).

Desondanks blijft investeren in de leefkwaliteit en vitaliteit van de stad nodig. Het is dan ook de vraag hoe in deze nieuwe context investeringsbeslissingen in stedelijke vernieuwing tot stand komen en op welke wijze woningcorporaties en andere actoren elkaar kunnen stimuleren om te investeren in stedelijke vernieuwingswijken.

Doelstellingen

Dit promotieonderzoek beoogt bij te dragen aan verdere kennisontwikkeling op het gebied van investeringsbeslissingen in stedelijke vernieuwing. Het doel is ten eerste om inzicht te verschaffen in het investeringsgedrag van woningcorporaties in stedelijke vernieuwing, met nadruk op samenwerking met

marktpartijen en gemeenten. De tweede doelstelling is het inzichtelijk maken van factoren die investeringsbeslissingen van woningcorporaties in stedelijke vernieuwing beïnvloeden.

Relevantie

De wetenschappelijke relevantie en toevoeging van dit onderzoek is gelegen in het verbinden van de invalshoek van private marktpartijen enerzijds met het perspectief van woningcorporaties als maatschappelijke onderneming anderzijds. Ten tweede wordt een bijdrage geleverd aan de toepassing van het IAD-framework en de principes van Ostrom (1990) op vraagstukken met betrekking tot 'common pool resources' in een complexe stedelijke context. Ten derde wordt in het onderzoek gebruik gemaakt van gamesimulaties; een onderzoeksmethode die nog beperkt toegepast wordt in de planologie.

De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek blijkt uit de onderzoeksprogramma's en lopende trajecten voor een nieuwe toekomstagenda voor stedelijke vernieuwing. De aandacht voor het werken aan leefbare wijken is verminderd als gevolg van de economische crisis, de beëindiging van het rijksbeleid en de beleid- en stelselwijzigingen in de volkshuisvesting en het sociaal domein. Het dreigende stilvallen van de stedelijke vernieuwing kan grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid van achterblijvende wijken.

Onderzoeksaanpak en methode

De centrale vraag van dit onderzoek is: "Op welke wijze komen investeringsbeslissingen van woningcorporaties in stedelijke vernieuwing in samenwerking met andere actoren tot stand en welke factoren spelen hierin een rol?" Deze centrale vraag wordt beantwoord aan de hand van de volgende drie deelvragen.

- 1 Wat wordt verstaan onder stedelijke vernieuwing en wat is daarin de rol van woningcorporaties en andere actoren?
- 2 Welke factoren beïnvloeden investeringsbeslissingen van woningcorporaties in stedelijke vernieuwing in samenwerking met andere actoren?
- 3 Op welke andere wijze van samenwerken kunnen woningcorporaties en andere actoren elkaar stimuleren om te investeren in stedelijke vernieuwingswijken?

Onderzoeksvraag 1: Wat wordt verstaan onder stedelijke vernieuwing en wat is daarin de rol van woningcorporaties en andere actoren?

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de context van de woningmarkt, woningcorporaties en stedelijke vernieuwing. De definitie van stedelijke vernieuwing die gehanteerd wordt in dit onderzoek is gericht op de fysieke aspecten van vernieuwing. De doelstellingen die nagestreefd worden met stedelijke vernieuwing zijn ten eerste differentiatie van de woningvoorraad en verbetering van de woningkwaliteit, ten tweede kwaliteitsverbetering van de woonomgeving, ten derde het verbeteren van veiligheid, ten vierde emancipatie van kwetsbare groepen en tot slot het bouwen of samenvoegen van voorzieningen.

De stedelijke vernieuwing in Nederland heeft de afgelopen decennia grote veranderingen doorgemaakt. In het naoorlogse wijkbeleid wijzigde de koers eerst van kaalslag en reconstructie (wederopbouw) naar stadsvernieuwing. Daarna volgde een ontwikkeling naar stedelijke vernieuwing, waarbij directe beleidssturing van het Rijk over ging in financieel aanjagen en vervolgens in ondersteuning door kennis en kunde. De introductie van het Grotestedenbeleid (GSB) was daarin een belangrijk omslagpunt. De focus kwam op een beperkt aantal wijken te liggen met de 56-wijkenaanpak en vervolgens op 40 krachtwijken. Naast de rijksmiddelen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) werd hierin een flinke bijdrage van de corporatiesector beoogd. In 2015 werd het rijksbeleid gericht op stedelijke vernieuwing beëindigd en verklaarde de Minister van Wonen en Rijksdienst de stedelijke vernieuwing afgerond. Met het veranderen van de opgave veranderde ook de rolverdeling tussen betrokken partijen. Na de verzelfstandiging van woningcorporaties waren de sturingsmogelijkheden van hun investeringsgedrag beperkt en de gemeente kreeg een faciliterende rol. Gemeente en corporaties blijven in de vernieuwingsopgave echter op elkaar aangewezen. Marktpartijen zijn, onder meer door hun minder sterk gevestigde vastgoedbelang (bezit in vernieuwingswijken) niet vanzelfsprekend aanwezig.

