



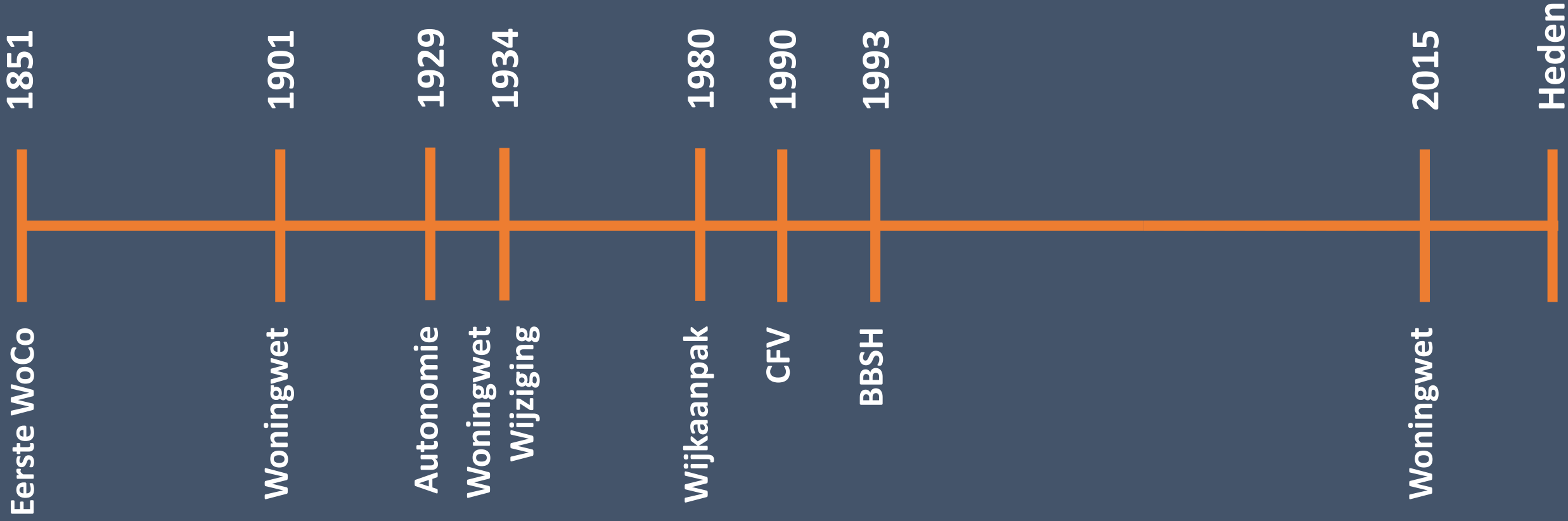
FUTURE-PROOF WONINGCORPORATIE

Toekomstroute voor een flexibele woningcorporatie

Arash Asgharnia

Juli 2017

Aanleiding





Strategie



Acteren & Reageren



Aangrijpingspunt



Flexibele Woningcorporatie

Hoofdvraag

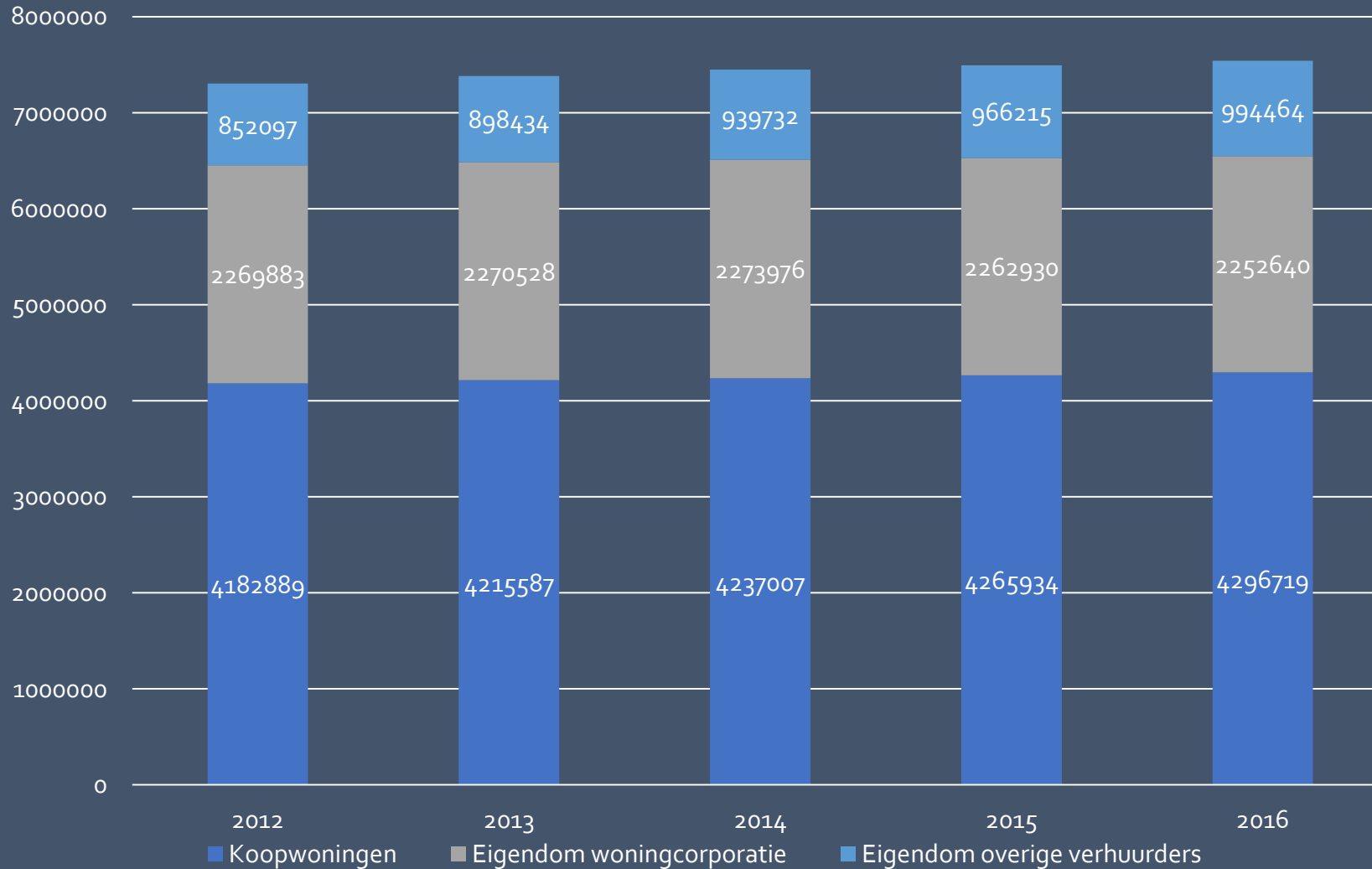
Op welke manier moeten woningcorporaties de activiteit vastgoedontwikkeling nu organiseren, zodat ze kunnen anticiperen op de veranderingen in de toekomst?

