



Universiteit  
Leiden  
The Netherlands

## **Prestatieafspraken en het realiseren van betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen.**

Weerd, Jurrian van der

### **Citation**

Weerd, J. van der. (2023). *Prestatieafspraken en het realiseren van betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen.*

Version: Not Applicable (or Unknown)

License: [License to inclusion and publication of a Bachelor or Master Thesis, 2023](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3656361>

**Note:** To cite this publication please use the final published version (if applicable).

# **Prestatieafspraken en het realiseren van betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen.**

**Naam:** Jurrian van der Weerd  
**Studentnummer:** S2016990  
**Studie:** Management van de Publieke Sector  
**Begeleider:** J.W.A.M. Steegmans  
**Datum:** 29-06-2023

**Woorden:** 9.557

## **Inhoud**

1. Introductie .....	3
2. Institutionele context .....	6
2.1 Herziening Woningwet .....	6
2.2 Prestatieafspraken .....	7
2.2.1 Proces voor de totstandkoming van prestatieafspraken .....	7
2.2.2 Verantwoording .....	9
2.2.3 Financiering .....	9
2.3 Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen .....	9
3. Theoretisch raamwerk .....	11
3.1 Principaal-agent theorie .....	11
3.2 Academische literatuur: PPS en social housing .....	12
3.3 Hypothese .....	13
4. Data .....	14
4.1 Afhankelijke variabele: Bouwvergunningen Woningcorporaties .....	14
4.2 Onafhankelijke variabele: Prestatieafspraken .....	16
4.3 Data controle variabelen .....	16
4.3.2 Migratie .....	17
4.3.3 Economische groei COROP-Gebied .....	18
5. Methodologie .....	19
6. Resultaten .....	21
6.1 FE-model met individuele specifieke en tijd vaste effecten .....	21
6.2 Robuustheid controles .....	23
7. Conclusie .....	26
8. Beleidsaanbevelingen .....	27
Literatuur lijst .....	28

## **Abstract**

Huishoudens met een laag inkomen hebben in de huidige woningmarkt moeite om betaalbare huisvesting te vinden. In 2015 is de herziene Woningwet inwerking getreden. Dit had als doel dat woningcorporaties zich dienden te focussen op hun kerntaak: het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Een middel wat aan deze doelstelling diende bij te dragen was de prestatieafspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en huurders. Deze scriptie onderzoekt het effect van de vormgeving van prestatieafspraken op het realiseren van betaalbare nieuwbouw huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen. De resultaten in deze scriptie tonen aan dat de huidige vormgeving van prestatieafspraken geen statistisch significant effect heeft op het bouwen van betaalbare sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. Ondanks dat de vormgeving factoren die bijdragen aan de effectiviteit van publiek-private samenwerkingen bevat die in de academische literatuur geïdentificeerd zijn.

## 1. Introductie

Het vinden van betaalbare en geschikte huisvesting is in de huidige woningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen uitdagend (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2022a; Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2022b, pp. 13-17). Huishoudens met een laag inkomen kunnen veelal geen betaalbare huurwoningen vinden in de vrije huursector vanwege hoge huurprijzen. Daarnaast is het zeer lastig om betaalbare huisvesting te vinden bij woningcorporaties gegeven de lange wachttijden voor sociale huurwoningen (Gielen, 2022; Stichting Meerwonen, 2015; Van de Lustgraaf, 2019). De toename van de wachttijden blijkt tevens uit de afname van het relatieve aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal huurwoningen in Nederland. Het aantal sociale huurwoningen betrof in 2012 37,12% en in 2020 33,62% van het totaal aantal woningen – inclusief koopwoningen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2022). Bovendien neemt de vraag naar betaalbare huisvesting toe door een toename van het inwonersaantal in gemeenten door migratie. Voorgaande duidt de toegenomen spanningen op de woningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen vanwege een toename van de vraag en afname van het aanbod. Desondanks zijn de oorzaken divers en is voorgaande opsomming niet alomvattend.

Op 1 juli 2015 trad de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, ook wel bekend als de herziene Woningwet 2015, in werking. Deze wet werd geïmplementeerd als reactie op verschillende ontwikkelingen in de volkshuisvestingssector. Het voornaamste doel van de herziene Woningwet was het waarborgen van toekomstige prestaties van woningcorporaties met betrekking tot het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen (Ministerie van BZK, 2019). De herziene Woningwet bracht enkele belangrijke veranderingen met zich mee. Woningcorporaties moeten met gemeenten en huurdersverenigingen prestatieafspraken maken. In deze prestatieafspraken moeten de betrokken actoren, ook wel de lokale driehoek genoemd, onder andere afspraken maken over hoe woningcorporaties actief bijdragen aan het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Dergelijke prestatieafspraken kunnen worden gezien als een publiek-private samenwerking (PPS) waarin een private partij (woningcorporaties) samenwerkt met publieke partijen (huurdersverenigingen en gemeenten) om bij te dragen aan het realiseren van maatschappelijke doelen. De centrale onderzoeksvraag in deze scriptie is: wat is het effect van de vormgeving van PPS prestatieafspraken op het realiseren van nieuwbouw sociale huurwoningen in Nederlandse gemeenten in de periode 2012-2020?

De effectiviteit van PPS op ‘*social housing*’ is een veelbesproken onderwerp in de academische literatuur en theorie (Abdul-Aziz & Kassim, 2011; Funderburg, 2014; Goodspeed & Burns, 2010; Mandelker & Liu, 2012). De effectiviteit van publiek-private samenwerkingen kan volgens het principaal-agent probleem afnemen door problematiek rondom informatie-asymmetrie, belangen die met elkaar conflicteren of het ‘*multiple principal problem*’ (Martimort, 1996; Voorn et al., 2019). Voorgaande problematiek kan men adresseren door het afsluiten van een contract waarin rekening wordt gehouden met het informativiteit principe, incentive-intensiteit principe, monitoring intensiteit principe en gelijke compensatie principe en door incentives te stroomlijnen. Hierdoor neemt de effectiviteit van een PPS toe (Holmström, 1979; Tosi et al., 1997). Academische literatuur over PPS en sociale huisvesting benadrukt de relatie van de volgende factoren: duidelijke wettelijke kaders, risicodeling, transparantie en

participatie van de gemeenschap omtrent de relatie tussen een PPS en sociale huisvesting (Funderberg, 2014; Klijn, et al., 2003; Mandelker & Liu, 2012). Het wel of niet adequaat incorporeren van deze factoren beïnvloedt de effectiviteit van een PPS wanneer het gaat om het realiseren van sociale huisvesting. Gebaseerd op de academische literatuur en theorie wordt een positieve relatie tussen de vormgeving van de PPS prestatieafspraken en de productie van sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen verwacht.

Een panel data regressie model met individuele specifieke en tijd vaste fixed effects wordt gemodelleerd. Het toevoegen van zowel individuele specifieke en tijd vaste fixed effects zorgt ervoor dat het model controleert op ongeobserveerde heterogeniteit in de tijd en tussen observatie-eenheden. Het model bestudeert de relatie tussen het invoeren van prestatieafspraken en het aantal afgegeven bouwvergunningen voor sociale woningbouw. Het aantal afgegeven bouwvergunningen betreft een proxy die zo adequaat mogelijk indiceert of woningcorporaties sociale huurwoningen bouwen – dit wordt verder toegelicht in de datasectie. De resultaten worden ook op robuustheid gecontroleerd door te kijken naar het effect van prestatieafspraken in drie verschillende subsamples gevormd op basis van het inwonersaantal van gemeenten.

Het onderzoeken van de relatie tussen prestatieafspraken en de bouw van sociale huurwoningen om te voorzien in betaalbare huisvesting van huishoudens met een lager inkomen is van belang vanwege de moeilijke omstandigheden om betaalbare huisvesting te vinden. Wanneer blijkt dat het gevoerde beleid niet of onvoldoende effectief is, op basis van bevindingen in deze scriptie, kan dit leiden tot urgentie en aanbevelingen om het gevoerde beleid te herzien. Het realiseren van betaalbare huisvesting is een essentieel onderdeel van het waarborgen van de basisbehoeften van huishoudens met een laag inkomen en het bieden van gelijke kansen op een adequaat en stabiel onderkomen. Deze scriptie en de aanbevelingen dragen bij aan het onderbouwen van beleidsbeslissingen en kan bijdragen aan het verminderen van huisvestingsproblematiek.

Deze scriptie voorziet daarnaast in een wetenschappelijke lacune door een analyse te bieden van de effectiviteit van prestatieafspraken op het gebied van sociale huurwoningbouw in een Nederlandse context. Door gebruik te maken van een interdisciplinaire aanpak, waarbij inzichten uit de sociale wetenschappen, economie en bestuurskunde worden geïntegreerd, draagt deze scriptie bij aan het theoretisch begrip van beleidsinstrumenten en hun impact op het realiseren van maatschappelijke doelen. De bevindingen zullen bijdragen aan verdere inzichten over de effectiviteit van publiek-private samenwerkingen op het behalen van maatschappelijke doelen in een Nederlandse context.

De structuur van deze scriptie is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 bespreekt de institutionele context en licht de totstandkoming van PPS toe en de ontwikkeling van de woningvoorraad. In hoofdstuk 3 wordt de relatie tussen de theorie, academische literatuur en de effectiviteit van publiek-private samenwerkingen beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de data in deze scriptie. Hoofdstuk 5 licht het econometrisch model toe wat wordt gehanteerd in deze scriptie om de relatie tussen de vormgeving van prestatieafspraken en het aantal afgegeven bouwvergunningen in Nederlandse gemeenten te bestuderen. In hoofdstuk 6 worden de resultaten en robuustheid van de geschatte effecten besproken. In hoofdstuk 7 wordt de conclusie en discussie besproken. Hoofdstuk 8 bespreekt de beleidsaanbevelingen.

## **2. Institutionele context**

### ***2.1 Herziening Woningwet***

Op 1 juli 2015 trad de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, de herziene Woningwet, in werking (Min. BZK, 2019, p. 10). De aanleiding voor de Herzieningswet waren onder andere het staatssteunbesluit van de Europese Commissie (EC) en misstanden in de sector die hebben geleid tot een parlementaire enquête. De Herzieningswet dient de toekomstige prestaties van de corporatiesector aan het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen te waarborgen (Min. BZK, 2019, p. 10). Het voornaamste doel van de herziene Woningwet was het duidelijk definiëren van de taken die corporaties mochten uitvoeren met staatssteun – oftewel: Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en het bredere gebied van volkshuisvesting. Daarnaast werden maatregelen genomen om het maatschappelijk bestemd vermogen te beschermen en te voorkomen dat activiteiten die niet met staatssteun mochten worden uitgevoerd (niet-DAEB) de markt zouden verstoren. Tevens beoogde de wet de positie van gemeenten en huurders te versterken, het interne en externe toezicht te verbeteren en een wettelijke basis te bieden aan de wooncoöperatie. De herziene Woningwet werd kortom ingevoerd om de toekomstige prestaties van de corporatiesector te waarborgen, met een focus op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen (Min. BZK, 2019, p. 10).