Strategieën voor stedelijke vernieuwing worden enerzijds gericht op bestaand of nieuw vastgoed en anderzijds op huidige of nieuwe bewoners. De focus van dit onderzoek ligt op sloop/nieuwbouw, gericht op nieuwe doelgroepen en op nieuw vastgoed. Het richt zich vooral op de toepassing en uitvoering van integrale gebiedsontwikkeling en niet op organische gebiedsontwikkeling. De nadruk ligt op de wijze waarop deze aanpak door woningcorporaties in samenwerking met andere actoren doorgezet kan worden met sloop/nieuwbouw als hoofdstrategie.

Onderzoeksvraag 2: Welke factoren beïnvloeden investeringsbeslissingen van woningcorporaties in stedelijke vernieuwing in samenwerking met andere actoren?

In hoofdstuk 3 komen verschillende theoretische perspectieven aan bod, op basis waarvan het zogenoemde Institutional Analysis and Development (IAD) framework van Ostrom als denkkader is gekozen voor dit onderzoek. Binnen dit kader spelen de onderlinge afhankelijkheid en interactie tussen actoren een belangrijke rol. Investeringsbeslissingen in stedelijke vernieuwing worden beschouwd als collectieve actie van actoren, die beïnvloed wordt door drie externe variabelen: fysieke, sociale en institutionele kenmerken. De fysieke kenmerken worden gevormd door de economische, demografische en planologische stand van zaken. De sociale kenmerken hebben betrekking op de 'gemeenschap' ofwel de sociale en culturele context zoals de mate van vertrouwen, wederkerigheid en gedeelde opvattingen. De institutionele kenmerken omvatten de regels in gebruik die voorspelbaarheid creëren en orde in relaties en gedrag van individuen. Om grip te krijgen op beïnvloedende factoren is een verkennende casestudy naar de vernieuwing van Kanaleneiland Centrum in Utrecht verricht zoals beschreven in hoofdstuk 4. De resultaten en inzichten zijn geabstraheerd naar een meer algemeen niveau, gestructureerd op basis van het IAD-framework.

De fysieke context wordt als een belangrijke beïnvloedende factor ervaren, waarbij met name de economische kenmerken van grote invloed en zelfs doorslaggevend kunnen zijn. De regionale woningmarkt en de verwachte waardeontwikkeling zijn bepalend voor investeringen door marktpartijen en van belang voor woningcorporaties. Bovendien speelt de sociale en culturele context een belangrijke rol in het investeringsgedrag. Hierbij zijn met name gedeelde opvattingen en commitment, de relatiekwaliteit (vertrouwen) en wederkerigheid van belang, maar ook het aantal actoren, het type en de cultuur. De institutionele context is eveneens bepalend, waarbij met name de contractvorm en financiering, zeggenschap, posities en wetgeving (Woningwet) van belang zijn.

Onderzoeksvraag 3: Op welke andere wijze van samenwerken kunnen woningcorporaties en andere actoren elkaar stimuleren om te investeren in stedelijke vernieuwingswijken?

Op basis van gamesimulaties en interviews zijn drie specifieke samenwerkingsrelaties van woningcorporaties met andere actoren onderzocht, die achtereenvolgens worden behandeld in het vijfde, zesde en zevende hoofdstuk. De gamesimulaties zijn gericht op de interactie, samenwerking en wederzijdse beïnvloeding van de

actoren. Ten eerste wordt ingegaan op de samenwerking met beleggers, ten tweede op de samenwerking met bouwers en ten derde op het samenspel met gemeenten. Per samenwerkingsrelatie zijn vijf veronderstellingen geformuleerd die diepgaand onderzocht zijn aan de hand van interviews en gamesimulaties. De resultaten worden per samenwerkingsrelatie behandeld.

