

Het stimuleren van woningcorporaties voor middenhuur

Het formuleren en testen van financiële incentives voor woningcorporaties

Eerste mentor: Dr.ing. **G.A. (Gerard) van Bortel**
Tweede mentor: Ing. **P. (Peter) de Jong**



Burak Güler
4332660

P5 presentatie | MSc Thesis
20 Januari 2023

Voorbeelden van middenhuurwoningen



Links:

https://www.kawneer.com/bcs/architectuursystemen/nl/products/project_detail.asp?project=RACHMANINOFFPLANTSOEN_UTRECHT&bus=bcs/architectuursystemen&pc=residential

Rechts: <https://labre.nl/2022/05/31/minister-de-jonge-wil-middenhuur-reguleren/>

De positie van middenhuur



- Kwaliteit: vanaf 141 WWS-punten
- (kale) huur tussen €808 (huurgrens sociale huur, van 2023) en ongeveer €1000/1100
- Middeninkomens:
 - geen of beperkte toegang tot sociale huur
 - kunnen de vrije sector moeilijk betalen

Inhoud van de presentatie

- Introductie
- Literatuur en bestaande kennis en onderzoek
- Methodologie: interviewaanpak
- Resultaten
- Discussie: evaluatie van de bevindingen
- Conclusie
- Reflectie

Introductie

Aanleiding en probleemstelling

Aanleiding

- Woningcorporaties voor een lange tijd beperkt in activiteiten
- Aedes: middenhuur is overgelaten aan markt, maar aanbod te klein en onbetaalbaar
- Recentelijk toegenomen gesprekken en discussies over problematiek
- Recente trend in overheidsbeleid: woningcorporaties meer faciliteren

Onderzoeksprobleem

- Gebrek aan kennis over hoe woningcorporaties te stimuleren met financiële incentives voor middenhuur

Doelen bij het onderzoek

- Het formuleren van verschillende incentives
- Verwachtingen over de responses op de incentives
- Voldoende informatie over de werking van de incentives
- Evaluatie van de incentives

De onderzoeksvragen

Hoofdvraag:

“Hoe zouden woningcorporaties kunnen worden gestimuleerd om middenhuur te realiseren?”

Onderzoeksvragen:

1. Hoe zijn de woningcorporaties gestimuleerd om middenhuur te realiseren door de recente ontwikkelingen in het overheidsbeleid?
2. Welke soorten incentives zullen woningcorporaties stimuleren om middenhuur te realiseren?
3. Hoe zal de context een significante rol spelen in het stimuleren van woningcorporaties om middenhuur te realiseren door middel van de incentives?



**Beantwoord door
bevindingen uit beide fases**



De twee fases van het onderzoek



Incentives geformuleerd → Testen en evalueren

- Literatuur over CMO-raamwerk
 - Beleidsdocumenten, internetartikelen en recente onderzoek naar middenhuur
- Interviews
 - Evalueren van de bevindingen met bestaande kennis en onderzoek

Beantwoording van onderzoeksvragen

Onderzoeksvraag 1

Hoe zijn de woningcorporaties gestimuleerd om middenhuur te realiseren door de recente ontwikkelingen in het overheidsbeleid?



Beantwoording van onderzoeksvragen

Onderzoeksvraag 2

Welke soorten incentives zullen woningcorporaties stimuleren om middenhuur te realiseren?



Beantwoording van onderzoeksvragen

Onderzoeksvraag 3

Hoe zal de context een significante rol spelen in het stimuleren van woningcorporaties om middenhuur te realiseren door middel van de incentives?



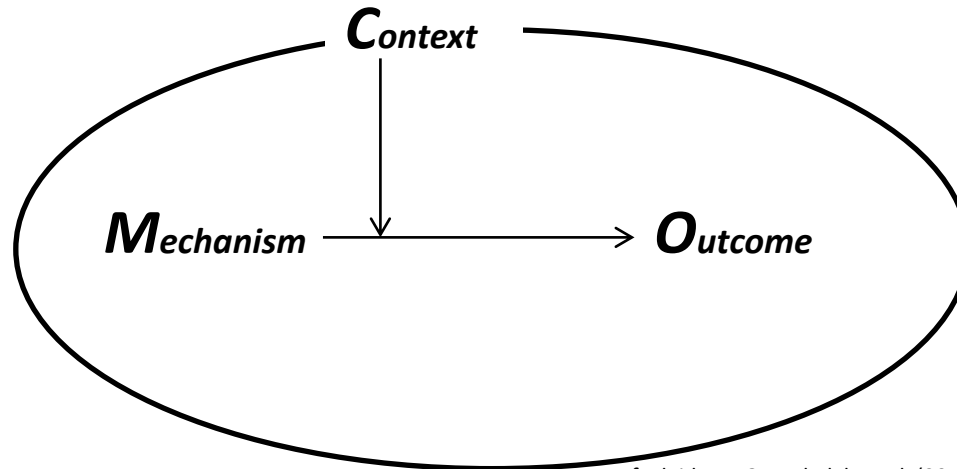
Literatuur en bestaande kennis en onderzoek