De Herziene Woningwet 2015 heeft concreet geresulteerd in een aantal maatregelen om te waarborgen dat woningcorporaties aan hun DAEB-activiteiten kunnen voldoen. De herziene Woningwet stelt strikte voorwaarden aan staatssteun voor woningcorporaties. De voornaamste wijziging heeft betrekking op de verplichting voor woningcorporaties om betaalbare huisvesting te verschaffen aan huishoudens met lagere inkomens (Ministerie van BZK, 2022a). Zo is bepaald dat een minimum percentage (95%) van het aantal sociale huurwoningen verhuurd dient te worden aan huishoudens met een laag inkomen door middel van passend toewijzen (Ministerie van BZK, 2023). Voorheen mochten woningcorporaties tevens commerciële activiteiten uitvoeren waardoor woningcorporaties huurwoningen in de vrije huursector mochten aanbieden. Door de doel- en taakstelling van woningcorporaties specifiek toe te spitsen op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen is dit veranderd. (Ministerie van BZK, 2019) Daarnaast heeft de wet strikte regelgeving ingevoerd met betrekking tot de scheiding van DAEB en niet-DAEB (commerciële) activiteiten. Een dergelijke scheiding dient te waarborgen dat huurders niet geconfronteerd worden met negatieve consequenties van mogelijke verliezen die voortkomen uit commerciële projecten. De herziene Woningwet verleent tevens meer invloed aan gemeenten en huurdersorganisaties. Deze partijen krijgen een grotere rol in het beleid van woningcorporaties en zijn betrokken bij het maken van afspraken, waaronder het aantal te bouwen woningen. Hierdoor zijn woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties verplicht prestatieafspraken met elkaar af te spreken met als doel om bij te dragen aan lokale volkshuisvestelijke vraagstukken. De oprichting van de onafhankelijke toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporaties, resulteert in een versterkt toezicht op de naleving van de nieuwe regelgeving voortvloeiend uit de Herziening. Bovendien hebben huurders meer invloed en zeggenschap gedurende fusies van woningcorporaties, of overige vormen van samenwerking, dan voorheen. Zo hebben zij instemmingsrecht en hebben de mogelijkheid om huurdersraadplegingen te organiseren om

beter hun mening te verkondigen. Daarnaast worden er strengere eisen gesteld aan bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties. Zo moeten kandidaat-bestuurders en toezichthouders een geschiktheidstoets doorlopen zodat men hun geschiktheid voor de functie kan beoordelen. Met deze veranderingen in de Woningwet van 2015 zijn er duidelijke regels en richtlijnen vastgesteld voor woningcorporaties. Het doel hiervan is het waarborgen van betaalbare woningen voor huishoudens met lagere inkomens, het beschermen van maatschappelijk vermogen en het versterken van de positie van huurders (Ministerie van BZK, 2021a).

## ***2.2 Prestatieafspraken***

Gemeenten en huurders(organisaties) krijgen op basis van de Herziene Woningwet 2015 meer invloed op het beleid van woningcorporaties. Woningcorporaties dienen naar aanleiding van de Herziene Woningwet 2015 samen met gemeenten en huurdersorganisaties afspraken te maken – gezamenlijk ook wel de ‘*Lokale Driehoek*’ genoemd. In de gemaakte afspraken moeten verplicht de volkshuisvestelijke prioriteiten worden opgenomen (Ministerie van BZK, 2022d). Deze gaan onder andere over het aantal te bouwen sociale huurwoningen om betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen te realiseren (Ministerie van BZK, 2021a; Ministerie van BZK, 2022a; Ministerie van BZK, 2022c). In de periode 2016-2019 waren de volkshuisvestelijke prioriteiten het realiseren van betaalbare en voldoende sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen, realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad, huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting (Blok, 2015). De lokale driehoek heeft de mogelijkheid om een lokaal proces te ontwerpen. Prestatieafspraken kunnen meerjarig van aard zijn of een wederkerig karakter bevatten (Ministerie van BZK, 2022b).

### ***2.2.1 Proces voor de totstandkoming van prestatieafspraken***

Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid vormt het vertrekpunt waarbij woningcorporaties op grond van de herziene Woningwet 2015 worden gevraagd een redelijke bijdrage te leveren. Het proces kent vijf verschillende fases.

Als onderdeel van het proces worden als eerste (1) voorbereidende overleggen georganiseerd tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Dit overleg vindt uiterlijk op 1 april plaats in het jaar wanneer gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks huurafspraken maken. Wanneer er meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt dient het overleg uiterlijk voor 1 april plaats te vinden in het jaar voordat de prestatieafspraken aflopen. Het overleg heeft als doel om het proces en de prioriteiten voor de prestatieafspraken van het komende jaar of de komende periode te bespreken – afhankelijk of het een meerjarige of jaarlijkse overeenkomst betreft. Vervolgens (2) stelt de woningcorporatie een activiteitenoverzicht op over de periode van de prestatieafspraken, ook wel bekend als "Het Bod" (artikel 43 lid 1 Woningwet; Rijksoverheid, 2023a). In dit overzicht worden de voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar of de komende jaren in een gemeente beschreven, evenals de manier waarop deze aansluiten bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Volgens de Woningwet moeten in dit overzicht de volkshuisvestelijke prioriteiten 2016-2020 aan bod komen (artikel 39 Woningwet) (Rijksoverheid, 2023a):



- Bouwen of kopen van woongelegenheden.
- Bouwen of kopen van maatschappelijk vastgoed.
- Inzet voor de leefbaarheid.
- Verkoop en liberalisering van huurwoningen.
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en de directe omgeving.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen.
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Bijdrage aan de prioriteiten van het Rijk.

Het activiteitenoverzicht wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van de woningcorporatie (artikel 26 lid j Woningwet). (3) Op uiterlijk 1 juli stuurt de woningcorporatie het gevormde activiteitenoverzicht naar de betrokken gemeente en huurdersorganisatie, samen met een uitnodiging om in overleg te gaan over de prestatieafspraken (artikel 44 lid 2 Woningwet). (4) De prestatieafspraken worden gemaakt tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente waarbij gemeenten en huurdersorganisaties nog de mogelijkheid hebben om wijzigingen in het gevormde activiteitenoverzicht voor te stellen. Bovendien moeten de afspraken moeten wederkerig en concreet zijn (Rijksoverheid, 2023a; VTW, z.d.). Bij het indienen van de prognose informatie (dPi), een financiële prognose voor de komende jaren op basis van voorgenomen activiteiten, geeft de woningcorporatie aan dat zij prestatieafspraken heeft gemaakt. De dPi dient uiterlijk op de 15<sup>de</sup> van december van ingediend te worden. Het activiteitenoverzicht en de prestatieafspraken worden door de corporatie gepubliceerd. Ondanks dat de dPi geen directe uitspraken doet over prestatieafspraken, worden investeringsvoornemens logischerwijs weerspiegeld in zowel de prestatieafspraken als de dPi. Na de totstandkoming van de prestatieafspraken gaan de betrokken partijen aan de slag met de uitvoering. (5) Een jaar later wordt de uitvoering geëvalueerd als onderdeel van het volkshuisvestingsverslag van de woningcorporatie, dat vóór 1 juli gereed moet zijn (artikel 36a Woningwet) (Rijksoverheid, 2023a; VTW, z.d.).

De Woningwet voorziet ook in escalatiemogelijkheden als de betrokken partijen er niet in slagen overeenstemming te bereiken. In dat geval kan een geschil worden voorgelegd aan de minister via een 'adviescommissie' (artikel 44 lid 3 en 4 Woningwet) (Rijksoverheid, 2023a). Zowel de huurdersorganisatie, de gemeente als de woningcorporatie kunnen een geschil over de totstandkoming van de prestatieafspraken aan deze commissie voorleggen. Het geschil wordt beoordeeld door de adviescommissie, die toetst op het volkshuisvestelijke beleid en de financiële mogelijkheden van de woningcorporatie. De commissie adviseert de minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet. Het voorleggen van een geschil aan de minister kan negatieve consequenties hebben voor de onderlinge samenwerking en het imago van de betrokken organisatie (VTW, z.d.).

De fases (1), (2), (3), (4) en (5) vormen een gestructureerd proces voor het vaststellen van prestatieafspraken waarbij gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties samenwerken om bij te dragen aan het lokale volkshuisvestingbeleid.

### *2.2.2 Verantwoording*

Verantwoording over prestatieafspraken is sterk verankerd in de Woningwet 2015 artikel 53a. Verantwoording en verslaglegging over prestatieafspraken dienen conform de visitatiemethodiek 6.0 te gebeuren. Woningcorporaties dienen zich door visitaties te verantwoorden richting een onafhankelijke organisatie, namelijk de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) (Van Bortel et al., z.d.). De SVWN beoordeelt op basis van vier criteria de uitvoering van woningcorporaties, namelijk: (1) het presteren van woningcorporaties naar opgaven en ambities; (2) presteren volgens belanghebbenden; (3) presteren naar vermogen; (4) governance van maatschappelijk presteren. Voorgaande methodiek resulteert in een score die indiceert hoe woningcorporaties presteren (SVWN, 2018). Artikel 53a lid 4 stelt dat het rapport met de uitkomsten, vergezeld met een zienswijze van de Raad van Commissarissen en het bestuur, binnen zes weken na de totstandkoming wordt gedeeld met alle belanghebbenden en degenen die in het onderzoek hun zienswijze hebben gegeven (Rijksoverheid, 2023a).

### *2.2.3 Financiering*

Voor de gestelde doelen in prestatieafspraken ontvangen woningcorporaties geen additionele financiering. Met eigen middelen dienen woningcorporaties de taken en doelen voortkomend uit de prestatieafspraken te bekostigen (Nederlandse Woonbond, 2021). Jaarlijks publiceert het ministerie van BZK echter de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW), een schatting van de beschikbare aanvullende financiële ruimte voor woningcorporaties. Deze indicatie geeft een benadering van het maximale bedrag dat woningcorporaties extra kunnen lenen voor hun taken, boven op de reeds gereserveerde middelen voor geplande werkzaamheden en het huurbeleid, zoals vermeld in de Prospectieve informatie (dPi) die door de corporaties wordt verstrekt (Ministerie van BZK, 2021c; Rijksoverheid, 2023b). De IBW heeft tot doel om transparantie, inzicht en vergelijkbaarheid te bieden op het niveau van individuele corporaties en gemeenten. Op deze manier kan de IBW het gesprek tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties ondersteunen bij het maken van lokale prestatieafspraken en het nemen van beslissingen over de inzet van middelen in relatie tot de lokale uitdagingen (Ministerie van BZK, 2021c).