Samenspel corporatie en belegger

Hoofdstuk 5 gaat in op de samenwerking tussen woningcorporaties en institutionele beleggers, waarbij het thema middeldure huur centraal staat. Door de herziening van de Woningwet en de invoering van de passendheidstoets is betaalbaarheid nog meer een prioriteit geworden en richten woningcorporaties zich primair op het sociale huursegment onder de aftoppingsgrens. Het lagere middensegment kan door beleggers worden opgepakt, maar het valt te betwijfelen of zij daar op grote schaal prioriteit gaan leggen.

De gamesimulatie en interviews leiden tot de volgende bevindingen.

- 1 Institutionele beleggers zijn bereid in het middensegment te investeren als zij directe samenwerkingsafspraken met woningcorporatie maken over wie welke categorie bedient en met welk product, zodat zij niet in elkaars vaarwater zitten. Met name de prijs-kwaliteitverhouding is hierbij belangrijk. Partijen moeten complementair zijn en voldoende perspectief op waardeontwikkeling hebben. Voorwaarde is dat partijen open en transparant zijn en elkaar vertrouwen. Door verschillen in cultuur kan koudwatervrees een belemmerende factor zijn.
- 2 Voor corporaties spelen afspraken over huurcategorie, verkooptermijn, huurverhoging en toewijzing een rol in de samenwerking met beleggers, maar of corporaties zich terugtrekken tot het betaalbare segment lijkt meer bepaald te worden door andere factoren zoals de woningmarktregio en positie van de corporatie en de wijze waarop zij de Woningwet interpreteert.
- 3 Gemeenten kunnen corporaties en beleggers stimuleren om te investeren in bepaalde huurcategorieën door dit publiekrechtelijk voor te schrijven in bestemmingsplannen en door privaatrechtelijk voorwaarden te stellen aan de realisatie van huurcategorieën, echter staat dit op gespannen voet met het grondprijsbeleid dat meestal gericht is op opbrengstenmaximalisatie.
- 4 Gemeenten kunnen investeringen in middeldure huur stimuleren door grondprijzen te differentiëren naar huurcategorie, echter lijkt differentiatie voor beleggers niet doorslaggevend te zijn om te investeren. Afspraken waardoor de risico's

in het laag-midden segment worden beperkt, bijvoorbeeld over huurstijging en verkooptermijn, lijken voor beleggers van groter belang. Het lage middensegment is een stabiel beleggingsproduct met een laag risicoprofiel, alleen worden de risico's verhoogd door onzekerheid over het overheidsbeleid, de verhuurdersheffing en het woningwaarderingstelsel.

- 5 Samenwerking tussen corporaties en beleggers over investeringen in middeldure huur wordt eerder belemmerd door de sociale en culturele context, zoals cultuurverschil, dan door inhoudelijke opvattingen alhoewel dit laatste ook een rol speelt. Het verdiepen in elkaars belangen en opbouwen van vertrouwen kost tijd maar is essentieel voor een goede samenwerkingsrelatie.

Samenspel corporatie en bouwer

Hoofdstuk 6 gaat primair over de samenwerking tussen corporatie en bouwer, waarbij de thema's ketensamenwerking en conceptwoningen centraal staan. Daarnaast wordt ingegaan op de rol die ontwikkelaars in deze samenwerking kunnen spelen. De verscherpte focus van woningcorporaties op betaalbare woningen heeft zijn weerslag op de vraag aan bouwers. Corporaties richten zich in toenemende mate op kostenreductie en zoeken betaalbare oplossingen in de vorm van standaard conceptwoningen, langdurige projectongebonden samenwerking met co-makers of ketensamenwerking. Ook de benaderingswijze vanuit Total Cost of Ownership (TCO) kan kansen bieden. Deze oplossingen vragen echter om een andere samenwerkingswijze. Ketensamenwerking wordt gezien als veelbelovend alternatief om samenwerking te verbeteren, verspillingen te reduceren en kwaliteit te verhogen. De bouwsector staat echter bekend om verspillingen van geld en materiaal, weinig innovatie en lange bouwprocessen (Vrijhoef, 2011). Ontwikkelaars zouden in deze samenwerking een toegevoegde waarde kunnen hebben op inhoudelijk en financieel gebied, maar ook op het gebied van organisatie en marketing (Gruis et al., 2009).