Deelvragen

1. **Waarom is activiteit vastgoedontwikkeling belangrijk voor de woningcorporaties?**
2. **Welke organisatievormen zijn er mogelijk voor de woningcorporatie met betrekking tot de uitvoering van de activiteit van vastgoedontwikkeling?**
3. **Welke veranderingen kunnen zich voordoen voor de woningcorporaties in 2030?**

Deelvraag 1

Vastgoedvoorraad



Deelvraag 2

Welke organisatievormen zijn er mogelijk voor de woningcorporatie met betrekking tot de uitvoering van de activiteit vastgoedontwikkeling?

Deelvraag 2

Factoren



Deelvraag 2

Organisatievormen



Traditioneel aanbesteden



Samenwerken



Uitbesteden

Deelvraag 2

Conclusie

	Aanbesteden	Samenwerken	Uitbesteden
Opdrachtgeverschap	Bestek beschrijven	Transparant	Onderhandelen
Cultuur	Taakcultuur	Teamcultuur	Procescultuur
Kosten	Laag	Laag	Laag
Risico	Hoog	Middel	Laag
Expertise (ontwikkeling)	Hoog	Middel	Laag
Teamgrootte	Groot	Klein	Klein

Deelvraag 3

**Welke veranderingen kunnen er zich voordoen voor de
woningcorporatie in 2030?**

Deelvraag 3

Trends



Demografie



Economie



Sociaal



Technologie



Ecologie



Politiek



Woningcorporatie

Deelvraag 3

Economische ontwikkeling

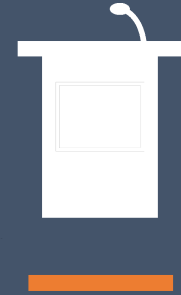
- Moeilijk voorspellen
- Crisis >> minder investeringen
- Economische tegenspoed >> meer vraag naar sociale woningen
- Economische groei >> minder vraag naar sociale woningen,
meer vraag naar duurdere huur en koopwoningen