Fase 1: het formuleren van drie incentives

Het CMO-raamwerk

CMO principe:

een uitkomst wordt veroorzaakt door een mechanisme onder bepaalde condities/context

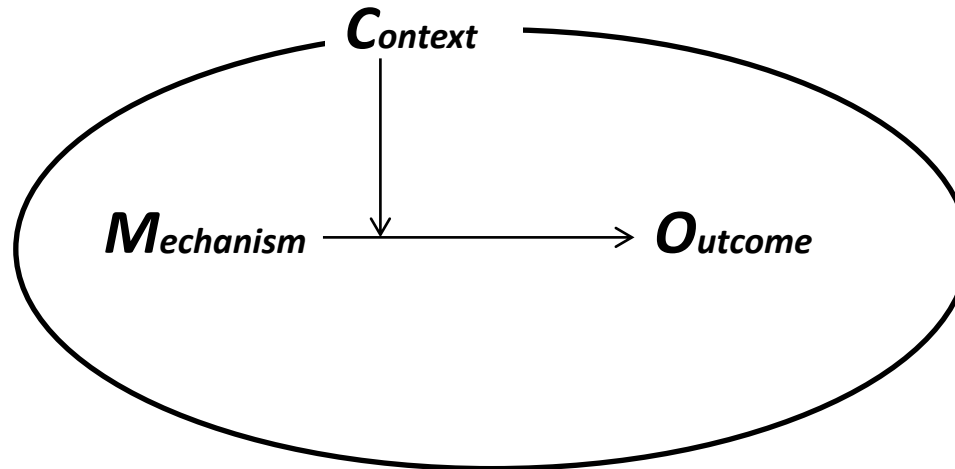


Afgeleid van Greenhalgh et al. (2017)

Greenhalgh, T., Pawson, R., & Wong, G. (2017). Realist evaluation, realist synthesis, realist research—what's in a name? The RAMESES II project.

Het CMO-raamwerk

- Geschikt voor onderzoek naar nieuwe initiatieven/maatregelen
- **‘evaluation questions’** (Westhorp, 2014)
‘what works, for whom, under what circumstances, how and why?’

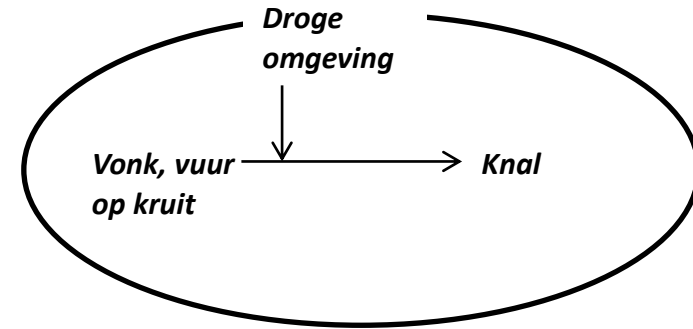


Westhorp, G. (2014). Realist impact evaluation: an introduction. *London: Overseas Development Institute*, 1-12.

Voorbeeld van het CMO-principe

Een voorbeeld van het principe:

Een vonk/vuur op kruit (**mechanisme**) geeft in een droge omgeving (**context**) een knal (**uitkomst**)



In huisvestingsonderzoek:

Voorbeelden van **mechanismes** in 'housing' (bv. Milligan et al., 2007)

- Subsidies – belastingvoordelen – planning voordelen – garantie op leningen

Voorbeelden van **context** in 'housing' (bv. Milligan et al., 2007)

- Overheidsbeleid, ontwikkeling in huurprijzen, ontwikkeling in bouwkosten, regels verhuur en verkoop, houding van actoren

Milligan, V., Phibbs, P., Gurran, N., & Fagan, K. (2007). Approaches to evaluation of affordable housing initiatives. *Research Paper, 7*.

Recente ontwikkelingen voor woningcorporaties

Nationale Prestatieafspraken (NPA)

- Bindende afspraken voor betaalbare woningen tot 2030
- Gevormd tussen Aedes, Woonbond en de lagen van overheden
- Taken voor corporaties voor nieuwbouw: 50.000 nieuwbouw middenhuur tot 2030

Een aantal reacties op de NPA

- Aedes: Toename investeringscapaciteit, huurregulering voor middenhuur
- Finance Ideas : Onvoldoende investeringscapaciteit door stijgende bouwkosten
- In NPA: Lopende onderhandelingen met Aedes over voldoende financiële mogelijkheden

Recent onderzoek naar middenhuur

Survey onderzoek (STEC)

