

GRONDBELEID

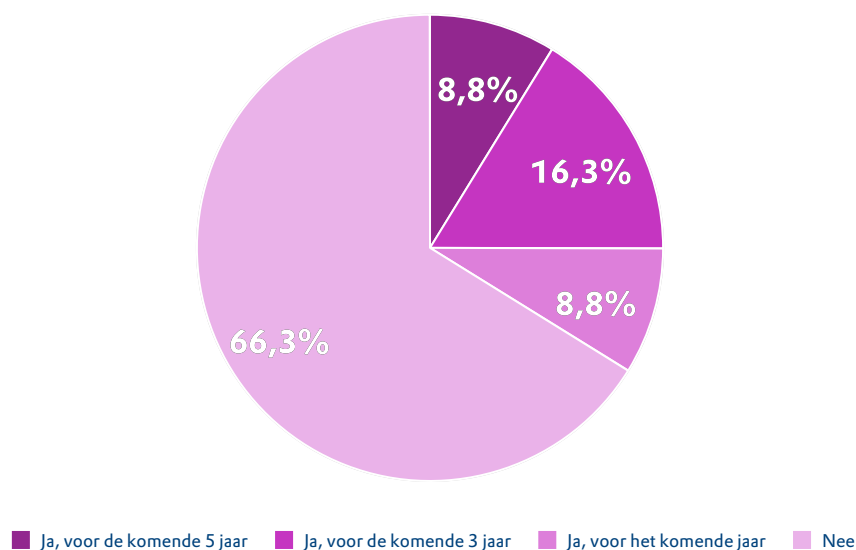
De beschikbaarheid en de prijs van bouwgrond zijn grote bottlenecks voor woningcorporaties om de nieuwbouwwoningen te realiseren, die zo hard nodig zijn. Maar liefst twee-derde van de corporaties heeft te weinig grond om haar nieuwbouwpoging te realiseren. Gemeenten stellen te weinig grond aan woningcorporaties beschikbaar, de grondprijs bij marktpartijen is te hoog en er is te weinig bouwgrond. Dit blijkt uit een enquête van Aedes onder 80 woningcorporaties, gehouden in maart 2022. Zij bezitten samen bijna een derde van alle huurwoningen van alle corporaties.

Woningcorporaties zijn steeds afhankelijker geworden van marktpartijen en de welwillendheid van gemeenten om aan bouwlocaties te komen. Dat beeld uit de praktijk en de literatuur wordt bevestigd door de enquête. Wat gebouwd wordt op grond, wordt sterk bepaald door degene die de grond bezit. Er komt onvoldoende betaalbare grond beschikbaar voor sociale huurwoningen, op nieuwbouwgrond worden vaak andere huizen gerealiseerd. Daardoor komt de nieuwbouwpoging van corporaties in het gedrang met steeds langere wachttijden voor sociale huurwoningen als gevolg.

AFNAME GRONDBEZIT WONINGCORPORATIES

Woningcorporaties mogen sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 alleen grond voor sociale huurwoningen aankopen als die grond een woonbestemming heeft en er binnen 5 jaar op gebouwd wordt. Door deze wetswijziging is het bezit van bouwgrond onder woningcorporaties sterk afgenomen.^{1 2}

Figuur 1: Heeft uw corporatie voldoende grond om de nieuwbouwpoging te realiseren?