Deelvraag 3

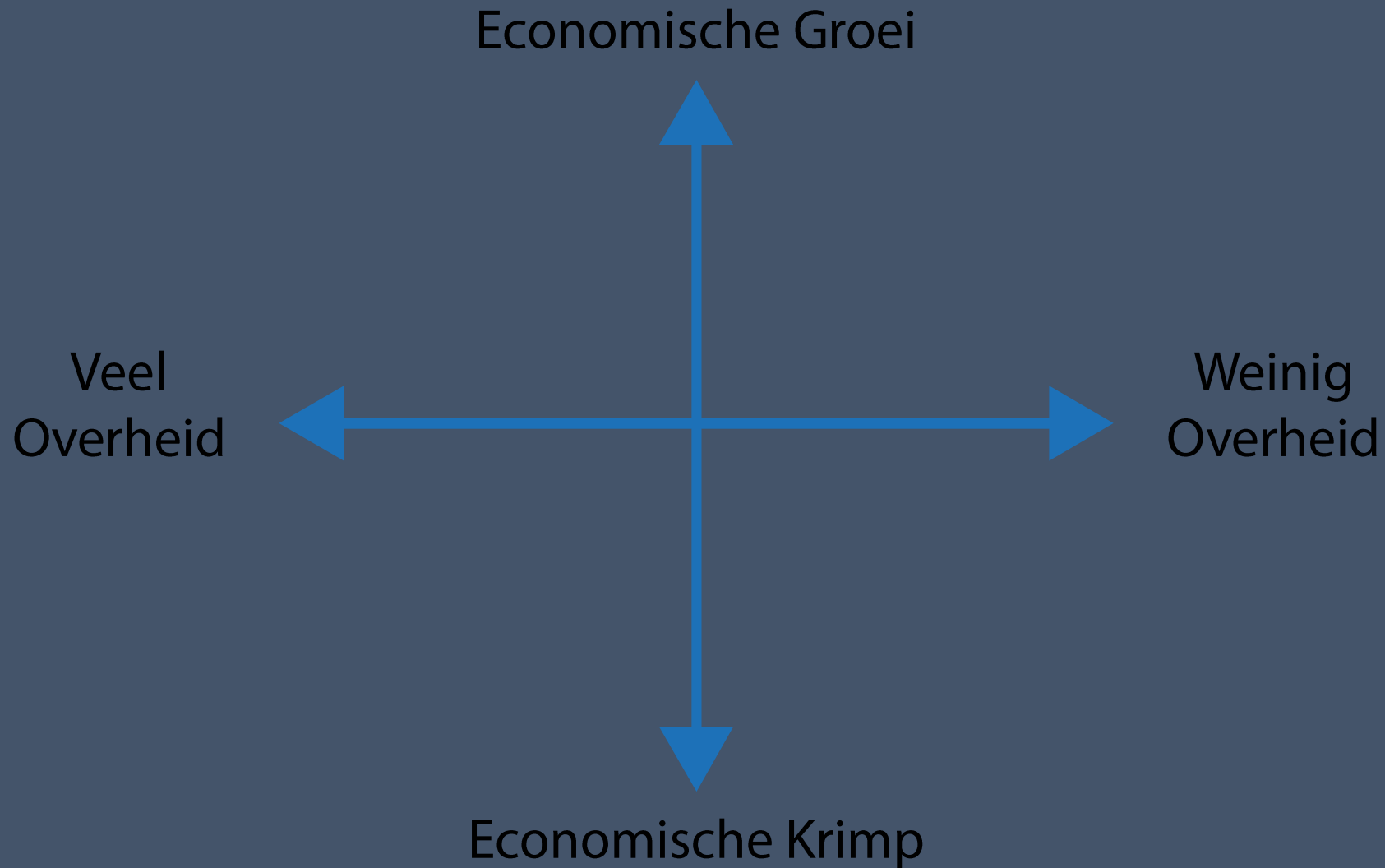
Politieke invloed

- Veel veranderingen
- Invloed linken met diverse tijdperken
- Veel invloed overheid: Nu
- Weinig invloed overheid: Commerciële tijdperk



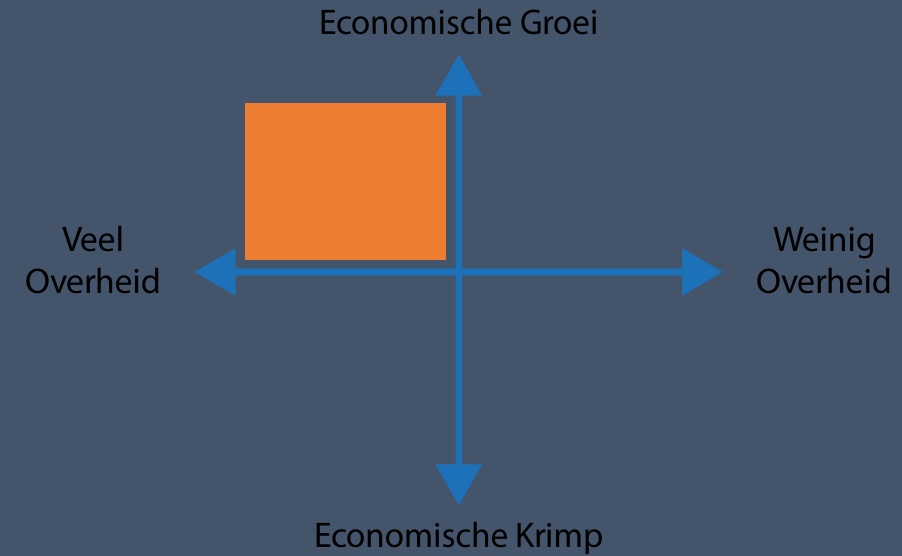
Deelvraag 3

Scenario



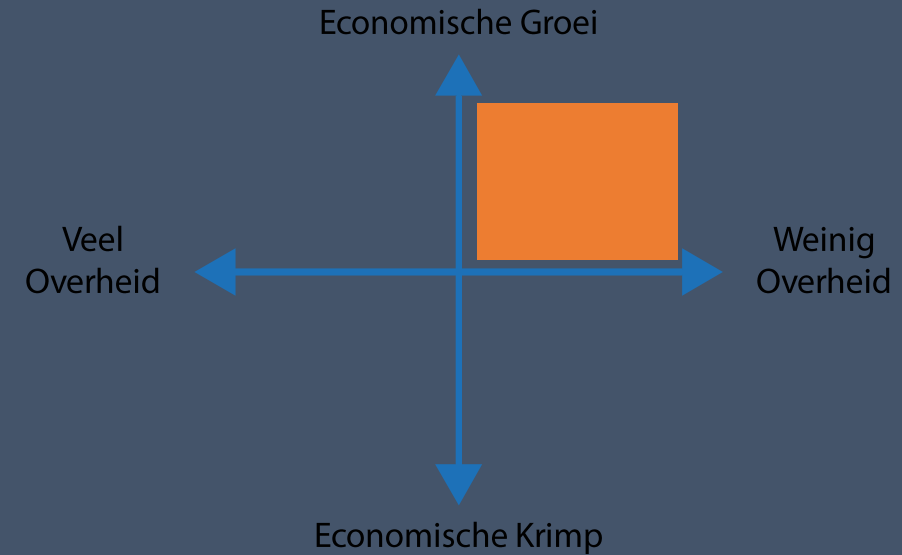
Deelvraag 3

- Economie gaat goed >> minder vraag naar sociaal woningen
- Vastgoedvoorraad dalen
- Veel invloed van overheid
- Geen andere doelgroep