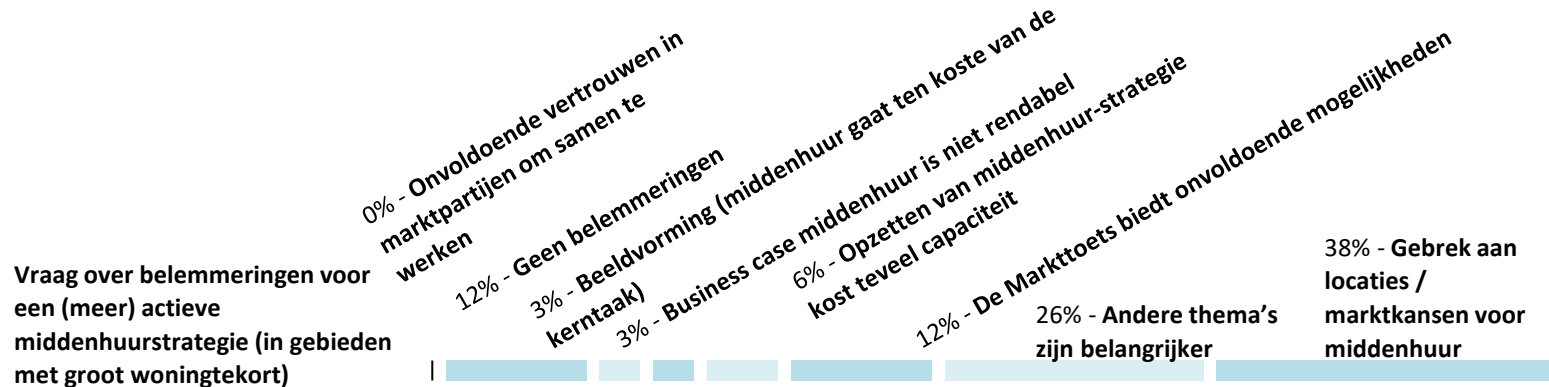
- naar opvattingen van 61 corporaties over middenhuur



Recent onderzoek naar middenhuur

Survey onderzoek (STEC)

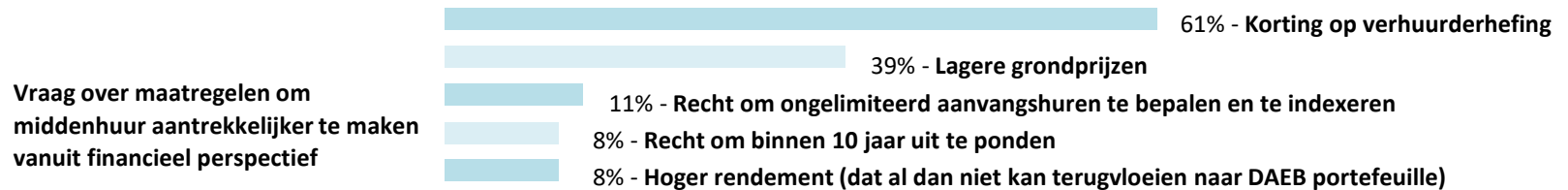
- naar opvattingen van 61 corporaties over middenhuur



Recent onderzoek naar middenhuur

Survey onderzoek (STEC)

- naar opvattingen van 61 corporaties over middenhuur



Recent onderzoek naar middenhuur

Recent onderzoek (STEC, Brink) naar huurregulering in middensegment

- Rendement middenhuur significant lager door huurregulering
- Noodzaak aan stimulansen ter compensatie voor afgenomen rendabiliteit

De drie geformuleerde incentives

Antwoorden van STEC onderzoek

- Lagere grondprijzen
- Korting op verhuurderheffing
- Recht om ongelimiteerd aanvangshuren te bepalen en te indexeren
- Recht om binnen 10 jaar uit te ponden

• — *een korting op een lopende belasting* —→

3 incentives

Incentive 1 – Korting op grondprijs

Een vaste % korting op de grondprijs per middenhuurwoning van een project

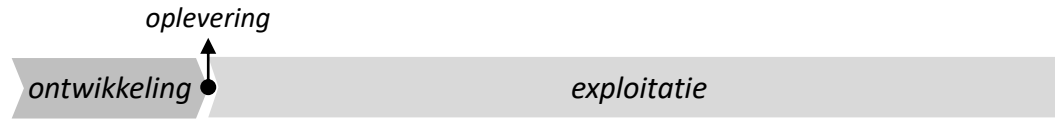
Incentive 2 – Korting op Vpb

Een vaste % korting op de vennootschapsbelasting op portefeuilleniveau

Incentive 3 – Gunstige verhuurcondities

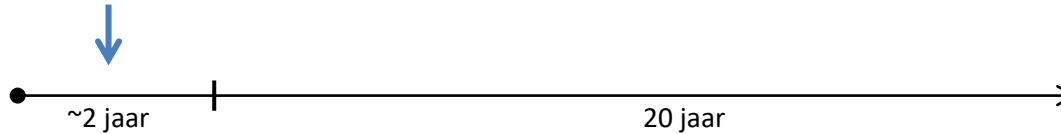
Mogelijkheid om een % van het middenhuur toe te wijzen met hogere huren
Kortere verplichte exploitatietermijn van 10 jaar

