

AEDES FORECAST 2024

VRAGENLIJST GROND & LOCATIES

vereniging van
woningcorporaties



Enkele tips bij het invullen

- De verschillende uitvragen kunnen het best ingevuld worden, vanaf de computer met gebruik van een groot scherm.
- Op sommige velden zit een validatie, bijvoorbeeld dat een vraag verplicht is. Als een vulling niet voldoet aan de validatie, dan wordt het veld blauw omrand wanneer naar de volgende geklikt wordt.
- Met tabs kan je door het formulier gaan. Het vullen van de drop-down menu's kan met pijltje naar beneden en door de eerste letter te typen en met de muis.
- Ingevulde gegevens worden automatisch bewaard. Je hoeft het dus niet in een keer volledig in te vullen.
- De ingevulde en aangeleverde gegevens van vorig jaar zijn bewaard en vooraf ingevuld. Je hoeft alleen nog de wijzigingen en te wijzigen als een er iets veranderd is.
- Een overzicht van de ingevulde antwoorden kan je downloaden op de samenvattingspagina 

Grond en locaties – thema's

- Grondbeleid gemeente
- Grondposities corporatie
- Grondprijs bij aankopen



Grondbeleid gemeente(n)

Introductie **Grondbeleid** Grondprofiel(s) om... Grondprijs bij gr... Samenstelling Verzekeren

Grondbeleid gemeente

Op basis van de regionale woondoelstellingen moeten corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De onderstaande vragen gaan over het grondprijsbeleid in jouw gemeente.

Als jouw corporatie in meerdere gemeenten actief is, dan kun je onderstaande vragen per gemeente invullen. Kies onderaan de vragenlijst voor 'extra gemeente toevoegen' en er verschijnt een extra vragenlijst.

Let op: De antwoorden uit de Aedes-forecast 2023 zijn voor julle ingevuld. Controleer deze antwoorden. Als de situatie in een gemeente is gewijzigd dan verzoeken wij om dit aan te passen. Bijvoorbeeld als de samenwerking is verbeterd of het grondbeleid van de gemeente is veranderd.

Vragenlijst per gemeente

Gemeente

↳ Gronst

Hoe is de samenwerking met de gemeente om (voldoende) sociale huurwoningen te realiseren? Beantwoord de volgende stellingen:

De samenwerking met de gemeente is goed

Mee eens

De gemeente verkoopt voldoende grond aan ons

Neutraal

Gemeente houdt zich aan eigen beleidsdoelstellingen (bijv. % sociale huur)

Mee eens

Toelichting

Afgelopen jaren onvoldoende financiële ruimte om te investeren op grondlocaties. In de toekomst verwachten wij dit wel te willen / gaan doen.

Bestemt de gemeente grond voor sociale huur dan wel middenhuur?

Ja. Voor sociale en middenhuur

Ja. Alleen voor sociale huur

Ja. Alleen voor middenhuur

Nee. De gemeente bestemt alleen voor algemene woonbestemming

Hanteert de gemeente waar u werkzaam bent een percentage voor het aandeel sociale huur in nieuwe projecten?

Ja

Nee

Wat is het percentage sociale woningbouw dat wordt gehanteerd door uw gemeente? in %

30

Selecteer de gemeente waarin je actief bent, ben je in meerdere gemeenten actief dan kun je onderaan de vragenlijst een extra gemeente toevoegen.

Bij keuze 'Nee' verschijnt de vraag Waarom niet?

Ben je in meerdere gemeenten actief dan kun je hier een extra gemeente toevoegen.

Is dit percentage voldoende voor de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente?

- Ja
- Nee

Waarom niet?

Heeft jullie gemeente een grondprijs voor sociale huurwoningen?

- Ja. Wanneer de grond van de gemeente is wel
- Ja. Wanneer de grond van de gemeente was maar ook als het van een andere partij was
- Ja. Maar er is wel sprake van erfacht voor de sociale huur
- Nee

+EXTRA GEMEENTE

Vorige

VOLGENDE

Bij keuze 'Ja' verschijnt de vraag over % sociale woningbouw in jouw gemeente



Grondposities corporatie

Introductie Grondbeleid **Grondposities co...** Grondprijs bij gr... Samenvatting Verzenden Bedenkt

1 2 3 4 5 6 7

Grondposities corporatie

Heeft jullie corporatie voldoende grond om jullie nieuwbouwambitie/opgave te realiseren?

Nee, hooguit voor het komende jaar

Ja, voor de komende 3 jaar

Ja, voor de komende 5 jaar

Indien jullie corporatie onvoldoende bouwgrond heeft, wat zijn daarvan de redenen? *(meerdere antwoorden mogelijk)*

Gemeente vraagt te hoge prijs

Gemeente stelt geen grond beschikbaar /verkoopt niet aan ons

Gemeente heeft geen grond beschikbaar

Prijs van particuliere eigenaar is te hoog

Particuliere eigenaar grond verkoopt niet aan ons

Geen geschikte grond in werkgebied

Anders, namelijk:

Wat is er nodig om voldoende locaties voor nieuwbouw te kunnen krijgen?

Welke regels vormen een belemmering bij het verkrijgen van voldoende locaties?