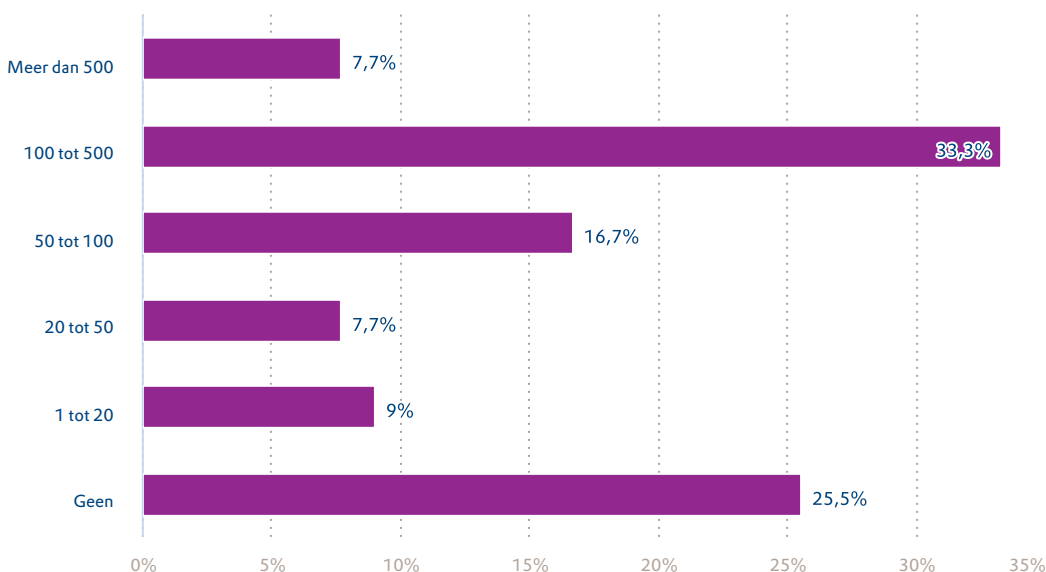


Twee derde van de corporaties die de enquête invulden, geeft aan niet genoeg grond in bezit te hebben voor de nieuwbouwpoging. Een beperkt aantal corporaties zegt nog voldoende grond te hebben voor het komende jaar (9%) dan wel de komende drie (16%) of vijf jaar (9%).

¹ AW (2022), Staat van de Corporatiesector 2021, 13.

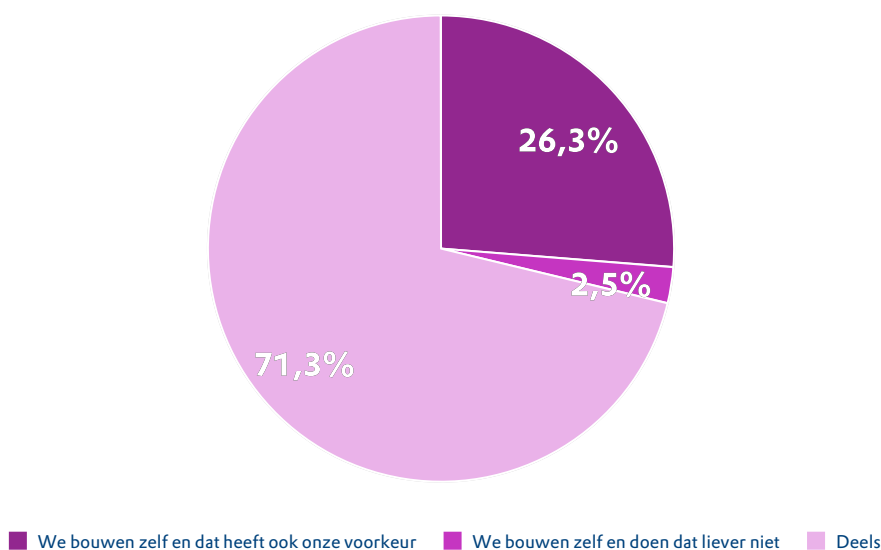
² Follow the Money (2022), In de strijd om grond voor woningbouw verliest de corporatie het van de commerciële jongens.