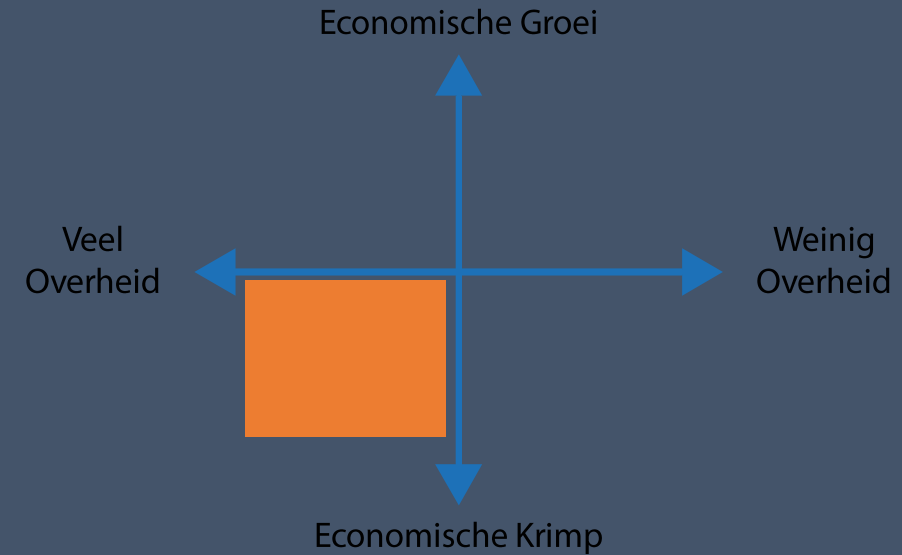
Deelvraag 3

- Economie gaat goed >> minder vraag naar sociaal woningen
- Minder invloed >> vrijheid >> commercieel woningen
- Vastgoedvoorraad hangt af van keuze wel of niet commercieel



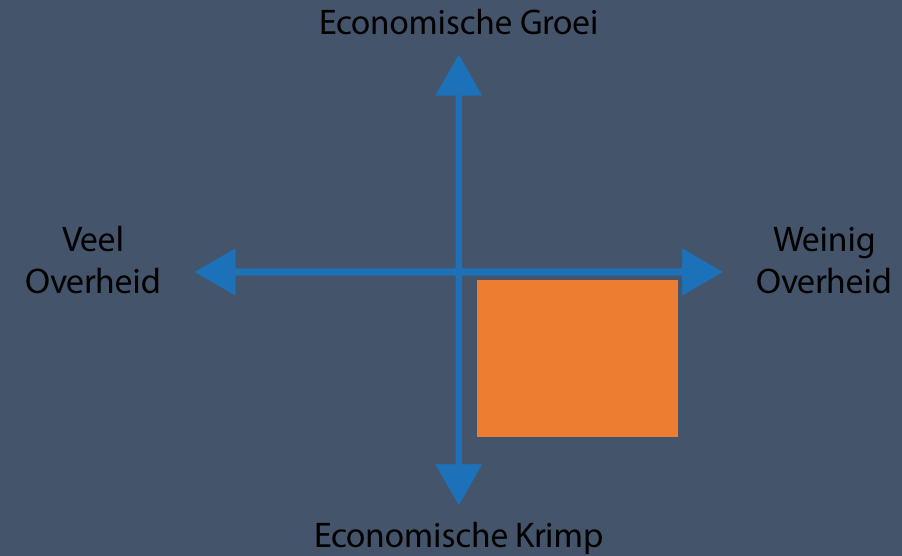
Deelvraag 3

- Economie gaat slecht >> veel vraag naar sociaal woningen
- Veel invloed overheid
- Meer investeringen in nieuwe ontwikkelingen



Deelvraag 3

- Economie gaat slecht >> veel vraag naar sociaal woningen
- Weinig invloed van overheid >> commercieel
- Ontwikkeling staat stil