## **2.3 Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen**

De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te waarborgen dat woningcorporaties aan hun DAEB-activiteiten voldoen. Specifiek betreft een zeer belangrijke taak het realiseren van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. In 2012 betrof het aandeel van sociale huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal huurwoningen 73% en in 2020 67%. Het is opmerkelijk dat in de periode 2012-2020 het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal huurwoningen is afgenomen met ongeveer 6%. Dit komt omdat het totaal aantal huurwoningen in 2012 met 10% (312.475) is toegenomen in 2022. Het aantal sociale huurwoningen is vanaf 2012 ten opzichte van 2020 slechts met 1% (30.167) toegenomen. Ondanks de beperkte toename in de periode 2012-2020 vormen sociale huurwoningen nog steeds het grootste gedeelte van de het totaal aantal huurwoningen in Nederland.

Tussen provincies is niet sprake van een eenduidig beeld. In de provincie Noord-Holland is het aantal sociale huurwoningen in de periode 2010-2022 in absolute aantallen met 158 woningen toegenomen. In overige provincies is er sprake van een toename van het aantal sociale huurwoningen, bijvoorbeeld Gelderland (12.888). Daarnaast is er in de provincies Zeeland (-1889) en Zuid-Holland (-7516) een afname van het aantal sociale huurwoningen. Voorgaande duidt de diverse ontwikkelingen per provincie en indirect de diverse ontwikkelingen op regionaal niveau.

### 3. Theoretisch raamwerk

Onderstaande literatuur review bespreekt de theoretische relatie tussen een PPS en het behalen van gestelde maatschappelijke doelen. Allereerst wordt op basis van het principaal-agent probleem de verwachte relatie tussen een PPS en het behalen van een gesteld maatschappelijk doel beschreven. Vervolgens wordt op basis van academische literatuur de relatie tussen PPS en het behalen van gestelde maatschappelijke doelen bestudeerd. Op basis van het principaal-agent probleem en de academische literatuur wordt een theoretisch framework gemaakt en een hypothese afgeleid.

#### 3.1 Principaal-agent theorie

Publiek-private samenwerkingen (PPS) is een samenwerkingsvorm/-verband tussen een overheid en één of meerdere private ondernemingen. In een PPS richt de overheid zich op het behalen van het einddoel en niet op de inhoud en uitvoering van een project. Een PPS-constructie wordt gehanteerd voor het delegeren van verantwoordelijkheden, zoals bouw, zorg, financiering, onderhoud, etc. met als doel het realiseren van maatschappelijke meerwaarde op een efficiënte manier (Hodge & Greve, 2007).

De effectiviteit van een PPS wordt op basis van het principaal-agent probleem beïnvloed door informatie-asymmetrie of niet uitgelijnde belangen. Informatie-asymmetrie of niet uitgelijnde belangen kunnen potentieel resulteren in een conflict tussen de diverse belangen van de betrokken actoren in een PPS. Het principaal-agent probleem is een conflict in prioriteiten en belangen tussen een actor (principaal) die een taak delegeert en de actor aan wie de principaal een taak heeft gedelegeerd om uit te voeren (agent) voortkomend uit informatie-asymmetrie. Dit conflict ontstaat wanneer de verschillende belangen en prioriteiten van beide partijen leiden tot tegenstrijdige gewenste en een gebrek aan voldoende repressieve middelen om de agent te controleren (Grossman & Hart, 1983).

Een potentieel conflict tussen een principaal en agent kan complexer worden wanneer de agent namens meerdere principalen optreedt. Wanneer er sprake is van een conflict tussen de meerdere principalen en de agent betreft dit het 'meervoudige principalen probleem' (Voorn et al., 2019). Het meervoudige principalen probleem ontstaat wanneer de meerdere principalen geen overeenstemming hebben over een gedeelde doelstelling op basis waarvan de agent dient te handelen. Onvoldoende consensus over een gedeelde doelstelling kan leiden tot een collective action problem. Principalen acteren dan op basis van hun eigenbelang waardoor de agent naar het belang van een enkele principaal handelt in plaats van het gemeenschappelijke belang. De consequentie is een hogere mate van autonomie voor de agent waardoor de agent hoogstwaarschijnlijk in mindere mate maatschappelijke doelen realiseert dan in een situatie waarin er geen sprake is van een conflict over een gedeelde visie (Martimort, 1996; Voorn et al., 2019).

Om het principaal-agent probleem te reduceren kan een contract worden opgesteld om de belangen van beide actoren, de principaal of principalen en de agent, met elkaar in lijn te laten komen ook wel '*incentive alignment*' genoemd (Tosi et al., 1997). Holmström (1979) identificeert vier principes om te komen tot een werkend contract: informativiteit principe, incentive-intensiteit principe, monitoring intensiteit principe en gelijke compensatie principe.

Het informativiteit principe houdt in dat elke prestatie-indicator die informatie verschaft over het gekozen inspanningsniveau van de agent, moet worden opgenomen in het contract. Het incentive-intensiteit principe stelt dat de optimale intensiteit van prikkels afhangt van vier factoren: de extra winst die wordt gecreëerd door extra inspanning, de precisie waarmee gewenste activiteiten worden beoordeeld, de risicotolerantie van de werknemer en de gevoeligheid van de werknemer voor prikkels. Het monitoring intensiteit principe is het derde, maar complementair aan het tweede, principe, waarbij hoge optimale intensiteit van prikkels ook samengaat met hoge optimale monitoring intensiteit. Het vierde principe is het gelijke compensatie principe, wat betekent dat gelijke activiteiten gelijk beloond dienen te worden (Holmström, 1979). Het realiseren van een contract op basis van bovenstaande principes kan leiden tot incentive alignment waardoor het probleem van informatie-asymmetrie en divergentie van belangen wordt gereduceerd en daarmee het principaal-agent probleem.

### **3.2 Academische literatuur: PPS en social housing**

Diverse academische papers hebben bestudeerd welke factoren van invloed zijn op de effectiviteit van een PPS. De volgende factoren zijn in de literatuur geïdentificeerd: duidelijke wettelijke kaders, mechanismes voor risicodeling, transparantie, politieke wil, financiële prikkels en participatie van de gemeenschap beïnvloeden de effectiviteit van PPS (Abdul-Aziz & Kassim, 2011; Funderburg, 2014; Goodspeed & Burns, 2010; Mandelker & Liu, 2012). Deze factoren zijn in lijn met de factoren geïdentificeerd in het principaal-agent probleem.

Risicodeling is van belang in PPS vanwege de toewijzing en verdeling van risico's en beloningen tussen de publieke en private sector, wat essentieel is voor het afleggen van publieke verantwoording. Mandelker en Liu (2012, p. 165) merken immers op "*risk allocation is a critical issue in PPPs because it determines who bears the financial consequences of project failures or cost overruns.*" Wanneer actoren geen verantwoording hoeven af te leggen over de uitgevoerde taken of over de genomen reduceert de legitimiteit en effectiviteit van de PPS. Bovendien draagt transparantie mede bij aan het adequaat kunnen verantwoorden van PPS. Transparantie waarborgt de toegang tot relevante informatie voor alle stakeholders waardoor vertrouwen onder stakeholders wordt vergroot, aansprakelijkheid wordt versterkt en bijdragen aan het realiseren van publieke doelstellingen (Zhang et al., 2019, p.21). Daarnaast draagt participatie van de gemeenschap bij aan de effectiviteit van PPS. Wanneer in besluitvorming rekening wordt gehouden met de wensen en belangen van een gemeenschap kan dit bijdragen aan het opbouwen van vertrouwen en duurzame relaties tussen actoren (Goodspeed & Burns, 2010, p. 543). Bovendien is het van belang dat de overheid actief betrokken is bij het ontwerpen van een PPS en niet passief acteert. De overheid tracht de PPS op bredere maatschappelijke en/of beleidsdoelen af te stemmen om de realisatie van publieke (meer)waarde te borgen (Mandelker & Liu, 2012). De afwezigheid van robuuste en duidelijke (wettelijke) kaders tussen de betrokken actoren draagt het meest bij aan het mislukken van een PPS (Abdul-Aziz & Kassim, 2011).

Politieke wil, financiële incentives en het engagement van de gemeenschap beïnvloeden in hoeverre een PPS effectief is (Funderburg, 2014). Overheden dienen betaalbare huurwoningen te prioriteren en actief te engageren met de gemeenschap in een PPS. Wanneer politieke wil ontbreekt is het aannemelijk dat de effectiviteit van een PPS negatief wordt beïnvloed

(Funderberg, 2014; Klijn, et al., 2003). Financiële prikkels spelen ook een belangrijke rol. Funderberg (2014) suggereert dat overheden prikkels kunnen bieden aan private partijen, zoals belastingvoordelen of subsidies, om hun deelname aan betaalbare huurwoningprojecten te stimuleren. Deze prikkels kunnen helpen om de kloof te overbruggen tussen het winstoogmerk van private partijen en de sociale doelen van het realiseren van betaalbare huurwoningen (Hodge & Greve, 2007). Daarnaast wordt benadrukt dat betrokkenheid van de gemeenschap essentieel is voor succesvolle PPS op het gebied van betaalbare huurwoningen. Funderberg (2014) benadrukt het belang van het betrekken van gemeenschappen bij de planning, uitvoering en evaluatie van huisvestingsprojecten. Door de inbreng van de gemeenschap op te nemen, kan het ontwerp en de levering van huisvesting beter worden afgestemd op lokale behoeften en voorkeuren (Teixeira & Van der Waldt, 2019).

### ***3.3 Hypothese***

Het proces van prestatieafspraken bevat diverse factoren die geïdentificeerd zijn in de theorie en literatuur. In het proces van de totstandkoming van prestatieafspraken worden huurdersorganisaties, gemeenten en overige actoren (principalen) actief betrokken (Ministerie van BZK, 2022b; Rijksoverheid, 2023a; VTW, z.d.). Gezamenlijk met woningbouwcorporaties komen zij gezamenlijk via diverse overleg(structuren) tot de lokale gestelde doelen en taken voor de prestatieafspraken om een bijdrage te leveren aan het lokale volkshuisvestingsbeleid en doelen. Het actief betrekken van de gemeenschap in overlegstructuren waarin woningbouwcorporaties actief dienen te informeren over wat voor activiteiten zij voorstellen om te doen, inzicht is in de indicatieve financieringsruimte van woningbouwcorporaties is het aannemelijk dat dit resulteert in gelijke machts- en informatieposities en adequate betrokkenheid van actoren. Het is aannemelijk dat dit positief bijdraagt aan de effectiviteit van prestatieafspraken.