De gamesimulatie en interviews leiden tot de volgende bevindingen.

- 1 Het toepassen van een door bouwers ontwikkelde standaard conceptwoning voor corporaties levert volgens corporaties niet de gewenste voordelen op voor woningcorporaties in de vorm van kostenreductie of kwaliteitsverhoging. Door specifieke eisen en wensen per corporatie worden conceptwoningen in de praktijk zelden volgens de standaard gerealiseerd, terwijl afwijkingen juist duur zijn. Het investeren in betaalbare woningen zou wel gestimuleerd kunnen worden door het kopiëren van een toegepast concept naar andere locaties.

- 2 Langdurige projectgebonden samenwerking tussen corporaties en bouwers met vaste partners of co-makers leidt in de praktijk niet direct tot een betere prijs-kwaliteitverhouding. Het laten meedenken van de bouwer in een vroeg stadium kan wel voordelen bieden in de vorm van productoptimalisatie. Het draagt niet primair bij aan kostenreductie, maar kan een beperkt dempend effect hebben op prijsstijgingen. Het geeft bouwers inzicht in de organisatie van de corporatie en kan daardoor bijdragen aan een meer snelheid in investeringsbeslissingen en kortere doorlooptijden van projecten.
- 3 Samenwerking tussen corporaties en bouwers zou wellicht kansen kunnen bieden op het gebied van de Total Cost of Ownership (TCO) door de bouwer het meerjarig onderhoud voor eigen risico op zich te laten nemen, maar hierover bestaat geen eenduidig beeld. Corporaties zijn deels wel geïnteresseerd in het bij de bouwer onderbrengen van onderhoud vanuit kostenoverwegingen en efficiency, maar houden dit in de praktijk ook graag bij zichzelf in verband met klantcontact en -tevredenheid.
- 4 Ontwikkelaars kunnen bijdragen aan oplossingen voor betaalbare woningen door als verbindende schakel te functioneren tussen corporatie en bouwer en voegen waarde toe door het inbrengen van grondposities en/of kennis en expertise. Corporaties trekken zich terug uit grondexploitaties en gebiedsontwikkelingen waardoor ontwikkelaars de regierol op zich kunnen nemen, mits het belang van de corporatie goed wordt gediend. Ontwikkelaars kunnen met hun kennis en expertise tot een haalbare businesscase komen. Het cultuurverschil tussen corporatie en ontwikkelaar verdient aandacht omdat dit belemmerend kan werken.
- 5 Het vroegtijdig betrekken van bouwers in de ontwikkelfase kan de relatiekwaliteit en samenwerking tussen corporaties en bouwers ten goede komen, maar beperkt de onderhandelingsruimte voor corporaties bij gebrek aan concurrentie. Dit kan ondervangen worden door de marktconformiteit te laten toetsen door een externe kostenadviseur. Voor bouwers is het vroegtijdig aan tafel gaan een investering qua tijd, geld en verantwoordelijkheid die zich later terug moet verdienen.

Samenspel corporatie en gemeente

Hoofdstuk 7 behandelt de samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten, waarbij de focus wordt gelegd op prestatieafspraken omdat deze een centralere rol krijgen door de nieuwe Woningwet. Uit de evaluatie van de Woningwet (Commissie van Bochove, 2018) blijkt dat de Woningwet stringente landelijke regels kent met te weinig mogelijkheden voor lokaal maatwerk. Corporaties zien af van gebruik van de geboden ruimte, waardoor maatschappelijke opgaven in de knel dreigen te komen. Suggesties ter verbetering zijn generieke grenzen met ruimere kaders en meer mogelijkheden voor lokale afspraken tussen gemeente, corporatie

en huurdersorganisatie. Partijen zien verbeterpunten in de samenwerking en rolverdeling, maar ook qua proces, inhoud en kennis. Investerings in stedelijke vernieuwing moeten afgewogen worden tegen andere doelen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Verondersteld wordt dat verbeteringen in de samenwerkings- en prestatieafspraken kunnen leiden tot meer investeringen en snellere besluitvorming in stedelijke vernieuwingswijken.

De gamesimulatie en interviews leiden tot de volgende bevindingen.