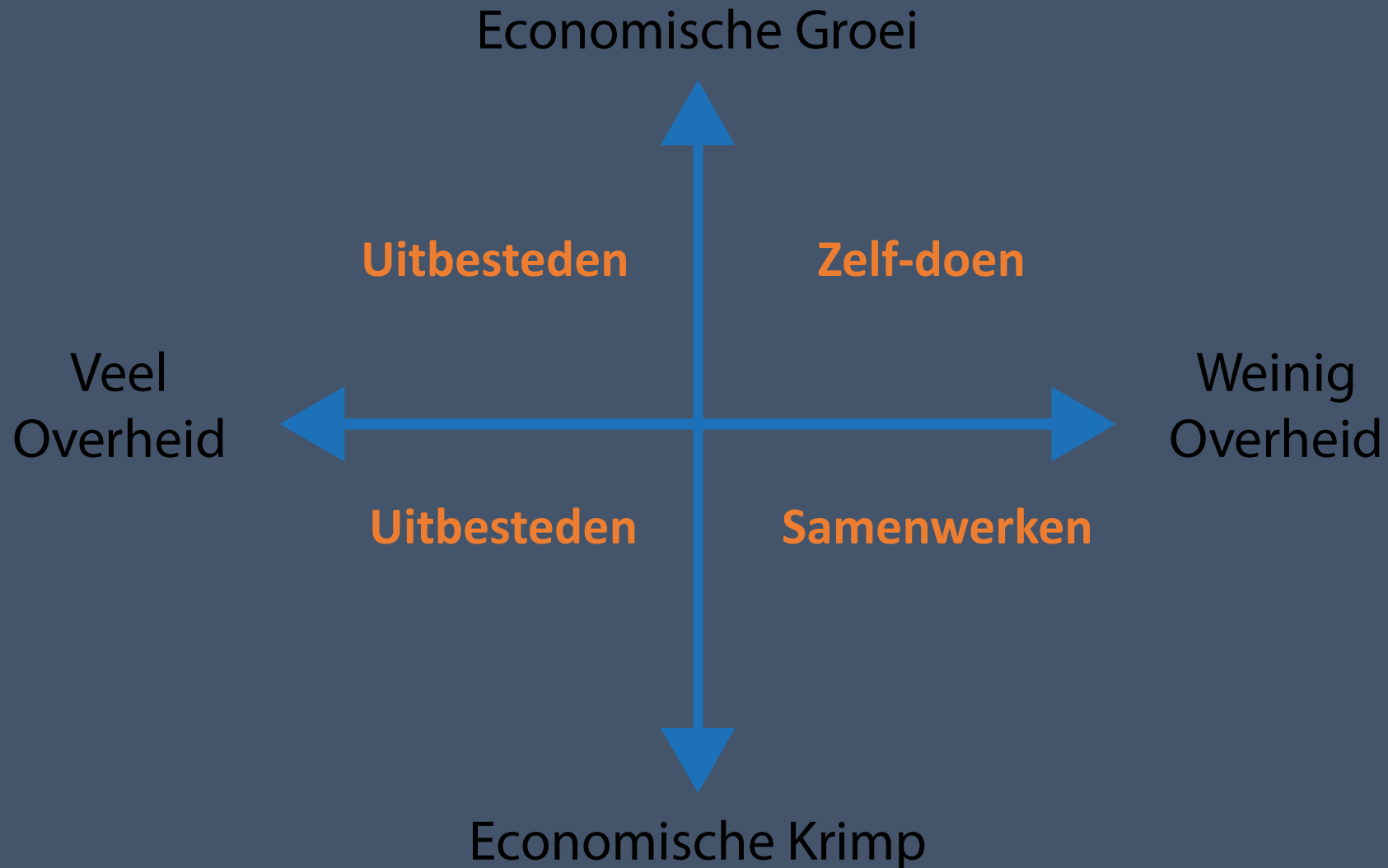


Deelvraag 3

Conclusie

	Kwadrant 1	Kwadrant 2	Kwadrant 3	Kwadrant 4
Zeggenschap	Niet	Veel	Niet	Veel
Vastgoed vraag (Sociaal)	Dalend	Dalend	Stijgend	Stijgend
Vastgoed vraag (Koop)	Stijgend	Stijgend	Dalend	Dalend
Vastgoed aanbod	Dalend	Dalend/Stijgend	Stijgend	Gelijk
Ontwikkeling	Gelijk	Stijgend	Stijgend	Afname
Focus	Sociaal	Sociaal/ Commercieel	Sociaal	Sociaal/ Commercieel
Doelgroep	Tot € 710	Tot € 1000	Tot € 710	Tot € 1000
Financiering	WSW	Markt	WSW	Markt