Incentive 1 – Korting op grondprijs



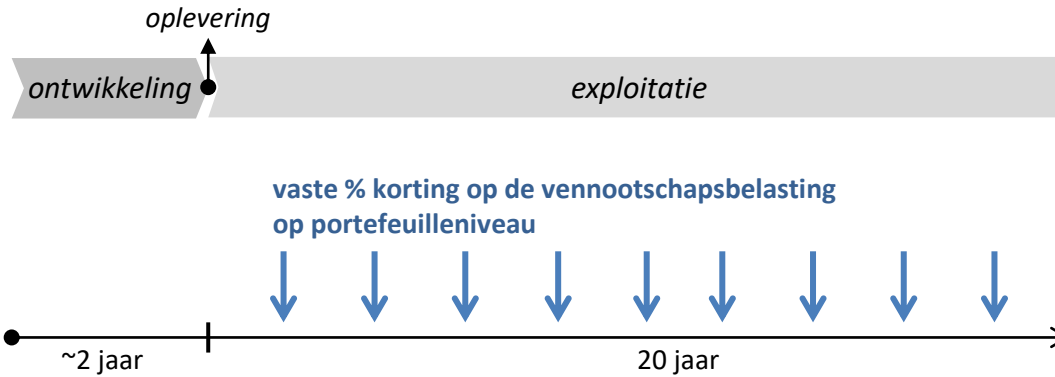
Incentive 1 Korting op grondprijs

vaste % korting op grondprijs per
woning van een project



- Korting verstrekt door **gemeente**
- Incentive gericht op **ontwikkelingsfase** van project

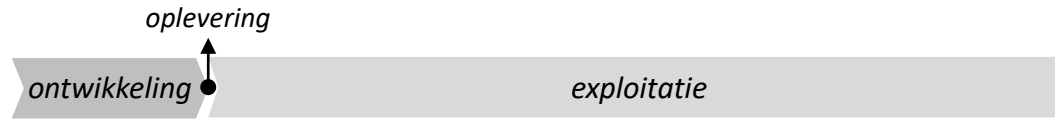
Incentive 2 – Korting op Vpb



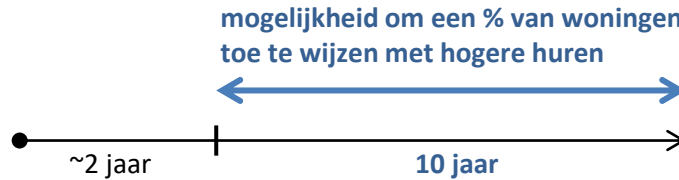
Incentive 2 Korting op Vpb

- Korting verstrekt door **rijksoverheid**
- Incentive gericht op **exploitatiefase** van project

Incentive 3 – Gunstige verhuurcondities



Incentive 3 Gunstige verhuurcondities



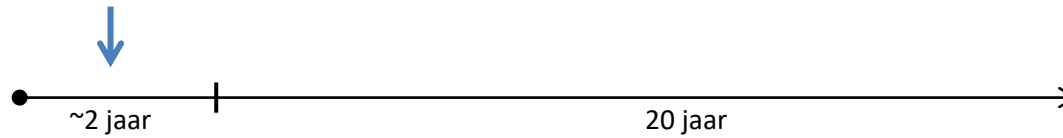
- Incentive bepaald door **gemeente** en **rijksoverheid**
- Incentive gericht op **exploitatiefase** van project

Overzicht incentives



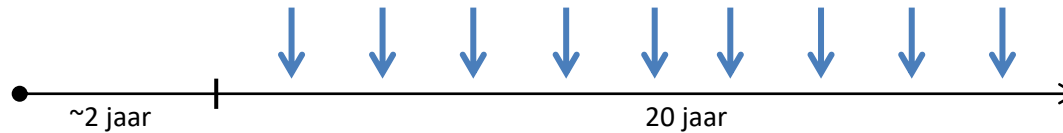
Incentive 1
**Korting op
grondprijs**

vaste % korting op grondprijs per
woning van een project



Incentive 2
Korting op Vpb

vaste % korting op de vennootschapsbelasting
op portefeuilleniveau



Incentive 3
**Gunstige
verhuurcondities**

mogelijkheid om een % van woningen
toe te wijzen met hogere huren



Een aantal verwachtingen voor de responses op de incentives

- Verlaging van ontwikkelingskosten als een effect van de incentives
- Mogelijk suggesties voor andere incentives
- 3 categorieën van context van belang:
 - ‘financiële situatie corporaties’, ‘beleidscontext’ en ‘macro-economische context’
- Onvoldoende financiële middelen
- Negatieve effect huurregulering
- Significante invloed economische ontwikkelingen als stijging bouwkosten

Methodologie

Interviewaanpak

Structuur

- 'evaluation questions' richtinggevend voor de interviewvragen
- CMO-raamwerk: structuur voor het interview

Inhoudelijk

- De 3 incentives voorstellen
- Aanvullende vragen voor de werking van de incentive



**5 interviews met
woningcorporaties**



Doel van interviews

achterhalen hoe en in welke mate de incentives stimuleren

CMO

Mechanism-principe

'What are the main mechanisms by which we expect this program theory to work?'