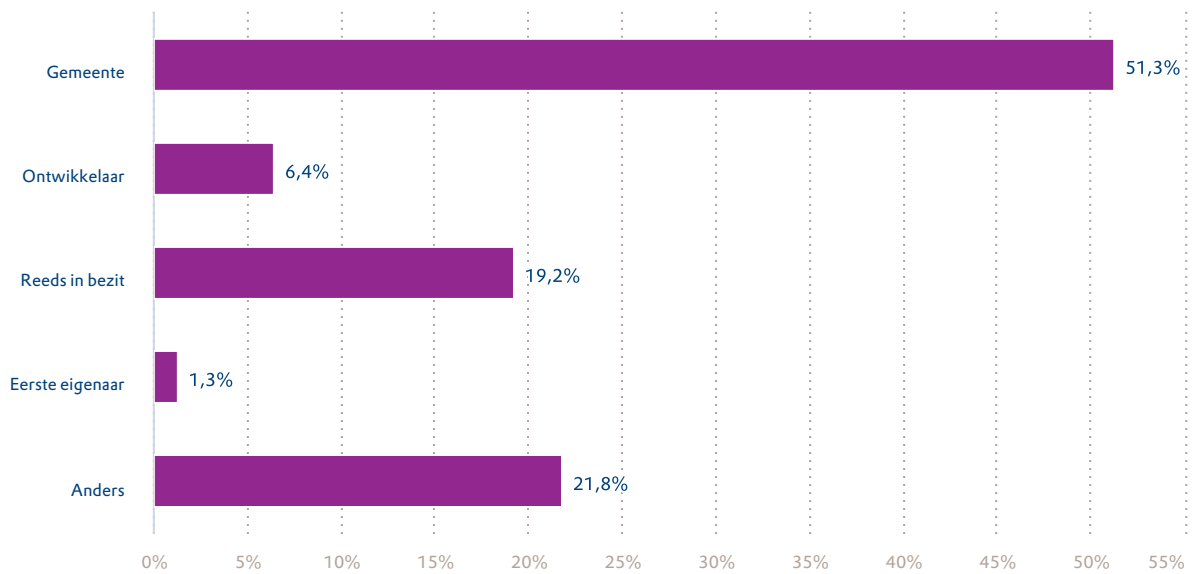
GRONDBELEID

Figuur 2: Voor hoeveel woningen (vhe) heeft uw corporatie grond verworven de afgelopen 5 jaar?

Een kwart van de deelnemers aan de enquête heeft de afgelopen 5 jaar helemaal geen grond verworven. Een derde van de corporaties verwierf grond voor minder dan 100 woningen en een derde voor tussen de 100 en 500 woningen. Slechts 8% van de corporaties verwierf grond voor meer dan 500 woningen.

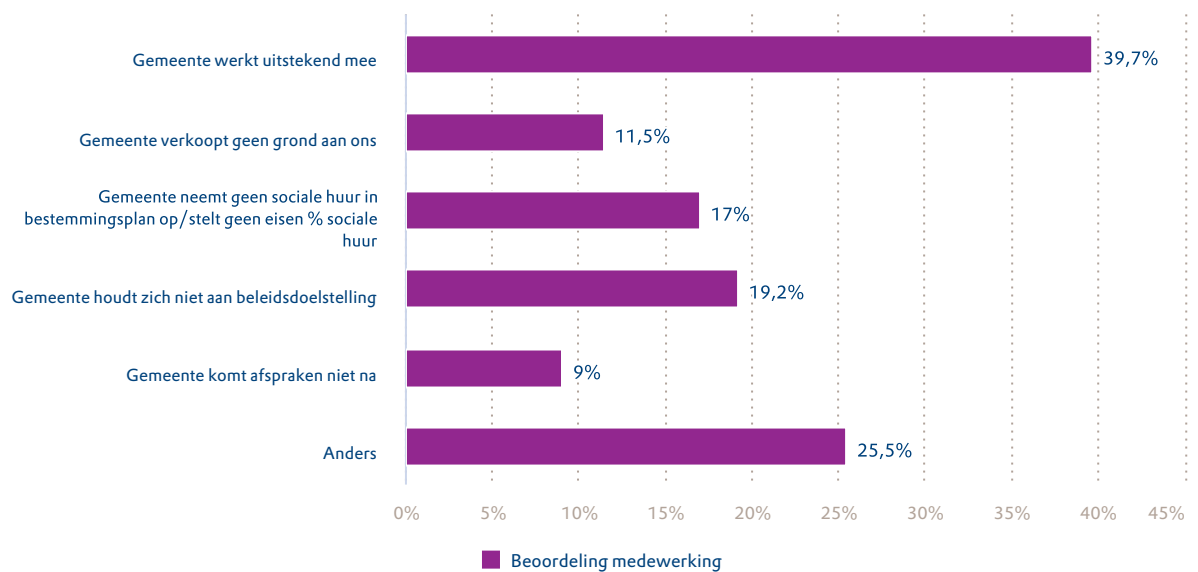
Een alternatief voor corporaties is om woningen *turn-key* af te nemen. Dat betekent dat ze afgebouwde woningen van een ontwikkelaar kopen. Dit heeft als nadeel dat de woningen niet altijd ontwikkeld zijn met sociale verhuur in het achterhoofd. De huizen zijn dan vaak minder geschikt voor de doelgroep en het heeft gevolgen voor onderhoud en exploitatie. Toch geeft 71 % van de respondenten aan dat hun corporatie ook *turn-key*-woningen aankoopt.