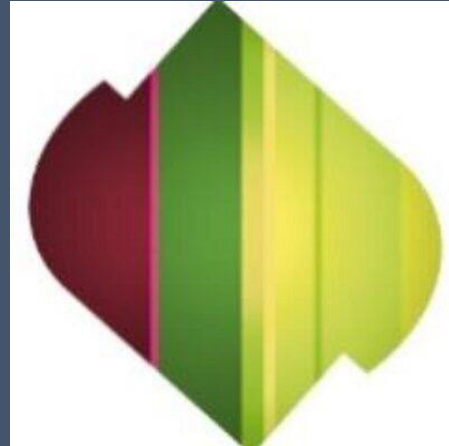
Hypothese



Interviews



PreWonen



Groenwest



Thuis



Waterweg Wonen



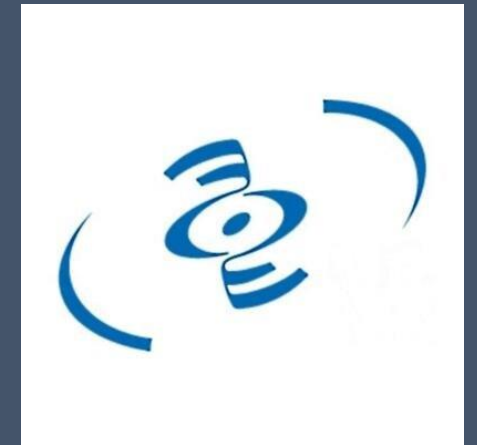
Talis



Trivire



Stadlander



Woonwaard

Interviews



Huidig



Toekomst



Flexibiliteit

Interviews

Huidig



Expertise



Risico



Kosten



Situatie

Interviews

Huidig



Expertise



Risico



Kosten



Situatie



Interviews

Huidig



Expertise



Risico



Kosten



Situatie



Interviews

Huidig



Expertise



Risico



Kosten



Situatie



Interviews

Huidig



Expertise



Risico



Kosten

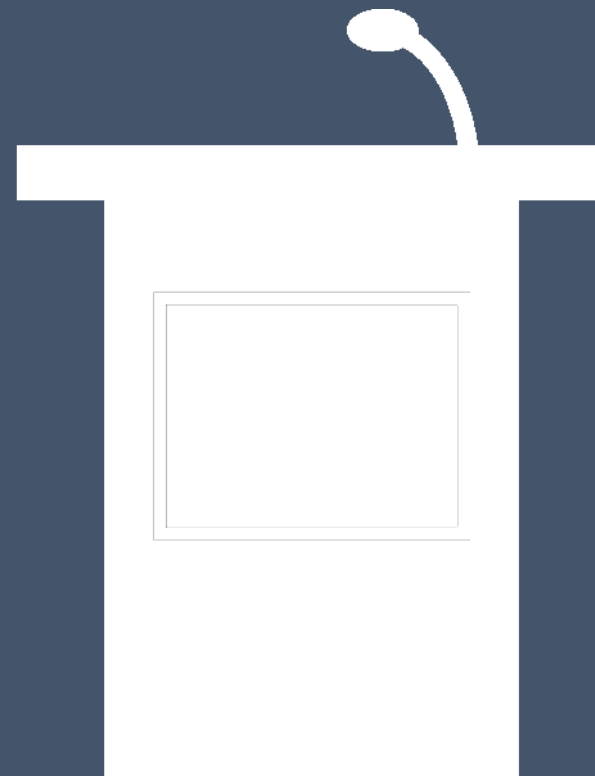


Situatie



Interview

Toekomst



Interview

Toekomst



Interview

Flexibiliteit



Vast vs. Flex



Aanpasbaar

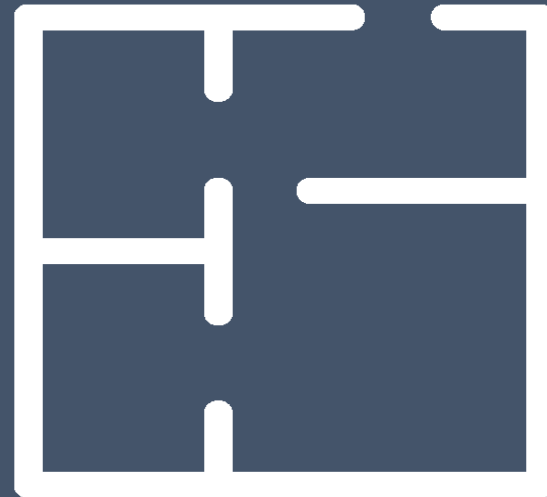


Interview

Flexibiliteit



Vast vs. Flex



Aanpasbaar



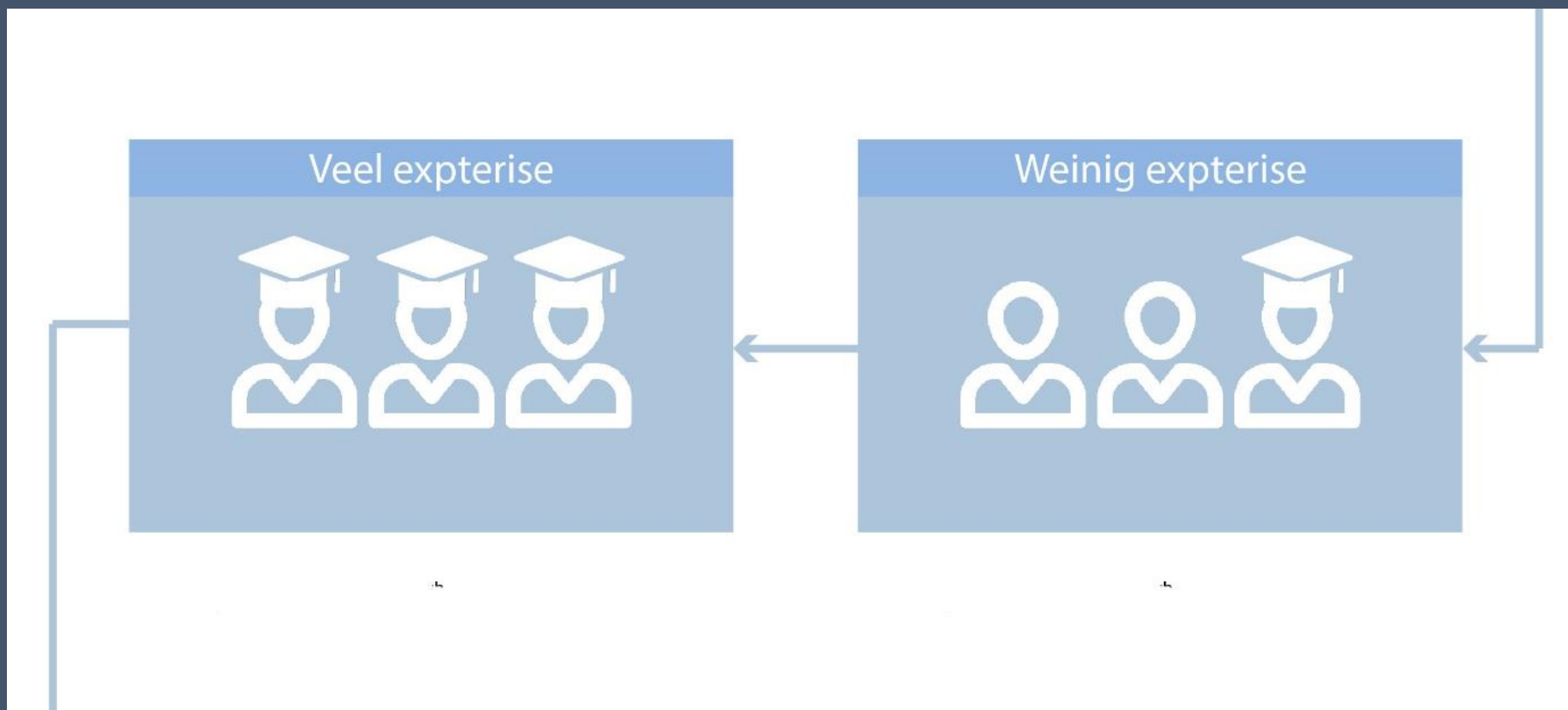
Hoofdvraag

Op welke manier moeten woningcorporaties de activiteit vastgoedontwikkeling nu organiseren, zodat ze kunnen anticiperen op de veranderingen in de toekomst?