Het indienen van de dPi duidt de voorgestelde activiteiten voor de afgesproken periode die wederkerig en concreet dienen te zijn. Hierin dient de woningcorporatie aan te geven of zij prestatieafspraken heeft gemaakt in de lokale driehoek. Het dPi biedt duidelijke kaders en een helder framework waaraan een woningcorporatie dient te voldoen. Dit heeft een positieve bijdrage aan de effectiviteit van de PPS prestatieafspraken. Als de lokale driehoek akkoord is dient de woningbouwcorporatie jaarlijks haar over haar activiteiten te evalueren, rapporteren en informeren. Een dergelijke verantwoording wordt veelal gepubliceerd op de website van de woningbouwcorporatie. Het evalueren, rapporteren en informeren voorziet gemeenten, huurdersorganisaties en overige betrokken actoren (principalen) van informatie en vergroot de transparantie. Het is aannemelijk dat dit positief van invloed is op de effectiviteit van de PPS prestatieafspraken. In prestatieafspraken zijn geen financiële prikkels opgenomen wat de effectiviteit van prestatieafspraken kan reduceren. De PPS prestatieafspraken incorporeert de volgende mechanismes: betrekken van de gemeenschap, machtsverhoudingen, politieke wil, transparantie en duidelijke (wettelijke) kaders. Doordat afgezien van financiële prikkels de geïdentificeerde relevante factoren in prestatieafspraken zijn opgenomen is het aannemelijk dat prestatieafspraken een positief effect heeft op het aantal geproduceerde nieuwbouw sociale huurwoningen. De volgende hypothese wordt daardoor geformuleerd:

*H1: De vormgeving van prestatieafspraken heeft een positieve invloed op de productie van sociale huurwoningen in Nederlandse gemeenten.*

## 4. Data

### 4.1 Afhankelijke variabele: *Bouwvergunningen Woningcorporaties*

Het CBS houdt geen data bij over de productie van sociale huurwoningen gerealiseerd door woningcorporaties. Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor sociale huurwoningen aan woningcorporaties en overheden tussen 2012 en 2020 wordt daarom als proxy gebruikt voor de productie van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Hierdoor is het mogelijk om het effect van PPS op de productie van sociale huurwoningen te schatten. Het CBS registreert de afgegeven bouwvergunningen per opdrachtgever waarvoor drie categorieën worden gebruikt: (1) Overheid of woningcorporatie; (2) Bouwers voor de markt; (3) Andere particuliere opdrachtgevers. De categorie 'Overheid en woningcorporaties' wordt gedefinieerd als: "*Hiertoe behoren rijksoverheid, provincies, gemeenten, overige regionale overheden, waterschappen, woningcorporaties, woningbouwverenigingen en andere toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw*" (CBS, 2023b). Uit deze categorie vragen rijksoverheid, provincies, gemeenten, overige regionale overheden en waterschappen geen bouwvergunningen aan voor het bouwen van sociale huurwoningen. Logischerwijs kan dan aangenomen worden dat de afgegeven bouwvergunningen in deze categorie zeer hoogstwaarschijnlijk zijn toe te wijzen aan woningcorporaties. Het CBS houdt in absolute aantallen bij hoeveel bouwvergunningen er per kwartaal per gemeente worden afgegeven per opdrachtgever. Door het maken van de som van de kwartalen per gemeente per opdrachtgever 'Overheid en woningcorporaties' wordt per jaar tussen 2012 en 2020 per gemeente in absolute aantallen aangegeven hoeveel bouwvergunningen voor sociale woningbouw zijn afgegeven. Het CBS houdt geen statistieken bij over gerealiseerde nieuwbouwwoningen door woningcorporaties of andere maatstaven om af te leiden of woningcorporaties een actieve bijdragen aan het realiseren van betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor sociale huurwoningen aan overheden en woningcorporaties vormt de meest gedegen proxy om af te leiden of woningcorporaties zich actief inspannen om huishoudens met een laag inkomen te voorzien in betaalbare huisvesting (CBS, 2023b).

***Tabel 1: Gemiddeld aantal afgegeven bouwvergunningen aan overheden en woningcorporaties.***

	NLD	(1) <60.001	(2) 60.000 > <150.001	(3) >150.000
2012	23,1	14,3	49,2	124,2
2013	13,7	8,2	25,9	90,8
2014	15,3	8,3	26,8	107,6
2015	16,2	6,7	28,0	144,1
2016	12,1	7,7	18,2	69,0
2017	15,5	7,6	26,5	116,2
2018	18,1	8,1	35,9	134,2
2019	22,9	11,1	44,7	146,1
2020	25,5	8,7	43,3	237,9

Tabel 1 toont het gemiddelde aantal afgegeven bouwvergunningen aan woningcorporaties en overheden in Nederland over de periode 2012-2020, opgedeeld in drie categorieën: gemeenten met minder dan 60.000 inwoners, gemeenten tussen de 60.000 en 150.000 inwoners, en gemeenten met meer dan 150.000 inwoners. De gegevens over het gemiddelde aantal afgegeven bouwvergunningen per categorie heeft betrekking op bouwvergunningen afgegeven voor sociale woningbouw aan woningcorporaties, aangezien lagere overheden geen bouwvergunningen aanvragen voor sociale woningbouw.

In de categorie van gemeenten met minder dan 60.000 inwoners was het gemiddelde aantal afgegeven bouwvergunningen relatief laag, variërend van 6,7 in 2015 tot 14,3 in 2012. Dit suggereert dat er in deze kleinere gemeenten over het algemeen minder behoefte of mogelijkheden waren voor sociale woningbouw, wat kan worden toegeschreven aan factoren als beperkte ruimte, minder vraag of andere lokale omstandigheden. Een prominente factor is hoogstwaarschijnlijk de lagere vraag voortkomend uit het lagere aantal inwoners per gemeente ten opzichte van de andere categorieën. Dit resulteert in een lagere bouwopgave om huishoudens met een laag inkomen te huisvesten voor woningcorporaties en dus minder afgegeven bouwvergunning voor sociale woningbouw.

In de categorie van gemeenten met een inwoneraantal tussen 60.000 en 150.000, zien we gemiddeld een hoger aantal afgegeven bouwvergunningen ten opzichte van de eerste categorie. Deze variëren van 18,2 in 2016 tot 49,2 in 2012. In 2012 werden gemiddeld genomen in categorie 2 het hoogste aantal bouwvergunningen afgegeven voor sociale woningbouw. Het gemiddeld neemt af tot 2016 en vanaf 2016 neemt het weer toe tot 2020 waar het bijna weer evenveel is als in 2012. De ontwikkeling hiervan kan onder andere worden veroorzaakt door economische factoren of beleidsveranderingen. Zo is in 2012 de verhuurdersheffing geïntroduceerd waardoor woningcorporaties meer belasting moesten betalen. Dit kan ertoe leiden dat de financiële ruimte om nieuwbouw sociale huurwoningen te realiseren afneemt. Vanaf 2016 neemt het aantal weer toe, hetgeen tevens het moment is dat de eerste prestatieafspraken in werking treden.

Voor de categorie van gemeenten met meer dan 150.000 inwoners is er een duidelijk hoger gemiddeld aantal afgegeven bouwvergunningen. Deze variëren van 69 in 2016 tot 237,9 in 2020. Vanaf 2012 tot en met 2019 fluctueert het aantal afgegeven bouwvergunningen voor sociale woningbouw jaarlijks. Desondanks is op te merken dat het aantal afgegeven bouwvergunningen vanaf 2012 tot en met 2019 een licht stijgende trend vertoont en in 2020 aanzienlijk toeneemt. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is vanaf 2016 consistent toegenomen, wanneer ook eerste prestatieafspraken in werking. De toename vanaf 2016 en de inwerkingtreding van prestatieafspraken duidt op een potentiële correlatie tussen het aantal afgegeven bouwvergunningen en prestatieafspraken.

Over het algemeen lijkt er dus een patroon te zijn waarbij in gemeenten met een groter aantal inwoners over het algemeen meer bouwvergunningen voor sociale woningbouw worden afgegeven. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met een grote huisvestingsopgave en vraag naar sociale woningbouw in grotere steden, economische factoren en beleidsmaatregelen. Het



is echter belangrijk om op te merken dat verdere analyse en statistische tests nodig zijn om deze patronen te bevestigen en om eventuele andere factoren die van invloed kunnen zijn te onderzoeken.

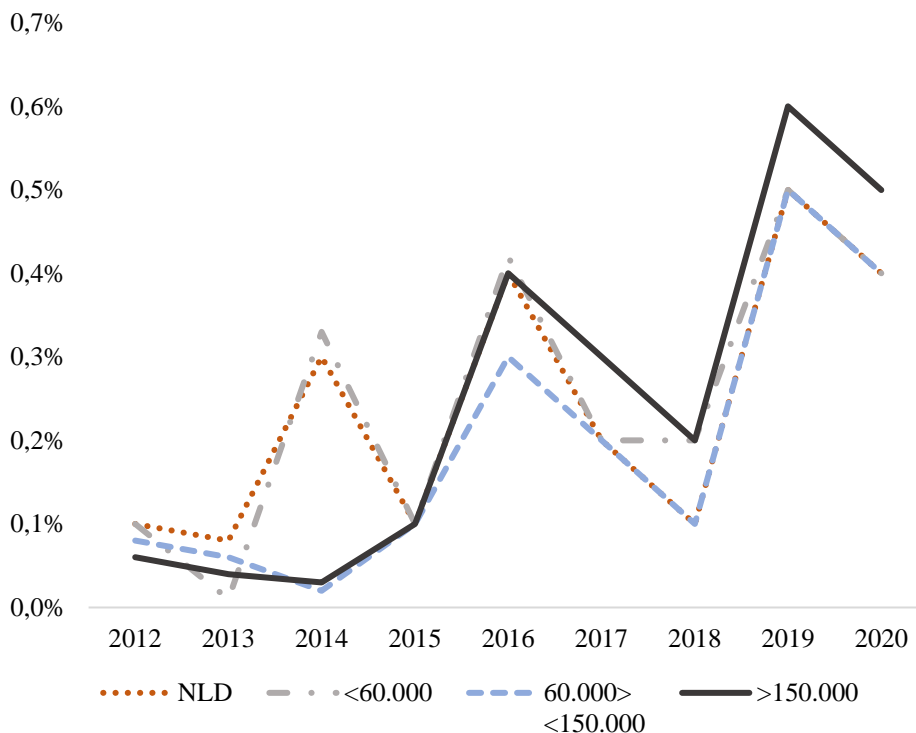
#### 4.2 Onafhankelijke variabele: Prestatieafspraken

De onafhankelijke variabele betreft een dummy variabele waarin de waarde 0, de referentiecategorie, de afwezigheid van prestatieafspraken duidt. De waarde '1' duidt de vormgeving van prestatieafspraken. Er vindt geen bestudering van de inhoud en classificering op basis van de inhoud van prestatieafspraken plaats. Hiervoor is gekozen omdat prestatieafspraken ten minste dienen te voldoen aan de volkshuisvestelijke prioriteiten, hetzelfde proces dienen te volgen, dezelfde verantwoordings- en escalatiemechanismes kennen. Vanwege voorgaande komen prestatieafspraken, afgezien van de gestelde doelen, op hoofdlijnen allen met elkaar overeen. Daardoor is het aannemelijk dat een dummy variabele die de vormgeving van prestatieafspraken duidt volstaat om het effect van de vormgeving van prestatieafspraken op de productie van sociale huurwoningen te schatten.