(Westhorp, 2014)

Soorten interviewvragen

→ Informatie over **toegeschreven effecten aan incentives**

CMO

Voorbeelden van interviewvragen

- Zouden de incentives jullie als corporatie stimuleren om middenhuur te realiseren, en waarom?
- En springt er een eruit die het meest stimulerend zou kunnen werken, en waarom?
- Zou een incentive kunnen zorgen voor een dempend effect op de financieringskosten?

CMO

Context-principe

'In what contexts will this program theory work and not work, and why?'

(Westhorp, 2014)

Soorten interviewvragen

→ Informatie over **significante aspecten van context**

CMO

Voorbeelden van interviewvragen

- Wat zijn volgens jou de barrières en enablers voor investeringen in het middensegment?
- Welke context-factoren zijn van belang bij de werking van de incentive, en waarom?
- Hoe zou je de invloed van externe ontwikkelingen (zoals ontwikkelingen in bouwkosten, rente op leningen, marktwaarde etc.) op de werking van de incentives kunnen beschrijven?

CMO

Outcome-principe

'If this program theory works, what outcomes will we see?'

(Westhorp, 2014)

Soorten interviewvragen

→ Informatie over **mogelijke consequenties** van de incentives

CMO

Voorbeelden van interviewvragen

- Zijn er naast de verwachte positieve effecten van de incentives ook eventuele negatieve uitkomsten te verwachten?

Resultaten

Fase 2: het testen van de incentives

De hoofdonderwerpen van de responses

- Noodzaak aan stimulansen om middenhuur te realiseren naast de huidige ontwikkelingen
- De voorgestelde incentive models en de toegeschreven effecten
- Barrières voor middenhuur en de context-factoren van belang
- Verwachte steun van overheid en verwachte uitkomsten/consequenties

Responses onder 'Noodzaak aan stimulansen om middenhuur te realiseren naast de huidige ontwikkelingen'

- Afschaffing verhuurderheffing vooral een indirect effect op middenhuur
- De Nationale Prestatieafspraken zijn hooguit een prikkel
- Op de vraag over of meer stimulansen nodig zijn:
 - lagere grondprijzen, minder huurregulering, afspraken over exploitatietermijn, grootte woningen, suggestie voor geborgde leningen

Responses onder 'De voorgestelde incentives en de toegeschreven effecten'

- Bij vraag over de incentives: **korting op grondprijs** lijkt het meest gewenst, **gunstige verhuurcondities** in mindere mate, en **korting op Vpb** relatief het minst
- De drie incentives hebben een ander effect op de financiering te hebben

Responses onder 'Barrières voor middenhuur en de context-factoren van belang'

- Verschillende belemmeringen voor middenhuur:
 - beschikbaarheid grond, procedures, grondprijzen, regels omtrent huur en verkoop
- De investeringscapaciteit geen nadrukkelijk belemmering
- Opvallende context-factoren:
 - Gedrag van overheid die vaak aan huurknop draait
 - Stijgende bouwkosten die een project minder rendabel maken
 - De financiën van de lagen van overheden

Responses onder 'Verwachte steun van overheid en verwachte uitkomsten/consequenties'

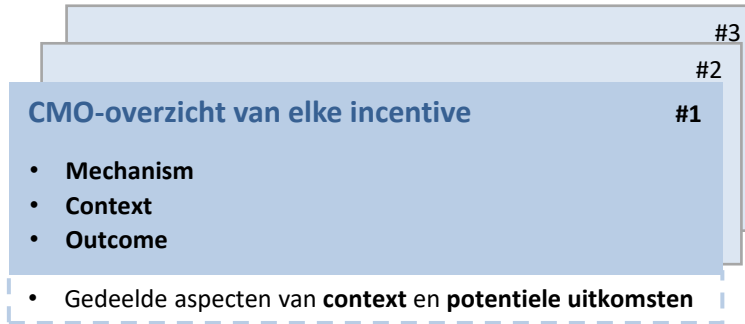
- Voorbeelden van mogelijke consequenties bij de incentives:
 - Korting op grondprijs: mogelijk strategisch gedrag bij gemeente
 - Korting op Vpb: vrijgekomen middelen mogelijk aangewend voor sociale huur
 - Gunstige verhuurcondities: woningen op termijn naar hogere huur