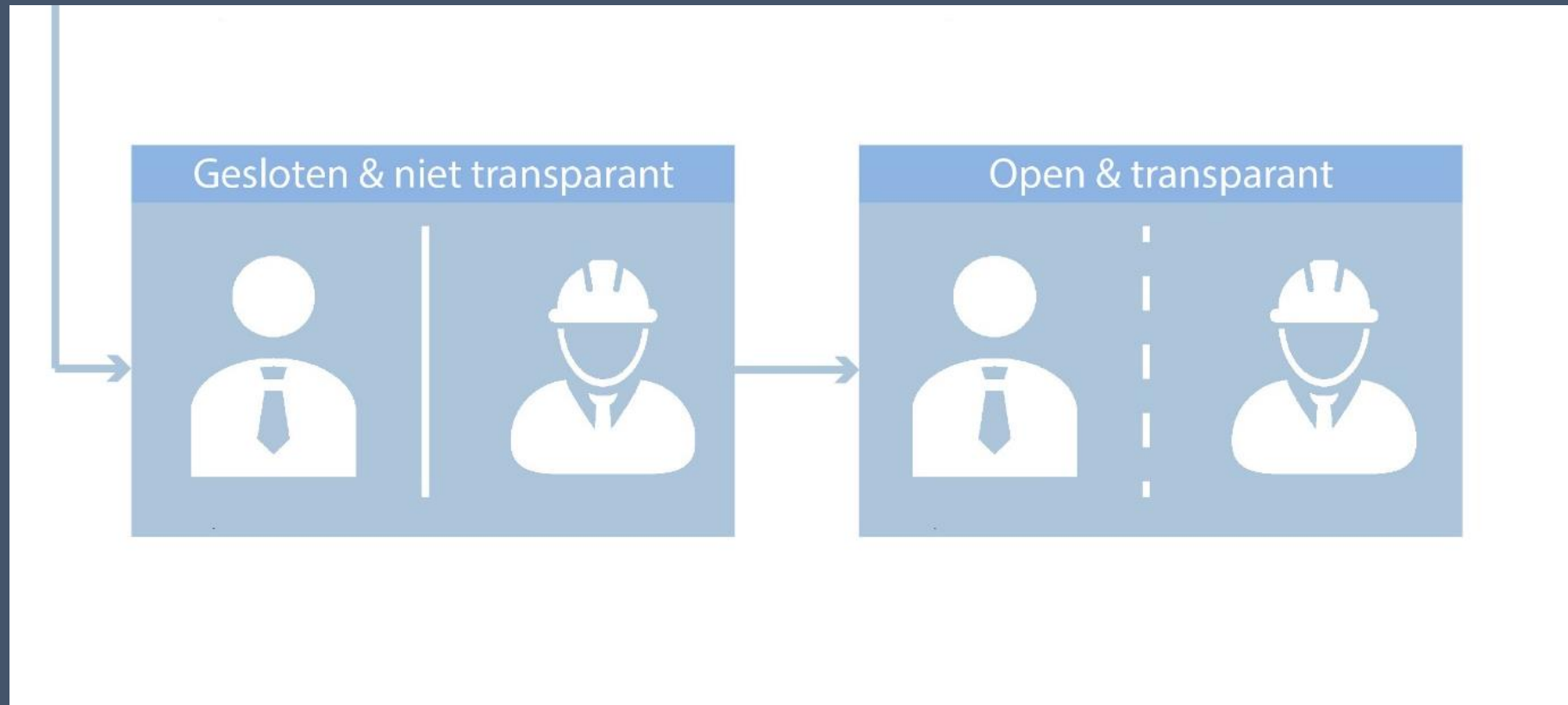
Strategie



Strategie



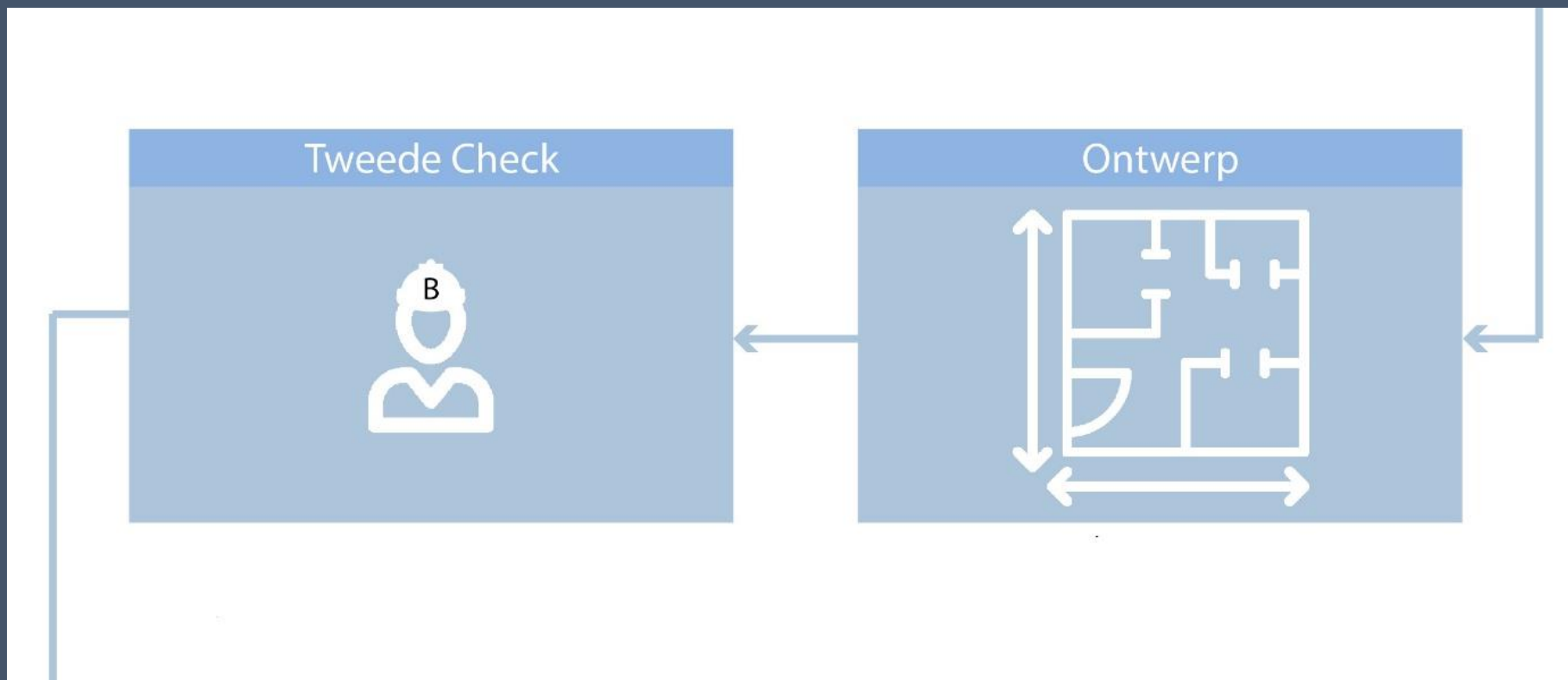
Strategie



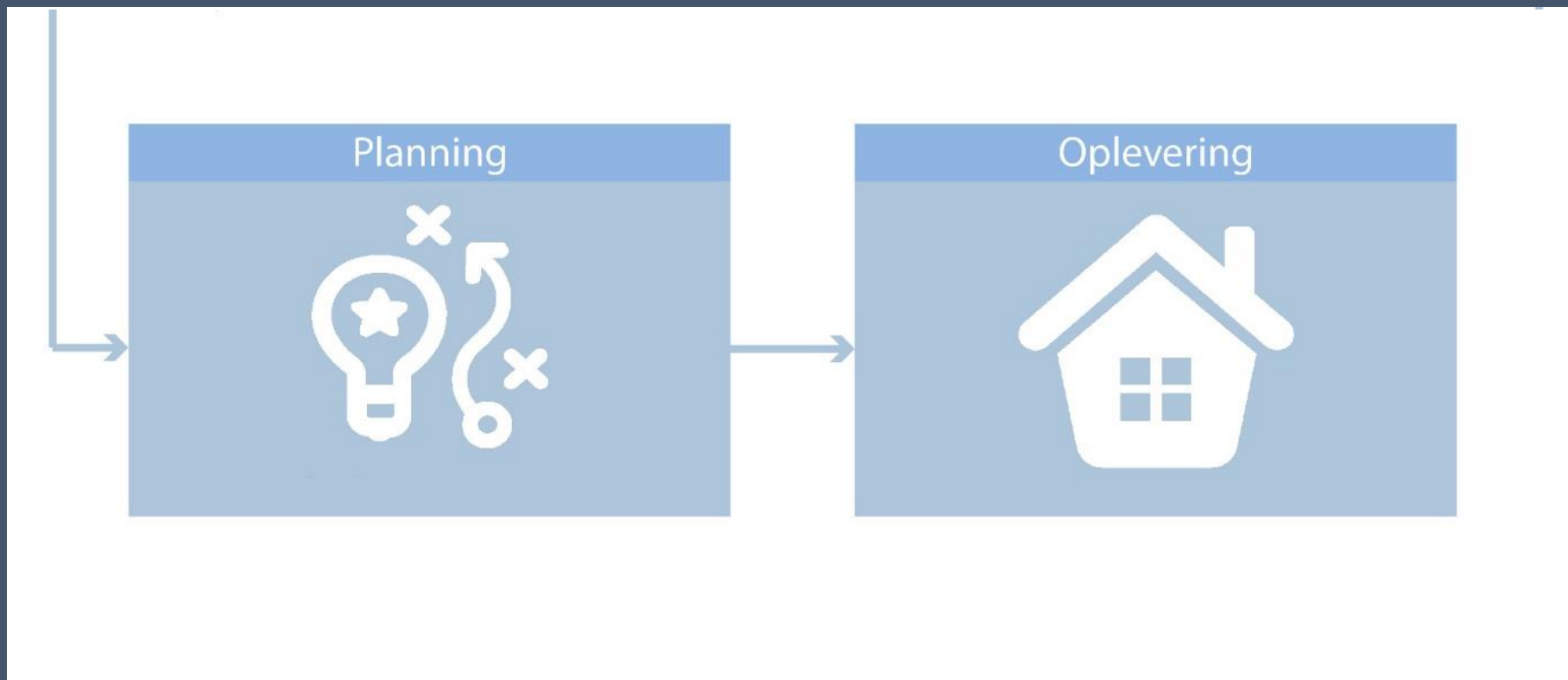
Strategie



Strategie



Strategie



Discussie

Scenario 2.0

Aanbevelingen



FUTURE-PROOF WONINGCORPORATIE

Toekomstroute voor een flexibele woningcorporatie

Arash Asgharnia

Juli 2017