Figuur 3: Ontwikkelt uw corporatie zelf of koopt uw corporatie turn-key?

Figuur 4: Van welke partij verwerft uw corporatie bouwgrond?**ROL VAN GEMEENTEN**

Corporaties zijn voor hun bouwgrond grotendeels afhankelijk van gemeenten. Meer dan de helft van de respondenten geeft aan alleen (of voornamelijk) bouwgrond van de gemeente te verwerven. Overigens speelt in de categorie *Anders*, namelijk de gemeente ook bijna altijd een rol, bijvoorbeeld bij aankoop van particulieren.

Gemeenten hebben sinds de crisis van 2008 echter veel grond afgestoten en ook veel minder nieuwe bouwgrond verworven. In totaal hebben gemeenten bijna de helft minder bouwgrond op de balans staan dan 10 jaar geleden.³ Gemeenten voerden voorheen vaak actief grondbeleid, waarbij zij zelf de grond bezaten. Inmiddels kiezen veel gemeenten voor faciliterend grondbeleid, waarbij sturing plaatsvindt via bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een exploitatieovereenkomst.⁴

Figuur 5: Werken gemeenten mee om (voldoende) sociale huurwoningen te realiseren?

³ Deloitte (2021), Actief grondbeleid en woningbouwproductie

⁴ Stec groep (2021), Benchmark Gemeentelijke grondprijzen 2021-2022

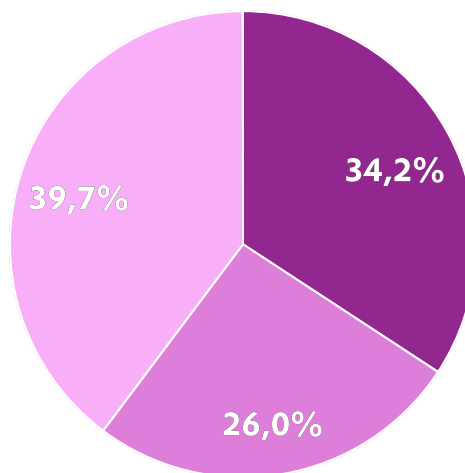
In de enquête is aan bestuurders en medewerkers van woningcorporaties gevraagd of gemeenten meewerken om (voldoende) sociale huurwoningen te realiseren in hun werkgebied. Dat beeld is wisselend. Vier van de tien corporaties is positief over de houding van gemeenten. Andere corporaties geven echter aan dat gemeenten geen grond aan hen verkopen (12%) of geen sociale huur opnemen in bestemmingsplannen (17%). 28% van de deelnemers aan de enquête zegt zelfs dat gemeenten zich niet houden aan de eigen beleidsdoelstellingen voor sociale huur dan wel afspraken niet nakomen. Omdat woningcorporaties afhankelijker zijn geworden van gemeenten om aan grond voor sociale huur te komen, zijn dit serieuze belemmeringen voor het realiseren van de grote nieuwbouwpoging.

ONTWIKKELING GRONDPRIJZEN

Uit de corporatiemonitor komen verschillende signalen naar voren over de ontwikkeling van de grondprijzen. Corporaties die (ook) grond van commerciële partijen verwerven, wijzen op enorme prijsverschillen tussen gemeenten en commerciële partijen. Een corporatie die gronden verwerft van een commerciële partij moet soms rekenen op een veelvoud van de prijs die een gemeente zou rekenen.

De prijs van grond is de afgelopen jaren, zowel bij aankoop van een gemeente als bij aankoop van private eigenaren, toegenomen. De gemiddelde stijging bedraagt 21% over de afgelopen 5 jaar. Het beeld verschilt echter sterk per corporatie. Bij sommige is de prijs met inflatie gestegen, bij anderen steeg de prijs veel sterker.

Figuur 6: Met welke onrendabele top berekent uw corporatie de maximum koopprijs van grond?