#### 4.3 Data controle variabelen

##### 4.3.1 Huishoudens met een inkomen tot maximum 120% minimumloon.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot maximum 120% van het minimumloon duidt de omvang van de doelgroep van woningbouwcorporaties. Dit zijn huishoudens met een laag inkomen waarvoor woningbouwcorporaties betaalbare huisvesting dient te faciliteren. Omdat een toe- of afname van de doelgroep van invloed is op de benodigde hoeveelheid sociale huurwoningen wordt hierop gecontroleerd. Immers kan dit van invloed zijn op het aantal gebouwde sociale huurwoningen door woningbouwcorporaties.



Figuur 1: Procentuele verandering aantal huishoudens tot 120% minimumloon in gemeenten

Figuur 1 illustreert de procentuele verandering van het aantal huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimumloon in alle gemeentes in Nederland, gemeenten een inwonersaantal tot 60.000, gemeenten met een inwonersaantal tussen de 60.000 en de 150.000 en gemeenten met een inwonersaantal hoger dan 150.000. Opvallend is dat de trends en ontwikkeling in aanzienlijke mate gelijk optrekken. Desondanks valt op dat in 2014 het aantal huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimumloon in kleine gemeenten sterker toenam dan in middel(grote) en grote gemeenten. In de jaren daarna is de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimumloon redelijk gelijk tussen kleine, middelgrote en grote gemeenten.

#### 4.3.2 Migratie

De controlevariabele migratie geeft de toe-/afname van de populatie door migratie weer. De populatie fluctueert wanneer individuen met een eerste migratieachtergrond (een individu die in een ander land is geboren dan in Nederland) zich vestigen in een gemeente. Bovendien wordt rekening gehouden met individuen met een tweede generatie migratieachtergrond. Dat zijn individuen die in Nederland zijn geboren met ten minste één ouder geboren in het buitenland. Door deze classificering wordt aangetoond of de populatie migranten in een gemeente toe- of afneemt. Migratie wordt door het CBS in absolute aantallen per gemeente per jaar weergegeven (Centraal Bureau voor Statistiek, 2022a).

In deze scriptie wordt niet het absolute aantal migranten per jaar per gemeente weergegeven. Het verschil tussen het gemeten jaar en het voorgaande jaar toont de mutatie in de migratiepopulatie per gemeente per jaar. Dit indiceert of een woningbouwcorporatie zich extra dient in te spannen om de populatie migranten, zoals is vastgelegd in de volkshuisvestelijke prioriteiten, dient te huisvesten. Een toename of afname van de populatie migranten in een gemeente betekent een intensivering of extensivering van een woningbouwcorporatie om deze doelgroep te huisvesten. De variabele gaat over de periode 2012 tot en met 2020.

**Tabel 2: Gemiddelde toe-/afname inwoners door migratie**

	NLD	(1) <60.000	(2) 60.000> <150.000	(3) >150.000
2012	202	59	430	2532
2013	154	55	307	1782
2014	161	45	403	1559
2015	271	83	834	2007
2016	305	160	420	2412
2017	343	125	767	2813
2018	361	133	744	3059
2019	476	237	751	3421
2020	389	134	653	3608

Tabel 2 toont de gemiddelde toe- of afname van inwoners als gevolg van migratie. Gemeenten met meer dan 150.000 inwoners hebben hogere gemiddelde toe- of afnames van inwoners door migratie hebben dan de categorieën 1 en 2. Daarnaast vertonen gemeenten met minder dan

60.000 inwoners lagere gemiddelde toe- of afnames van inwoners door migratie ten opzichte van categorie 2 en 3. Het patroon in de tijd laat een gestaag toenemende trend zien op basis van het landelijk gemiddelde. Desondanks verschillen de gemiddelde toe- of afnames van inwoners door migratie van jaar tot jaar binnen elke categorie gemeenten. Dit kan worden beïnvloed door verschillende factoren, zoals veranderende economische omstandigheden, overheidsbeleid, internationale gebeurtenissen en andere sociale en demografische factoren. De toename van het inwonersaantal door migratie kan van invloed zijn op het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Woningcorporaties hebben een verplichting om bij te dragen aan de huisvesting van migranten. Doordat migratie toeneemt, kan de intensiteit van de inspanning om deze doelgroep te huisvesten toenemen. Hetgeen kan leiden tot een toename van de realisatie van sociale huurwoningen en dus het aantal afgegeven bouwvergunningen voor sociale huurwoningen.

#### *4.3.3 Economische groei COROP-Gebied*

De controle variabele ‘Economische Groei COROP-Gebied’ duidt de ontwikkeling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) in een COROP-Gebied. De controle variabele ‘Economische groei’ betreft een procentuele verandering van het BBP in een COROP-gebied per jaar. Het CBS hanteert het BBP als een maat voor de omvang van de economie. Het BBP is de uitkomst van de productieve activiteiten van de ingezette productie-eenheden. De wijzigingen in het BBP jaar-op-jaar wordt procentueel aangegeven door het CBS. De procentuele jaar-op-jaar verandering van het BBP wordt gehanteerd en niet in absolute zin de omvang van het BBP.

Een COROP-gebied betreft een clustering van gemeenten voortkomend uit een interdepartementale commissie die een regionale indeling van Nederland heeft ontworpen voor analytische doeleinden. Elk COROP-gebied kent een centrale kern met een omliggend verzorgingsbied. Hier is onder andere rekening gehouden met bestaande woonwerkrelaties (Centraal Bureau voor de Statistiek, z.d.; Centraal Bureau voor Statistiek, 2022b).

Het analyseren van economische groei op COROP-gebiedsniveau in plaats van op individuele gemeenteniveau vindt plaats vanwege ruimtelijke interacties en economische externaliteiten. Economieën binnen een regio zijn onderling verbonden, waarbij individuen in verschillende gemeenten wonen en werken. De economische groei in één gemeente kan indirecte voordelen opleveren voor individuen in omliggende gemeenten, doordat zij profiteren van de economische activiteit en mogelijkheden in die andere gemeenten. Door naar COROP-gebieden te kijken, wordt een breder perspectief verkregen dat de ruimtelijke relaties tussen gemeenten omvat en beter inzicht biedt in de werkelijke economische dynamiek binnen een regio.

**Tabel 3: Gemiddelde procentuele volumemutatie BBP**

	NLD	(1) <60.000	(2) 60.000> <150.000	(3) >150.000
2012	-1,56	-1,63	-1,12	-1,57
2013	-0,53	-0,54	-0,52	-0,46
2014	1,49	1,46	1,83	1,04
2015	1,63	1,59	1,99	1,42
2016	1,72	1,69	1,82	2,06
2017	2,65	2,66	2,59	2,79
2018	1,91	1,89	2,01	2,04
2019	1,50	1,51	1,34	1,93
2020	-3,15	-3,02	-3,61	-3,96

Tabel 3 presenteert de procentuele volumemutatie van het bruto binnenlands product (BBP) voor de verschillende categorieën gemeenten in Nederland en het Nederlands gemiddelde over de periode 2012-2020. Opvallend is dat de procentuele volumemutaties van het BBP over het algemeen vergelijkbaar zijn tussen de verschillende categorieën gemeenten. In de meeste jaren vertonen de gemeenten binnen elke categorie een vergelijkbare richting en omvang van verandering in het BBP. Dit suggereert dat de economische ontwikkeling in deze gemeenten in grote lijnen in dezelfde mate wordt beïnvloed.

Er zijn echter enkele kleine variaties te zien tussen de categorieën. In sommige jaren (2017, 2019, 2020) hebben gemeenten met meer dan 150.000 inwoners een beperkt hogere procentuele volumemutatie van het BBP dan de categorieën 1 en 2. Dit duidt een sterkere economische groei aan in grotere gemeenten. Daarentegen vertonen gemeenten met minder dan 60.000 inwoners soms iets lagere procentuele volumemutaties. Over het algemeen vertoont het patroon in de tijd een zekere mate van continuïteit. In de eerste helft van de onderzochte periode (2012-2014) was er sprake van een negatieve procentuele volumemutatie van het BBP, wat duidt op een krimp van de economie. Vervolgens herstelde de economie zich in alle drie de categorieën gemeenten en toonde positieve groeipercentages in de daaropvolgende jaren. Het jaar 2020 vormt een uitzondering met negatieve groeipercentages als gevolg van de COVID-19-pandemie. Een toename van de economische groei kan leiden tot een reductie van de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen. Wanneer individuen een hoger inkomen verdienen door de toename van de economie kan dit leiden dat zij via andere mogelijkheden huisvesting kunnen vinden. Bovendien kan dit ertoe leiden dat huishoudens niet langer behoren tot huishoudens met een lager inkomen gegeven de toename van het inkomen door economische groei.

## 5. Methodologie

In deze scriptie wordt een panel datamodel met fixed-effects (FE) geconstrueerd. Op basis van deze econometrische benadering wordt de relatie tussen de bouw van sociale huurwoningen en prestatieafspraken bestudeerd. Paneldata is hiërarchisch georganiseerd en de gegevens zijn cross-sectioneel en longitudinaal. Dit houdt in dat meerdere onderzoekseenheden, in dit geval gemeenten, gedurende de tijd geobserveerd worden. In deze scriptie is niet gekozen voor een

ordinary least square (OLS) methode. Een OLS-methode heeft een aanzienlijke kans om onjuiste schattingen te schatten vanwege problemen voortkomend uit ‘*omitted variable bias*’ (OVB). OVB is de bias dat het statistisch model één of meerdere relevante variabelen weglaat waardoor de schatting van de geobserveerde variabelen onnauwkeuriger geschat worden. Om rekening te houden met OVB-problemen worden fixed-effects gehanteerd om voor ongeobserveerde heterogeniteit te controleren (Best & Ludwig, 2014, pp. 327-328).