- 1 Woningcorporaties investeren in stedelijke vernieuwing als gemeenten daar wat tegenoverstellen vanuit wederkerigheid. Een eenzijdig wensenlijstje vanuit de gemeente werkt belemmerend. Openheid en transparantie aan de voorkant kan helpen om tot haalbare afspraken te komen. Het beschikbaar stellen van nieuwbouwlocaties lijkt de meest kansrijke incentive. Daarnaast kunnen gemeenten planologische belemmeringen opleggen of privaatrechtelijke verplichtingen. Voor extra investeringen in de leefomgeving en openbare ruimte lijken gemeenten weinig mogelijkheden te hebben en subsidies en fondsgelden worden eerder op thema's zoals duurzaamheid ingezet.
- 2 Lokale verevening tussen corporaties door gezamenlijk prioritering en verdeling van thema's en activiteiten zoals nieuwbouw, wijkvernieuwing en leefbaarheid spreekt partijen aan maar wordt niet als kansrijk beschouwd in relatie tot de stedelijke vernieuwingsopgave. Verevening binnen de sector is weliswaar onderwerp van gesprek, maar 'presteren naar vermogen' wordt niet genoemd in prestatieafspraken. Corporaties maken bij voorkeur gezamenlijk afspraken met ieder een eigen specifieke bijdrage. Uitruijing of trade-off van thema's zou meer kunnen, maar elke corporatie moet uiteindelijk toch aan alle thema's bijdragen.
- 3 Een bredere scope van prestatieafspraken binnen het fysieke en sociale domein met niet alleen kwantitatieve (woningaantallen) maar ook kwalitatieve afspraken (betaalbaarheid, wijkontwikkeling, nieuwbouw) lijkt niet eerder te leiden tot investeringen in stedelijke vernieuwing. Het maakt wel dat het gesprek hierover beter wordt gevoerd, leidend tot een betere samenwerking waardoor corporaties eerder overgaan tot investeringen. Een te brede scope maakt het echter te complex en belemmert partijen om tot concrete afspraken te komen. Duurzaamheid lijkt leidend te worden in de investeringsopgave van corporaties en dominant ten opzichte van volkshuisvestelijke doelen.
- 4 Meerjarige prestatieafspraken over een periode langer dan vijf tot tien jaar met een jaarlijkse actualisatie beschouwen partijen niet als kansrijk, omdat langetermijndoelen het traject van prestatieafspraken te complex maken.

Corporaties en gemeenten zouden wel meer aan een gezamenlijke gedeelde visie en beleidsagenda moeten werken in de vorm van permanente strategieontwikkeling. Het gelijk trekken van de cyclus van prestatieafspraken met de vierjaarlijkse collegeperiode werkt efficiënter, in combinatie met jaarlijkse monitoring.

- 5 Het vergroten van de concreet- en hardheid van prestatieafspraken leidt eerder tot de gewenste doelen en investeringen in stedelijke vernieuwing. Afspraken die specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden zijn leiden tot betere resultaten dan vrijblijvende intenties en inspanningsverplichtingen. Onzekerheden maken het echter lastig op alle fronten afrekenbare afspraken te maken. Het koppelen van incentives door gemeenten aan nagekomen afspraken werkt stimulerend; dit hangt samen met wederkerigheid. Sancties werken voor corporaties eerder demotiverend en passen niet bij een vertrouwensrelatie, die wel nodig is om de opgave gezamenlijk te kunnen realiseren. Dit vraagt ook om wederzijdse transparantie in investeringen en opbrengsten.

Reflectie

De betrouwbaarheid van dit onderzoek heeft beperkingen, met name ten aanzien van de gamesimulaties vanwege de daarvoor benodigde simplificatie. Echter wordt dit gedeeltelijk opgelost door de combinatie met interviews en door de evaluatie na de gamesimulaties waarin met de deelnemers gereflecteerd is op de resultaten in relatie tot de praktijk. Deze combinatie blijkt een goede aanpak te zijn.