Aanpak voor de CMO-analyse

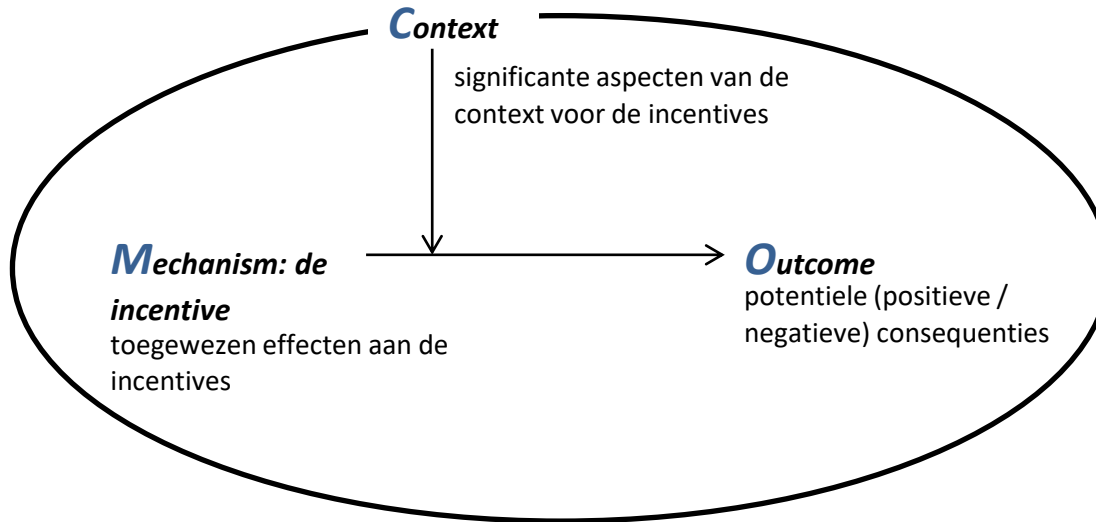
Transcripties van
de interviews



Ook bijzondere
bevindingen



Aanpak voor de CMO-analyse



Gemeenschappelijke aspecten voor elk incentive

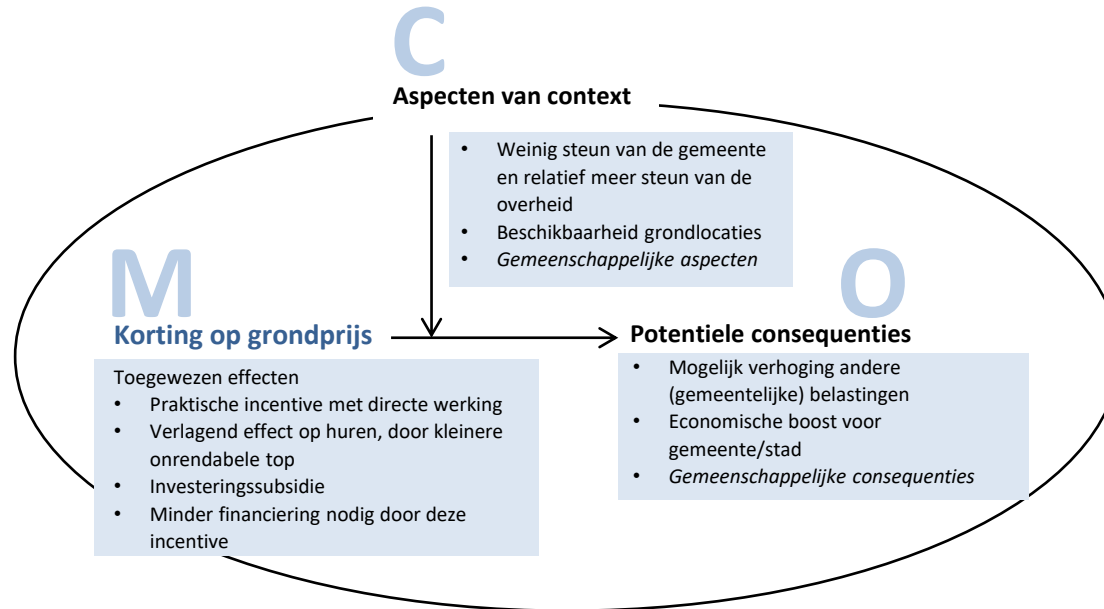
Gemeenschappelijke aspecten van context

- Ambities / business model van corporatie voor middenhuur
- Invloed stijging bouwkosten op behoefte incentives
- Gemeentelijke eis aan grootte van de woning
- Tijdsduur van overheidssteun