FE-modellen kunnen causale verbanden identificeren (Gangl, 2010). Het is aannemelijk dat door het niet opnemen van alle relevante variabelen de schattingen van de geobserveerde variabelen wordt beïnvloed vanwege de ongeobserveerde heterogeniteit (Schmidheiny, 2013, p. 5). Door het toevoegen van tijd vaste en individuele specifieke effecten wordt ongeobserveerde heterogeniteit uit de schattingen van de opgenomen variabelen gehaald door middel van een ‘*demeaning proces*’ (Wooldridge, 2012). Dit proces houdt in dat het gemiddelde van een variabele van een onderzoekseenheid wordt berekend en van de variabele van de geobserveerde onderzoekseenheid wordt afgehaald. Hierdoor worden verschillen tussen onderzoekseenheden verwijderd. Dit leidt ertoe dat ongeobserveerde heterogeniteit uit de geschatte effecten van de verklarende en controlerende variabelen wordt gehaald en in de individuele en tijd vaste effecten wordt opgenomen (Wooldridge, 2012). Omdat ongeobserveerde variabelen zijn opgenomen in de individuele specifieke effecten en deze worden verwijderd uit het model, wordt de schatting van de verklarende en controle variabelen nauwkeuriger. Een basis FE-model ziet er als volgt uit:

$$Y_{it} = a_i + X_{it} + \beta_n[\dots] + u_{it}$$

De afhankelijke variabele is  $Y_{it}$  van de onderzoekseenheid  $i$ , gemeenten in Nederland op tijdstip  $t$ , een jaar in de periode 2012-2020. Een ander onderdeel is de verklarende variabele van onderzoekseenheid  $i$  op tijdstip  $t$  ( $X_{it}$ ). Daarnaast zijn er ook controlerende variabelen ( $\beta$ ). De foutterm is verdeeld in twee componenten, namelijk: stabiele individuele specifieke effecten ( $a_i$ ), die ongeobserveerde effecten weergeeft die voortkomen uit tijdsonafhankelijke individuele heterogeniteit; en een idiosyncratische foutterm ( $u_{it}$ ) die varieert tussen individuen en in de tijd (Schmidheiny, 2013, pp. 1-2). Tijd vaste effecten, aangeduid met  $\lambda_t$ , zullen ook worden opgenomen. Tijd vaste effecten controleert voor ongeobserveerde heterogeniteit die hetzelfde is voor alle gemeenten, maar verschilt tussen jaren. De opname van tijd vaste effecten resulteert in het volgende FE-model:

$$Y_{it} = a_i + X_{it} + \beta_n[\dots] + \lambda_t + u_{it}$$

Door het toevoegen van individuele FE als tijd vaste FE controleert het model op OVB. De controle op OVB leidt tot een nauwkeuriger schatting van de effecten van de verklarende en controlerende variabelen op de afhankelijke variabele.

## 6. Resultaten

In de resultatensectie wordt de relatie tussen prestatieafspraken op basis van een econometrische benadering verder bestudeerd. Eerst wordt een FE-model geconstrueerd met individu-specifieke en tijd vaste fixed effects. Daarna worden in de tweede sectie de geschatte effecten op robuustheid getoetst.

### 6.1 FE-model met individuele specifieke en tijd vaste effecten.

*Tabel 4: Panel data FE regressie model*

	(1)
Prestatieafspraken	-0,22 (3,24769)
Aantal Huishoudens 120% Minimumloon	-60,42 *** (4,128203)
Migratie Mutatie	0,005 *** (0,0012568)
Economische Groei	-1,21 *** (0,46)
Constant	2903,98 (196,0688)
R-squared	0,5577
Observaties	3.069
N aantal gemeenten	341

*Standard errors tussen haakjes*

*\*\*\*  $p < 0.01$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*  $p < 0.1$*

*(1) Panel data regressie met individuele en tijd vaste fixed effects*

Tabel 4 toont de geschatte effecten van het geconstrueerde FE panel datamodel. Op basis van het geschatte effect zou, mits het geschatte effect significant is op één van de drie betrouwbaarheidsniveaus, de vormgeving van prestatieafspraken resulteren in een afname van 0,22 afgegeven bouwvergunning per gemeente per jaar. Dit is hier echter niet het geval. Voorgaande bevinding is niet in lijn met het verwachte effect op basis van de academische literatuur en theorie zoals is geconstateerd in de literatuur review. Op basis van academische literatuur leiden prestatieafspraken hoogstwaarschijnlijk tot een positief effect op de realisatie van betaalbare huurwoningen (Funderberg, 2014; Hodge & Greve, 2007; Klijn, et al., 2003; Teixeira & Van der Waldt, 2019). In de prestatieafspraken is geen rekening gehouden met financiële incentives. Woningcorporaties ontvangen geen extra of voordelige financiële prikkels waardoor zij extra aangezet worden tot het bouwen van sociale huurwoningen. Bovendien is het mogelijk dat door louter huurdersorganisaties te betrekken, die potentieel niet

representatief zijn voor de gehele huurderspopulatie, er onvoldoende engagement is vanuit de gemeenschap. Het gebrek aan financiële prikkels en potentiële gebrek aan onvoldoende engagement met de gemeenschap kan ertoe hebben geleid dat prestatieafspraken niet hebben geleid tot een toename van het aantal betaalbare huurwoningen.

Wanneer het aantal huishoudens met een inkomen tot maximaal 120% van het minimumloon in duizendtallen met één eenheid toeneemt leidt dit tot een afname van 60,4 bouwvergunningen in het aantal afgegeven 60,4 per jaar. Het geschatte effect is significant op een betrouwbaarheidsniveau van 0,01. Het geschatte effect is opmerkelijk. Woningcorporaties hebben volgens DAEB-activiteiten, prestatieafspraken en volkshuisvestelijke prioriteiten de taak om betaalbare huurwoningen te faciliteren voor huishoudens met een laag inkomen. Het geschatte effect duidt dat woningcorporaties minder betaalbare huisvesting realiseren wanneer het aantal huishoudens met een laag inkomen toeneemt. Dat een toename van het aantal huishoudens met een inkomen tot en met maximaal 120% van het minimumloon kan te maken hebben dat de toename niet betekent dat tevens de vraag toeneemt. Huishoudens kunnen een val van inkomen ervaren tot onder 120% van het minimumloon, maar reeds huisvesting hebben.

Desondanks neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen in een geobserveerde gemeente per jaar toe wanneer het inwonersaantal in de desbetreffende gemeente met één eenheid toeneemt voortkomend uit migratie in het specifieke jaar. Het geschatte effect duidt een toename van 0,005 afgegeven bouwvergunning per jaar per gemeente, het geschatte effect is significant op een betrouwbaarheidsniveau van 0,01. De coëfficiënt van het geschatte effect van migratie op het aantal afgegeven bouwvergunningen per gemeente per jaar is zeer beperkt. Wanneer de coëfficiënt wordt vermenigvuldigd met het laagste gemiddelde toename van migratie in Nederland in 2013 leidt dit tot 0,77 ( $154 * 0,005$ ) extra afgegeven bouwvergunning per gemeente in 2012 voor de bouw van sociale huurwoningen. In het jaar met het hoogste aantal gemiddeld afgegeven bouwvergunning in Nederland (2019) leidt migratie tot 2,38 ( $476 * 0,005$ ) extra afgegeven bouwvergunningen per gemeente per jaar voor de bouw van sociale huurwoningen. Voorgaande is in lijn met de verwachting dat migratie leidt tot een toename van de productie van sociale huurwoningen – al zij het een beperkt geschat effect. Woningcorporaties hebben op basis van de volkshuisvestelijke prioriteiten de verplichting om bij te dragen aan de huisvesting van migranten. Woningcorporaties kunnen hier onder andere invulling aangeven door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen.

Wanneer de welvaart in gemeenten toeneemt naar aanleiding van economische groei is het geschatte effect significant op het aantal afgegeven bouwvergunningen op een betrouwbaarheidsniveau van 0,01. Wanneer de economische groei met één eenheid toeneemt in een geobserveerde gemeente, neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen met 1,21 per jaar af. Economische groei leidt potentieel tot een toename van welvaart waardoor de omvang van huishoudens met een laag inkomen in een gemeente afneemt. Een dergelijke reductie kan leiden tot een reductie van de vraag naar betaalbare huurwoningen waardoor woningcorporaties minder nieuwbouw sociale huurwoningen realiseren en dus minder bouwvergunningen aanvragen en ontvangen. Daarnaast kan er een potentieel negatief effect zijn van economische groei op het bouwpotentieel van woningcorporaties. Woningcorporaties mogen in de geobserveerde periode (2012-2020) huurprijzen slechts verhogen met het geldende inflatiecijfer

plus 1% (Blok & Van der Steur, 2015). Wanneer bouwkosten procentueel meer stijgen door economische groei dan het inflatiecijfer, bouwkosten worden niet opgenomen in het inflatiecijfer, kan dit ertoe leiden dat extra gemaakte kosten hoger zijn dan de extra huuropbrengsten. Door een grotere toename van (bouw)kosten voortkomend uit economische groei, bouwkosten die stijgen door loonontwikkeling of schaarste van goederen door toenemende economische consumptie, neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen af. Voorgaande biedt een potentiële verklaring van het geschatte effect. De exacte oorzaak van de relatie tussen economische groei en het aantal afgegeven bouwvergunningen voor sociale huurwoningen valt buiten de scope van dit onderzoek.

## 6.2 Robuustheid controles

Robuustheid controles worden uitgevoerd om de testen of de geschatte effecten in tabel 4 betrouwbaar zijn. In tabel 5 worden de verklarende en controle variabelen in drie subsamples geschat. Subsample één betreft alle gemeenten met of minder dan 60.000 inwoners, subsample twee bestaat uit gemeenten met een inwoneraantal tussen de 60.000 en de 150.000 en subsample drie zijn alle gemeenten met meer dan 150.000 inwoners.

*Tabel 5: Panel data FE regressie model, onderverdeeld naar sub samples gebaseerd op omvang gemeenten*

	(1) <= 60.000	(2) 60.000 > <= 150.000	(2) > 150.000
Prestatieafspraken	-5,568 *** (1,964)	-5,557 (11,678)	40,629 (57,341)
Aantal Huishoudens 120% Minimumloon	-19,222 ** (8,419)	13,985 (24,340)	-16,090** (7,069)
Migratie Mutatie	0,001 (0,001)	0,001 (0,002)	0,035** (0,016)
Economische Groei	0,079 (0,290)	-1,962 (1,440)	-36,612* (21,697)
Constant	93,109 (41,119)	-40,038 (341,314)	1528,690 (1085,896)
R-squared	0,164	0,23	0,62
Observaties	2522	401	146
N aantal gemeenten	283	52	18

*Standard errors tussen haakjes*

\*\*\*  $p < 0.01$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*  $p < 0.1$

(1) Panel data regressie met individuele en tijd vaste fixed effects

Tabel 5 toont drie panel datamodellen met zowel individu specifieke en tijd vaste fixed effects in drie diverse subsamples. Subsample één betreft alle gemeenten met minder inwoners dan



60.000 (kleine gemeenten), subsample twee alle gemeenten met een inwoneraantal tussen de 60.000 en 150.000 (middelgrote gemeenten) en subsample drie gemeenten met meer dan 150.000 inwoners (grote gemeenten). Opmerkelijk is dat in alle drie de subsamples de geschatte coëfficiënten afwijkend zijn ten opzichte van de geschatte effecten in tabel 4. In subsample 2 en 3 is de N beperkt in omvang, hetgeen ertoe kan leiden dat de betrouwbaarheid wordt gereduceerd.