Het IAD-framework van Ostrom heeft goed gewerkt als denk- en analysekader voor dit onderzoek, omdat de focus in dit theoretische kader ligt op gedrag, onderlinge afhankelijkheid en interactie tussen actoren. Het probleem van de leefbaarheid in stedelijke vernieuwingswijken speelt zich af in een complexe en dynamische omgeving en vraagt om een interventie. Dit kan door overheidssturing en -regulering of door het toekennen van eigendomsgrenzen en privatisering (Van der Krabben et al., 2014). Het werk van Ostrom toont aan dat zelfregulering of -beheer een alternatief kan zijn voor deze twee soorten interventies. De ontwerpprincipes van Ostrom kunnen gezamenlijk zorgdragen voor langetermijnbeheer en lijken voor de hand te liggen. Stedelijke vernieuwing kan vanwege de complexe en dynamische omgeving echter niet geheel op basis van zelforganisatie of -beheer werken. Door de sterke mate van overheidsregulering (Woningwet) en marktwerking (woningmarkt) zijn daarom niet alle principes van Ostrom toepasbaar. In stedelijke vernieuwingswijken is met name de wisselwerking tussen overheid, markt en zelforganisatie van belang.

Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen worden gedaan voor nader onderzoek.

- Onderzoek naar het investeringsgedrag van woningcorporaties over een termijn van vijf tot tien jaar na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet 2015 en naar de langetermijneffecten op de stedelijke vernieuwing in Nederland.
- Onderzoek naar de rol van de overheid op verschillende niveaus in relatie tot investeringsgedrag van woningcorporaties en op de invloed van rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid en politiek op het handelen van woningcorporaties.
- Onderzoek naar de concrete toepassing van de ontwerpprincipes van Ostrom op de 'urban commons' in brede zin, zowel nationaal als internationaal.
- Onderzoek naar de toepassing van gamesimulaties als praktijkinstrument om complexe stedelijke vernieuwingsprojecten van de grond te krijgen of te versnellen.

Verwachtingen

De eerste verwachting van het onderzoek dat corporaties en beleggers elkaar door een andere samenwerkingswijze kunnen stimuleren om gezamenlijk te investeren in het middenhuur segment in stedelijke vernieuwingswijken is uitgekomen, maar met de kanttekening dat de regionale woningmarkt hierin een sterk bepalende factor is.

De tweede verwachting dat corporaties en bouwers beter kunnen bijdragen aan het realiseren van betaalbare huurwoningen in stedelijke vernieuwingswijken door een andere samenwerkingswijze is niet uitgekomen. Conceptwoningen worden zelden volgens de standaard gerealiseerd en langdurige samenwerkingsafspraken of co-makership leiden niet tot de gewenste kostenreductie.

De derde verwachting dat verbeteringen in de wijze waarop corporaties en gemeente onder het regime van de nieuwe Woningwet samenwerkings- en prestatieafspraken maken, leiden tot versnelling van besluitvorming en meer investeringen in stedelijke vernieuwing is gedeeltelijk uitgekomen. Met name wederkerigheid en transparantie zijn hierbij van belang.

Overwegingen

Op grond van de bevindingen kunnen de volgende meer algemene uitspraken gedaan worden aan de hand van belangrijke thema's die naar voren zijn gekomen.

- 1 De nieuwe Woningwet heeft grote impact op investeringsbeslissingen van woningcorporaties zowel binnen als buiten hun woningmarktregio.
- 2 De politiek en bestuurlijk gevoelige omgeving van gemeenten maakt het lastig om afspraken te maken gericht op een gezamenlijke aanpak met corporaties.
- 3 In de keuze van woningcorporaties om te investeren in het middensegment speelt de woningmarktregio waarin het werkgebied van de corporatie ligt, en daarmee samenhangend het gemeentelijk beleid, een belangrijke rol.
- 4 Grondposities zijn veelal bepalend voor investeringsbeslissingen in stedelijke vernieuwing en de toegenomen private grondposities van marktpartijen maakt het voor gemeenten lastig om daar invloed op uit te oefenen.
- 5 Ketensamenwerking en co-makership tussen woningcorporaties en bouwers op basis van een langdurige relatie levert woningcorporaties een product op dat beter aansluit op hun eisen en wensen en kan projecten versnellen.
- 6 Standaard conceptwoningen worden door woningcorporaties zelden volgens de standaard gerealiseerd omdat zij strikt vasthouden aan hun eigen eisen en weinig flexibel zijn om concessies te doen, terwijl dat wel kosten kan besparen.
- 7 Duurzaamheid lijkt leidend te worden in de volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties en lokale prestatieafspraken met gemeenten, terwijl de energietransitie een omvangrijk thema is op hoger niveau.