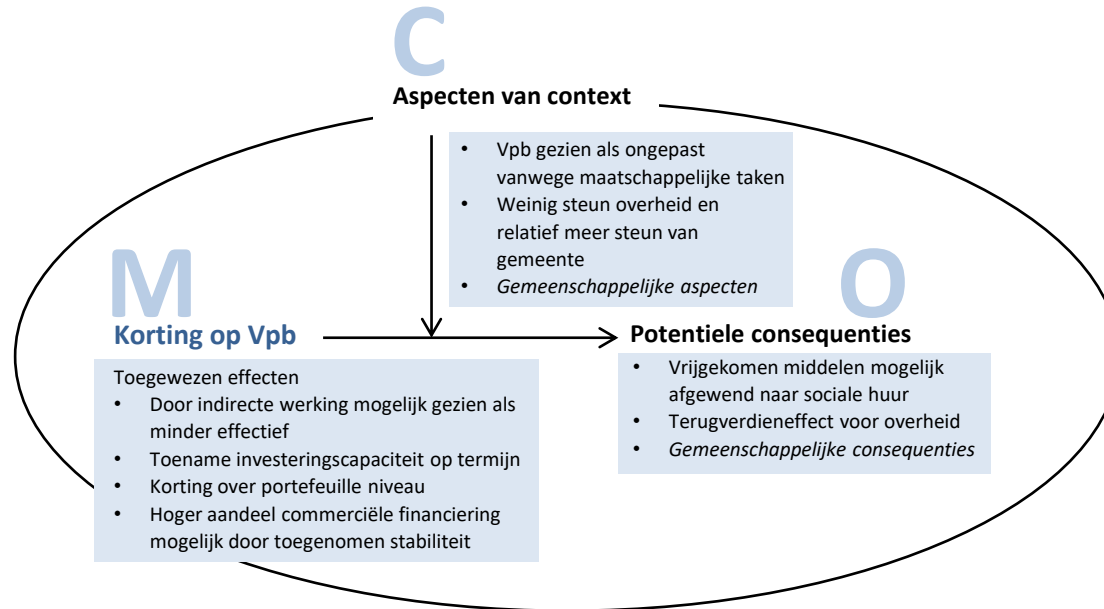
Gemeenschappelijke mogelijke consequenties

- Effect van een stimulans op termijn verminderd, door beleid en economische omstandigheden
- Mogelijk strategisch gedrag gemeente en marktpartijen

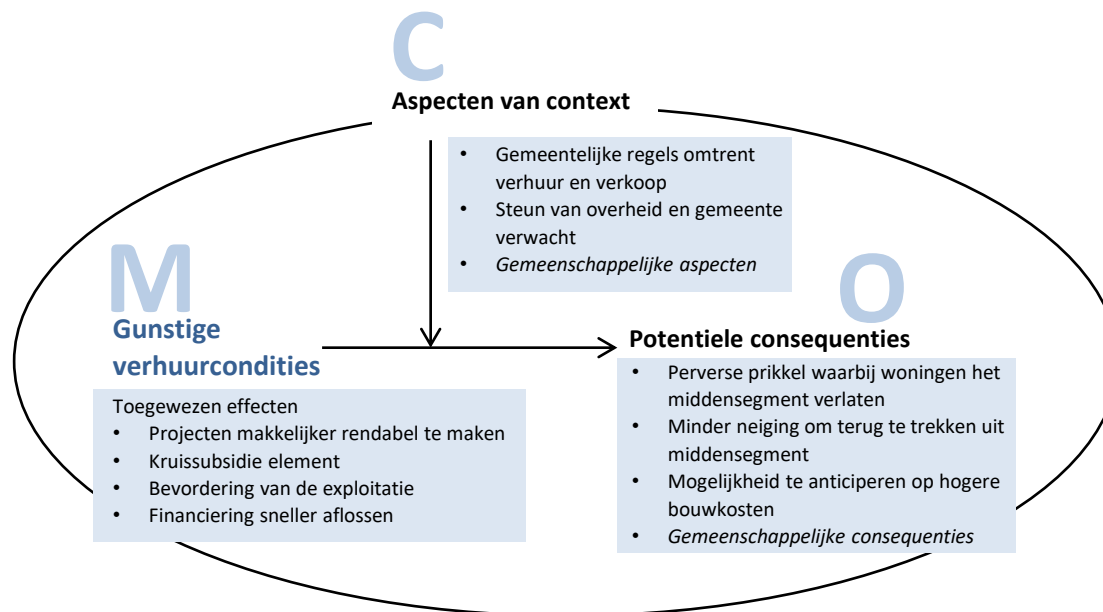
CMO-overzicht incentive 1 – *korting op grondprijs*



CMO-overzicht incentive 2 – korting op Vpb



CMO-overzicht incentive 3 – *gunstige verhuurcondities*



Bijzondere bevindingen buiten de CMO-analyse

Een aantal suggesties van de corporaties:

- Geborgde leningen voor middenhuur
- Geen stimulansen nodig als woningen klein genoeg kunnen zijn
- Betaalbare koop met erfpacht
- Daling van de markt afwachten, daarna investeren

Discussie

Evaluatie van de bevindingen

Evaluatie van de incentives

In lijn met bestaande kennis en onderzoek, bijvoorbeeld:

- Verminderde neiging om terug te trekken
- Nadelig effect van overheidsbeleid en economische ontwikkelingen

In contrast met bestaande kennis en onderzoek, bijvoorbeeld:

- Ander beeld over de behoefte aan incentives

Opvallende bevindingen in relatie tot verwachtingen

- Weinig nadruk op financiële situatie van corporatie
- Elke incentive heeft een bepaald positief effect op financiering
- Geborgde leningen mogelijk een betere incentive

De adequate context voor de drie incentives

Korting op grondprijs:

- Regio's met relatief veel beschikbare grond
- Gemeentefinanciën relatief minder onder druk

Korting op Vpb:

- Combinatie toename in huurregulering – overheidsfinanciën onder druk
- Aandeel sociale huur al hoog

Gunstige verhuurcondities:

- Aanhoudende stijging van bouwkosten
- Faciliterende gemeentes met regels verhuur en verkoop
- Business model corporaties

De significante elementen van de incentive voor het stimuleren van de woningcorporaties

Incentive voor woningcorporaties

- • De essentie van de incentive
- • De duur van de incentive
- • De grootte van de incentive
- • Een positieve bijdrage aan de financiering

Beperkingen van het onderzoek

- Beperkt kennis en onderzoek voor evaluatie van interviewbevindingen
- Minder opvattingen over essentie van incentives verkregen dan verwacht
- CMO-overzichten geen complete weergaves
- Vergelijking niet altijd mogelijk door verschillende manieren van antwoorden
- Timing van het onderzoek in verband met overheidsbeleid

Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

- Meer aandacht voor essentie van elk incentive
- Completere CMO-overzichten: werking van de incentives
- Enquête voor een representatief beeld van opvattingen
 - met tientallen corporaties
 - getallen gekoppeld aan incentives
- Differentiatie naar grootte corporatie
 - financiële mogelijkheden
 - ambities in middenhuur
 - regio/stad

Conclusie

Onderzoeksvraag 1: Hoe zijn de woningcorporaties gestimuleerd om middenhuur te realiseren door de ontwikkelingen in het woningbeleid?

Behandelde bestaande kennis en onderzoek:

- Onvoldoende financiële middelen ondanks afschaffing verhuurderheffing
- Recent onderzoek: behoefte aan verschillende incentives

Interviews:

- Afschaffing verhuurderheffing: vooral een indirect effect op middenhuur
- Nationale Prestatieafspraken: hooguit een prikkel voor middenhuur

Onderzoeksvraag 2: Welke soorten incentives zullen woningcorporaties stimuleren om middenhuur te realiseren?

Behandelde bestaande kennis en onderzoek:

- Abstractie van een vraag uit recente onderzoek naar financiële middelen:
abstractie uit vraag over gewenste financiële middelen:
 - korting op een operationele belasting,
 - korting op grondprijs
 - en het recht om vrijer te verhuren en sneller te verkopen

Interviews:

- Elk van de drie incentives stimuleert, met meer voorkeur voor de korting op grondprijs en gunstige verhuurcondities
- Elk incentive heeft verschillende toegewezen effecten

Onderzoeksvraag 3: Hoe zal de context een significante rol spelen in het stimuleren van woningcorporaties om middenhuur te realiseren door middel van de incentives?

Behandelde bestaande kennis en onderzoek:

- 3 categorieën van context uit 'bestaande kennis': de financiële situatie corporaties, beleidscontext en macro-economische context

Interviews:

- Voor de aspecten van context zijn er gemeenschappelijke aspecten voor de incentives in het algemeen als aspecten voor incentives specifiek
- Hetzelfde geldt voor de mogelijke consequenties

Hoofdconclusie

Hoofdvraag: “Hoe zouden woningcorporaties kunnen worden gestimuleerd om middenhuur te realiseren?”

- Gestimuleerd door de 3 incentives
 - Maar niet beperkt tot deze incentives
- Uitspraken over welke incentive in welke context beter zal werken
- Elementen van een potentiële incentive waar rekening mee gehouden kan worden:
 - de essentie van de incentive;
 - de duur van de incentive;
 - de grootte van de incentive;
 - en de bijdrage van de incentive aan de financiering.

Reflectie

Relevantie van het onderzoek

Maatschappelijke relevantie

- Bijdrage aan publieke discussie over woningnood
- Gesprek binnen de corporatiewereld
- Inspiratie voor beleidsvorming

Wetenschappelijke relevantie

- Bijdrage aan gebrek aan kennis over incentives voor middenhuur
- Opstap voor kwantitatief onderzoek

Reflectie op het methode en planning

Methode

- Geen duidelijke methodologie voor lange tijd
- Het belang van structuur voor onderzoek
- Een raamwerk geen garantie op significante bevindingen

Planning

- Door CMO-raamwerk meer duidelijkheid over activiteiten
- Het belang van begeleiding voor het proces
- Planning van activiteiten niet altijd goed

Bedankt!

Burak Güler | 4332660
MSc Thesis | Management in the Built Environment
TU Delft | Faculty of Architecture and the Built Environment

20 Januari 2023