In tabel 4 zijn de controlerende variabelen allen op een 0,01 betrouwbaarheidsinterval significant en de verklarende variabele prestatieafspraken niet significant. Tabel 5 duidt dat in kleine gemeenten het geschatte effect van de verklarende variabele prestatieafspraken significant is op een betrouwbaarheidsniveau van 0,01 – het geschatte effect in middelgrote en grote gemeenten is in lijn met het geschatte effect in tabel 4: niet significant. De richtingscoëfficiënt is echter opvallend. In kleine gemeenten leidt de vormgeving van prestatieafspraken tot een afname van 5,57 van het aantal afgegeven bouwvergunningen per jaar per gemeente. Het negatief geschatte effect is niet in lijn met de academische literatuur en theorie dat er een relatie bestaat tussen de huidige vormgeving van de PPS prestatieafspraken en het realiseren van huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen. Het negatieve geschatte effect duidt op onjuiste vormgeving van het contract, prestatieafspraken, in de lokale driehoek, PPS. In de huidige vorm zitten geen financiële prikkels voor woningcorporaties waardoor zij een extra stimulans ervaren om te voldoen aan de gestelde doelen. Daarnaast bestaat het potentieel dat verantwoordelijkheidsmechanismen onvoldoende resulteren in coöperatief gedrag van woningcorporaties om bij te dragen aan de doelstellingen. Op basis van de data is echter niet af te leiden wat een afname van bouwvergunningen veroorzaakt wanneer prestatieafspraken in werking zijn getreden. Desondanks bieden theorie en academische literatuur verscheidene aanknopingspunten.

Het geschatte effect van een toename van het aantal huishoudens met een inkomen tot maximaal 120% van het wettelijk minimumloon is de richting richtingscoëfficiënt in kleine en grote gemeenten in lijn met het geschatte effect in tabel 4. Het betrouwbaarheidsniveau is echter niet 0,01, maar betreft 0,05. In middelgrote gemeenten is geen statistisch significant geschat effect gevonden. Desondanks blijft de richting van het geschatte effect opmerkelijk. Een positief in plaats van negatief effect zou verwacht worden. Een toename van de doelgroep zou naar verwachting leiden tot een intensivering van de inspanning van woningcorporaties om meer betaalbare huisvesting aan een grotere groep huishoudens met een laag inkomen te faciliteren.

Bovendien is de invloed van migratie op de bouw van sociale huurwoningen in kleine en middelgrote gemeenten niet significant. Dit is potentieel te verklaren door een lagere migratie instroom dan in vergelijking met grote gemeenten. In, bijvoorbeeld, 2015 nam de populatie in kleine gemeenten met 83 inwoners toe door migratie, in middelgrote met 834, terwijl dit in grote gemeenten 2007 betrof. Een dergelijke patroon is te observeren gedurende de gehele geobserveerde periode – zie tabel 3. Gezien de specifieke economische, beleidsmatige en woningmarktomstandigheden in kleine en middelgrote gemeenten, is het waarschijnlijk dat woningcorporaties geen significante extra inspanningen hoeven te leveren om de huisvesting van deze doelgroep te waarborgen. Vanwege een beperktere toename van het aantal inwoners als gevolg van migratie ten opzichte van de instroom van migratie in grote gemeenten. In grote

gemeenten is het geschatte effect van migratie op het aantal afgegeven bouwvergunningen en dus de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen significant op een betrouwbaarheidsniveau van 0,05. Het geschatte effect (0,035) is aanzienlijk hoger dan het geschatte effect (0,005) in tabel 4. Gemiddeld nam het inwonersaantal in grote gemeenten met 2532 in 2012 toe. Op basis van het geschatte effect zou dit hebben geleid tot 88,6 ( $2532 * 0,035$ ) extra afgegeven bouwvergunningen.

Economische groei lijkt echter niet van invloed te zijn op het aantal afgegeven bouwvergunningen in kleine en middelgrote gemeente per jaar. De geschatte effecten zijn niet in lijn met het geschatte effect in tabel 4. Lokale sociaal(-economische), beleid, woningmarkt of overige omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een toename van economische groei het effect op het aantal afgegeven bouwvergunningen niet significant is. In grote gemeenten leidt een toename van economische groei tot 36 extra afgegeven bouwvergunningen per jaar. Het geschatte effect is echter slechts significant op een betrouwbaarheidsniveau van 0,1. Bovendien is de standard error aanzienlijk ten opzichte van de geschatte richtingscoëfficiënt. De omvang van de standard error en het lage significantieniveau kan tevens duiden op de afwezigheid van een relatie tussen de factoren en dat de relatie significant is vanwege een beperkt aantal observaties.

Het bestuderen van de relaties tussen de verklarende en controlerende variabelen resulteert in andere geschatte effecten dan die zichtbaar werden in de gehele onderzoekspopulatie (zie tabel 4). Dit reduceert de betrouwbaarheid van de geschatte effecten in tabel 4. In middelgrote ( $n = 401$ ) en in grote ( $n = 146$ ) is het aantal observaties echter beperkt. Het lage aantal observaties kan ertoe leiden dat de geschatte effecten niet in lijn zijn met de resultaten in tabel 4. Desondanks is de  $n$  voor middelgrote en grote gemeenten niet te vergroten, tenzij andere grenswaarden wordt gehanteerd voor de omvang van gemeenten.

## 7. Conclusie

Een PPS kan, op basis van academische literatuur en theorie, van invloed zijn op de effectiviteit van de gestelde doelen. Machtsverhoudingen, vormgeving, verantwoordelijkheidsmechanismen en overige facetten zijn van invloed op de (in)effectiviteit van PPS. Deze scriptie onderzoekt wat het effect is van prestatieafspraken op het aantal afgegeven bouwvergunningen voor sociale woningbouw in Nederlandse gemeenten in de periode 2012-2020.

De resultaten van deze scriptie tonen aan dat de vormgeving van prestatieafspraken geen significant effect heeft op de productie van sociale huurwoningen in 2012-2020. Diverse factoren kunnen ertoe leiden dat de huidige vormgeving van prestatieafspraken geen statistisch significant effect heeft op de productie van sociale huurwoningen. De (in)formele regels voortvloeiend uit prestatieafspraken kunnen een negatieve invloed hebben op het economisch gedrag van woningcorporaties. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat, ondanks de vormgeving van strenge verantwoordingsvereisten, verantwoordingsmechanismen niet voldoende zijn ontworpen om woningcorporaties hun economisch gedrag aan te passen om de doelstelling in prestatieafspraken te behalen. Doordat verantwoordingsmechanismen mogelijk onvoldoende toereikend zijn kan informatie-asymmetrie tussen betrokken actoren ontstaan. Op basis van de uitgevoerde econometrische schatting is het niet mogelijk om de exacte oorzaak van het niet significante resultaat te achterhalen.

Wanneer wordt gecontroleerd in subsamples, op basis van inwonersaantal in gemeenten, heeft de vormgeving van prestatieafspraken een statistisch significant effect op het aantal afgegeven bouwvergunningen in kleine gemeenten. In middelgrote en grote gemeenten is geen statistisch significant effect gevonden. Dit gevonden resultaat is tevens opmerkelijk. In kleine gemeenten leiden prestatieafspraken tot een lagere hoeveelheid afgegeven bouwvergunningen. Dit kan erop duiden dat woningcorporaties een grotere mate van autonomie hebben, of dat de machtsverhouding onevenwichtig is ten gunste van woningcorporaties. Hierdoor kunnen prestatieafspraken tot stand komen die inefficiënt en onrechtvaardig zijn ontworpen hetgeen nadelig is voor de effectiviteit van prestatieafspraken. De exacte oorzaak valt echter op basis van de gehanteerde methodiek niet te achterhalen.

Desondanks kent het onderzoek enkele beperkingen. De observatie van de prestatieafspraken berust slechts op een afgeleide proxy variabele. Er is geen daadwerkelijke meting van de onafhankelijke variabele prestatieafspraken. Minimale lokale verschillen hoe woningcorporaties andere betrokken actoren betrekken wordt niet geobserveerd terwijl dit, de potentiële machtsverhoudingen en informatieasymmetrie tussen de actoren wat bijdraagt aan het principaal-agent probleem, daardoor niet geheel mee wordt genomen. Door het observeren van de exacte invulling van prestatieafspraken, in plaats van de verplichte elementen op hoofdlijnniveau, kan het effect van prestatieafspraken op de bouw van sociale huurwoningen adequater worden geobserveerd. Daarnaast is de afhankelijke variabele tevens een proxy. De afhankelijke variabele betreft het aantal afgegeven bouwvergunningen voor sociale huurwoningen aan lokale overheden en woningcorporaties. Het is logisch af te leiden dat het aantal bouwvergunningen slechts is afgegeven aan woningcorporaties omdat lokale overheden geen sociale huurwoningen bouwen. Maar een variabele die daadwerkelijke de bouw van nieuwbouw sociale huurwoningen indiceert geeft een betere indicatie. Ondanks de beperkingen

verschafft deze scriptie een eerste inzicht in de effectiviteit van prestatieafspraken op het realiseren van betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen.

## **8. Beleidsaanbevelingen**

Deze scriptie toont geen significant effect aan tussen de vormgeving van prestatieafspraken en de bouw van nieuwbouw sociale huurwoningen. Toekomstig beleid dient rekening te houden met alle relevante factoren geïdentificeerd in de literatuur. Huidige prestatieafspraken bevatten geen financiële prikkels. Het hanteren van financiële prikkels kan woningcorporatie stimuleren om het economisch handelen aan te passen om in de toekomst te voldoen aan de gemaakte prestatieafspraken. Daarnaast dient de vormgeving van de prestatieafspraken uit de herziene Woningwet 2015 geëvalueerd te worden. De verplichte elementen, het proces en het voldoen aan de volkshuisvestelijke prioriteiten leidt op basis van de resultaten in deze scriptie niet tot het adequater huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Het is van belang om te onderzoeken of de prikkels op dit moment correct zijn vormgegeven. Op basis van de resultaten kan het zijn dat één of enkele factoren, zoals bijvoorbeeld het betrekken van de gemeenschap of een duidelijk wettelijk kader, ontbreekt om woningcorporaties ertoe te zetten voldoende bij te dragen aan de doelstellingen van prestatieafspraken.