Vorige **VOLGENDE**

Grondprijs bij aankopen (1/2)

Grondprijs bij grondaankopen

Hieronder volgen een aantal extra vragen voor een onderzoek naar grondaankopen.

Uit de corporatiemonitor grondbeleid van Aedes komt naar voren dat de manier waarop grondprijzen voor bouwrijpe grond tot stand komen niet transparant is en vaak aan willekeur onderhevig lijkt te zijn. Verder blijkt dat corporaties te maken hebben met enorme prijsverschillen tussen gemeenten en commerciële partijen. Aedes wil daarom inzicht in de manier waarop grondprijzen beter onderbouwd kunnen worden.

Heeft jullie corporatie grond aangekocht in de afgelopen twee jaar? (2022 en 2023)

- Ja
 Nee

Voor hoeveel nieuwbouwwoningen zijn in 2022 en 2023 locaties aangekocht?

100

Voor welk % is grond aangekocht van (samen 100%):

Gemeente:

50

Markt:

50

Overig:

0



Grondprijs bij aankopen (2/2)

Grondprijs gemeente

Graag willen we weten hoe de grondprijzen worden bepaald. Gevraagd wordt deze gegevens in te vullen voor de meest relevante gemeente waarvan grond is aangekocht en waarvan de grondprijs bekend is.

Als de gemeente geen gemeentelijke grondprijs heeft, ga dan bij het beantwoorden van onderstaande vragen uit van de gemiddelde grondprijs in Nederland. Grondprijs per nieuwe woning, exclusief BTW:

	2022	2023
Eengezinswoningen	€ 20.900	€ 22.100
Appartementen	€ 18.700	€ 19.000

Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl

Hier hebben we geen gegevens over

Gemeente

Selecteer

Bij aankoop van de gemeente is de transactieprijs xx% van de gemeentelijke grondprijs (gemeentelijke grondprijs = 100%).

%

Wanneer u meer/minder betaald heeft dan de gemeentelijke grondprijs voor aankoop van grond van de gemeente, welke redenen spelen daarbij een rol (meerdere mogelijkheden)?

- De prijs is lager omdat het een locatie met ruwe bouwgrond betreft
- Het betreft een bebouwde locatie met een marktwaarde die hoger is dan de (gemeentelijke) grondprijs voor sociale huur
- De grondexploitatie ging uit van een ander woningbouwprogramma met hogere grondprijzen
- De meerprijs is voor parkeren
- De meerprijs is voor het decken van extra infrastructuur
- Anders, namelijk:

+ VOOR NOG EEN GEMEENTE INVULLEN

Grondprijs marktpartijen

Graag willen we weten hoe de grondprijs wordt bepaald. Als er grond is aangekocht van meerdere marktpartijen, waarvan de grondprijs bekend is, dan vragen we de percentages te middelen.

Als er geen gemeentelijke grondprijs was, ga dan bij het beantwoorden van onderstaande vragen uit van de gemiddelde grondprijs in Nederland.

Grondprijs per nieuwe woning, exclusief BTW:

	2022	2023
Eengezinswoningen	€ 20.900	€ 22.100
Appartementen	€ 18.700	€ 19.000

Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl

Hier hebben we geen gegevens over

Bij aankoop van marktpartijen is de transactieprijs xx% van de gemeentelijke grondprijs (gemeentelijke grondprijs = 100%).

%

Wanneer u meer/minder betaald heeft dan de gemeentelijke grondprijs voor aankoop van grond van een marktpartij, welke redenen spelen daarbij een rol (meerdere mogelijkheden)

- De prijs is lager omdat het een locatie met ruwe bouwgrond betreft
- Het betreft een bebouwde locatie met een marktwaarde die hoger is dan de (gemeentelijke) grondprijs voor sociale huur
- De grondexploitatie (van de marktpartij) ging uit van een ander woningbouwprogramma met hogere grondprijzen
- De meerprijs is voor parkeren.
- De meerprijs is voor het decken van extra infrastructuur.
- De reden voor de afwijkende grondprijs is niet met ons gedeeld, dit punt was niet onderhandelbaar
- Anders, namelijk:

Vorige

NAAR DE SAMENVATTING



AEDES TEAM FORECAST –

E-MAIL: ONDERZOEK@AEDES.NL – TEL.: 088-2333700

Projectleider



Barend van de Kraats

Programmamanager
Aedes-benchmark
Afdeling
Sectorontwikkeling & -
professionalisering



Erik van Assen

Adviseur
Sectorontwikkeling
Afdeling
Sectorontwikkeling & -
professionalisering



Niels van der Poel

Senior Belangenbehartiger
Afdeling
Belangenbehartiging
Publieke Zaak

Data



Korina Tolboom

Adviseur Data en
Benchmarking
Afdeling
Sectorontwikkeling & -
professionalisering

Data



Ivar Kramer

Adviseur Data en
Benchmarking
Afdeling
Sectorontwikkeling & -
professionalisering

Communicatie



Elroy de Groot

Communicatieadviseur
Afdeling Communicatie

vereniging van
woningcorporaties

aedes

EINDE

BEDANKT VOOR UW AANDACHT

vereniging van
woningcorporaties