## Literatuur lijst

- Abdul-Aziz, A. R., & Kassim, P. J. (2011). Objectives, success and failure factors of housing public–private partnerships in Malaysia. *Habitat international*, 35(1), 150–157. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.06.005>
- Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. (2004). Institutions as the fundamental cause of long-run growth. *National Bureau of Economisch Research*. [https://www.nber.org/system/files/working\\_papers/w10481/w10481.pdf](https://www.nber.org/system/files/working_papers/w10481/w10481.pdf)
- Acemoglu, D., & Robinson, J. (2008). The Role of Institutions in Growth and Development. *Commission on Growth and Development Working Paper*. <http://hdl.handle.net/10986/28045>
- Acemoglu, D., & Robinson, J. A. (2012). Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity and Poverty. *ASEAN economic bulletin*, 29(2), 168. <https://doi.org/10.1355/ae29-2j>
- Admin. (2022, 21 juni). *Woningwet 2015: waarom, wat, wie en hoe? - Bres advocaten*. Bres advocaten. <https://bresadvocaten.nl/nieuws/woningwet-2015-waarom-wat-wie-en-hoe/>
- Belastingdienst. (2023, 29 maart). *Voorbeeldberekening verhuurderheffing 2022*. [https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige\\_belastingen/verhuurderheffing/aangifte\\_verhuurderheffing\\_doen\\_en\\_betalen/verhuurderheffing\\_betalen/voorbeeldberekening-verhuurderheffing-2022](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/aangifte_verhuurderheffing_doen_en_betalen/verhuurderheffing_betalen/voorbeeldberekening-verhuurderheffing-2022)
- Best, H., & Ludwig, V. (2014). Fixed-Effects Panel Regression. In *The SAGE handbook of regression analysis and causal inference* (pp. 329–358). London, United Kingdom: SAGE Publications.
- Blok, S. A. (2015). Prioriteiten Volkshuisvesting. Geraadpleegd op 7 mei 2023, van [https://www.eerstekamer.nl/bijlage/20150624/ter\\_informatie\\_brief\\_van\\_de/document3/f=/vjv1idphqgec.pdf](https://www.eerstekamer.nl/bijlage/20150624/ter_informatie_brief_van_de/document3/f=/vjv1idphqgec.pdf)
- Blok, S. A., & Van der Steur, G. A. (2015). Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015). Algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-34373-3.pdf>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.). *COROP-gebied*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/corop-gebied>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022, 19 oktober). Steeds minder gereguleerde huurwoningen beschikbaar. *Centraal Bureau voor de Statistiek*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/42/steeds-minder-gereguleerde-huurwoningen-beschikbaar#:~:text=Naast%20gereguleerde%20en%20geliberaliseerde%20huurwoningen,vastgesteld%2C%20zoals%20woonboten%20en%20woonwagens>.
- Centraal Bureau voor Statistiek. (2022a). *Bevolking; migratieachtergrond, generatie, lft, regio, 1 jan; 2010-2022* [Dataset]. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84910NED/table?ts=1685268019625>
- Centraal Bureau voor Statistiek. (2022b). *Regionale kerncijfers; nationale rekeningen* [Dataset]. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84432NED/table>

- Centraal Bureau voor Statistiek. (2023a). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio* [Dataset].  
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?ts=1684264238482>
- Centraal Bureau voor Statistiek. (2023b). *Bouwvergunningen woonruimten; type, opdrachtgever, eigendom, gemeente* [Dataset].  
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83671NED/table?ts=1685267935488>
- De Jong, L. K. E. W. (2021, 24 april). Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar. *NOS*. <https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>
- EenVandaag. (2022, 30 augustus). *Meer dan 100.000 sociale huurwoningen verdwenen in 8 jaar tijd: "We moeten een enorme inhaalslag maken"*.  
<https://eenvandaag.avrotros.nl/item/meer-dan-100000-sociale-huurwoningen-verdwenen-in-8-jaar-tijd-we-moeten-een-enorme-inhaalslag-maken/>
- Funderburg, S. (2014). Public-private partnerships and affordable housing: Factors influencing success. *Journal of Housing Economics*, 26, 144-151
- Gielen, W. (2022). Woonsituatie en woonbeleving van jongeren, 2012-2021. *Centraal Bureau voor de Statistiek*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2022/woonsituatie-en-woonbeleving-van-jongeren-2012-2021?onpage=true>
- Goodspeed, R. S., & Burns, K. S. (2010). Public-private partnerships, community participation, and capacity building for sustainable urban water management. *Journal of the American Water Resources Association*, 46(3), 537-549.
- Grossman, S. J., & Hart, O. (1983). An Analysis of the Principal-Agent Problem. In Hübner international series on risk, insurance, and economic security (pp. 302-340). Springer Nature (Netherlands). [https://doi.org/10.1007/978-94-015-7957-5\\_16](https://doi.org/10.1007/978-94-015-7957-5_16)
- Hodge, G., & Greve, C. (2007). Public-Private Partnerships: An International Performance Review. *Public Administration Review*, 67(3), 545-558.
- Holmstrom, B. (1979). Moral Hazard and Observability. *The Bell Journal of Economics*, 10(1), 74.
- Klijn, E. H., & Teisman, G. R. (2003). Institutional and strategic barriers to public-private partnership: An analysis of Dutch cases. *Public Money and Management*, 23(3), 137-146.
- Mandelker, D. R., & Liu, H. (2012). Public-private partnerships for affordable housing: A global perspective. *Journal of Affordable Housing and Community Development Law*, 20(1), 5-42.
- Martimort, D. (1996). The multiprincipal nature of government. *European Economic Review*, 40(3-5), 673-685. [https://doi.org/10.1016/0014-2921\(95\)00079-8](https://doi.org/10.1016/0014-2921(95)00079-8)
- Ministerie van BZK. (2019). *Evaluatie van de herziene Woningwet*. Geraadpleegd op 6 mei 2023, van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-874411.pdf>
- Ministerie van BZK. (2021a, april 15). *Woningwet: regels voor woningcorporaties*. Woning verhuren | Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties>.
- Ministerie van BZK. (2021b, mei 11). *Overleg woningcorporaties met huurders en gemeenten*. Woning verhuren | Rijksoverheid.nl.

- Ministerie van BZK. (2021c, mei 26). *Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)*. Lokale driehoek | Home | Volkshuisvesting Nederland.  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/regelgeving-prestatieafspraken/indicatieve-bestedingsruimte-woningcorporaties-ibw>
- Ministerie van BZK. (2022a, april 15). *Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)*. Home | Volkshuisvesting Nederland.  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb>
- Ministerie van BZK. (2022b, juni 30). *Regelgeving prestatieafspraken*. Lokale driehoek | Home | Volkshuisvesting Nederland.  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/regelgeving-prestatieafspraken>
- Ministerie van BZK. (2022c, oktober 26). *Lokale driehoek*. Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek>
- Ministerie van BZK. (2022d, mei 9). *Volkshuisvestelijke prioriteiten*. Lokale driehoek | Home | Volkshuisvesting Nederland.  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/regelgeving-prestatieafspraken/volkshuisvestelijke-prioriteiten>
- Ministerie van BZK. (2023, januari 20). *Veelgestelde vragen over het (passend) toewijzen van woningen*. Dossier woningtoewijzing | Home | Volkshuisvesting Nederland.  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing/alle-illustratieve-artikelen/veelgestelde-vragen-over-passend-toewijzen#:~:text=De%20regels%20van%20het%20passend%20toewijzen%20moeten%20ervoor%20zorgen%20dat,onder%20de%20zogenaamde%20aftoppingsgrens%20ligt>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2022a). *Programma een thuis voor iedereen*. Retrieved from  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/03/11/nationale-woon--en-bouwagenda>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2022b). *Programma Woningbouw*. Retrieved from
- Nederlandse Woonbond. (2021, 2 maart). *Financiering wooncoöperaties*.  
<https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/zelfbeheer/financiering-wooncooperaties>
- North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. *Political Economy of Institutions and Decisions*. <https://doi.org/10.1017/cbo9780511808678>
- Rijksoverheid. (2023a, 19 april). *Woningwet*. [Wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2023-04-19). Geraadpleegd op 8 mei 2023, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2023-04-19>
- Rijksoverheid. (2023b, januari 1). *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015* - BWBR0036702. Geraadpleegd op 11 mei 2023, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2023-01-01>
- Schmidheiny, K.. (2013). *Panel data: fixed and random effects*. *Short Guides to Microeconometrics*, 7(1), 2-7.
- Stichting Meerwonen. (2015). *Woningmarktanalyse 2015*. In *Stichting Meerwonen*. Geraadpleegd op 3 mei 2023, van [https://www.stichtingmeerwonen.nl/uploads/editor/Defiinitief\\_Woningmarktonderzoek.pdf](https://www.stichtingmeerwonen.nl/uploads/editor/Defiinitief_Woningmarktonderzoek.pdf)

- SVWN. (2018). METHODIEK MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE WONINGCORPORATIES 6.0. In *Visitaties.nl*. Geraadpleegd op 7 mei 2023, van [https://visitaties.nl/data/media/files/Methodiek\\_Maatschappelijke\\_Visitatie\\_Woningcorporaties\\_6.0\\_web.pdf](https://visitaties.nl/data/media/files/Methodiek_Maatschappelijke_Visitatie_Woningcorporaties_6.0_web.pdf)
- Teixeira, A. A., & van der Walddt, G. (2019). The social dimension of public-private partnerships: Insights from a systematic literature review. *Public Administration*, 97(2), 409-426.
- Tosi, H. L., Katz, J. N., & Gomez-Mejia, L. R. (1997). Disaggregating The Agency Contract: The Effects Of Monitoring, Incentive Alignment, And Term In Office On Agent Decision Making. *Academy of Management Journal*, 40(3), 584–602. <https://doi.org/10.5465/257054>
- Van Bortel, G., Hoekstra, J., & Elsinga, M. (z.d.). Vijf jaar corporatievisitaties: Balanceren tussen verantwoord en leren. Geraadpleegd op 7 mei 2023, van [https://www.publicspace.nl/wp-content/uploads/Rapport\\_vijf\\_jaar\\_corporatievisitaties\\_definitief.pdf](https://www.publicspace.nl/wp-content/uploads/Rapport_vijf_jaar_corporatievisitaties_definitief.pdf)
- Van de Lustgraaf, R. (2019, 21 augustus). *Het tekort aan sociale huurwoningen groeit overal*. Trouw. Geraadpleegd op 4 mei 2023, van <https://www.trouw.nl/economie/het-tekort-aan-sociale-huurwoningen-groeit-overal~b882afc3/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
- Voorn, B., Van Genugten, M., & Van Thiel, S. (2019). Multiple principals, multiple problems: Implications for effective governance and a research agenda for joint service delivery. *Public Administration*, 97(3), 671–685. <https://doi.org/10.1111/padm.12587>
- VTW. (z.d.). Proces van prestatieafspraken. Geraadpleegd op 14 mei 2023, van <https://vtw.nl/publicaties/handreiking/toezicht-en-prestatieafspraken/proces-van-prestatieafspraken/>
- Wooldridge, J. M. (2012). *Introductory Econometrics: A Modern Approach*. Boston, United States of America: Cengage Learning.
- Woonbond. (2015). Nieuwe Woningwet. In *Woonbond*. Geraadpleegd op 3 mei 2023, van [https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/wb\\_ledenbrochure\\_woningwet\\_2015.pdf](https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/wb_ledenbrochure_woningwet_2015.pdf)
- Zhang, X., Li, Y., Li, X., & Xue, C. (2019). A systematic review of public-private partnership research in journals indexed by SSCI from 1990 to 2017. *Sustainability*, 11(1), 21.