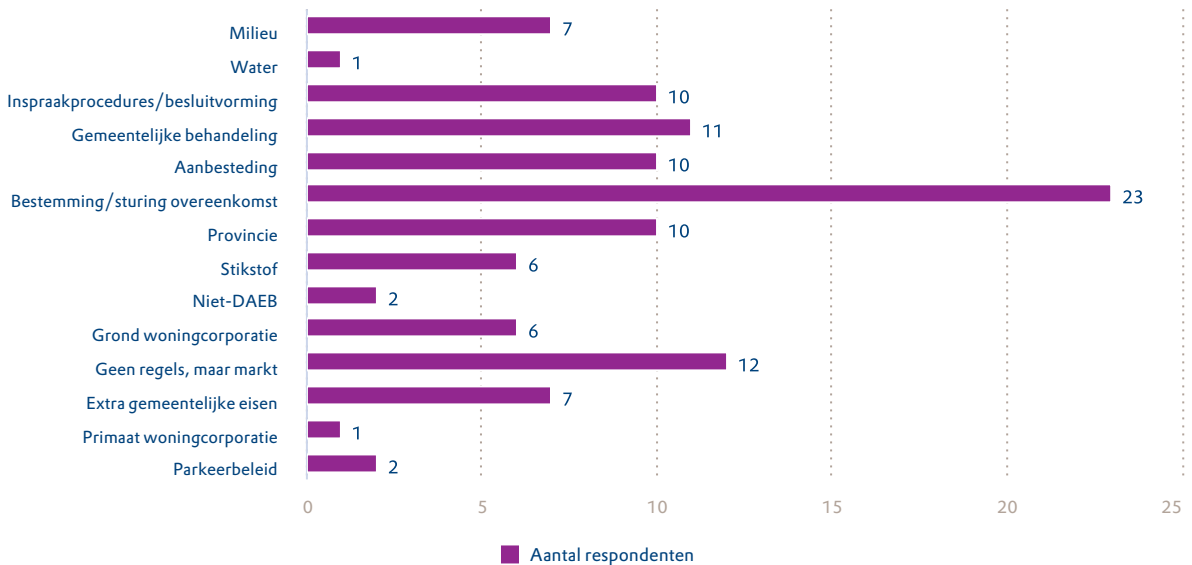
■ Geen onrendabele top, moet dekkend zijn ■ 0-10% van de totale prijs vhe ■ 10-20% van de totale prijs vhe

Bij de exploitatie van sociale huurwoningen wordt vaak een onrendabele top voor lief genomen. Dat betekent dat een deel van de investeringskosten niet terug wordt verdiend. Vanuit maatschappelijk oogpunt is dat acceptabel, het is immers niet de doelstelling van corporaties om winst te maken. Het betekent natuurlijk wel dat corporaties interen op hun vermogen en in de toekomst minder financiële ruimte hebben voor nieuwbouw, verduurzaming of lage huren. Bijna 40% van de respondenten rekent inmiddels met een onrendabele top van 10 tot 20% van de totale prijs per woning (vhe). Dit past in een beeld dat we al langer zien. Een hoge grondprijs maakt het uiteraard moeilijk nieuwbouw rendabel te realiseren en exploiteren, het leidt tot een hogere onrendabele top. Uiteraard zit daar een grens aan, wil een corporatie verantwoord omgaan met haar financiële mogelijkheden.

BELEMMERINGEN NIEUWBOUW

De invullers van de enquête is ook gevraagd wat volgens hen de grootste belemmeringen zijn om nieuwbouwlocaties te verwerven en ontwikkelen. Het meest wordt genoemd dat gemeenten het moeilijk vinden om actief te sturen op sociale huisvesting in bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten. Dit wordt gezien als de belangrijkste manier om (makkelijker) meer sociale woningbouw te realiseren. Deels is dit te wijten aan een tekort aan kennis en ervaring bij gemeenten, hetgeen ook in andere onderzoeken naar voren komt.⁵ Maar woningcorporaties signaleren ook dat het soms ontbreekt aan politieke wil om pal te staan voor sociale huisvesting.

Figuur 7: Welke regelgeving belemmert nieuwbouw?



Een andere belemmering is dat zowel woningcorporaties als gemeenten steeds afhankelijker zijn van marktpartijen, die een steeds groter deel van de grond in eigendom hebben. De hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, maken het moeilijk om sociale huur te verwezenlijken.

Een derde factor zijn de grote hoeveelheid eisen en procedures die nieuwbouw vertragen en soms onmogelijk maken. Het kan gaan om inspraakprocedures, gemeentelijke behandeltermijnen, maar ook om extra bouweisen van gemeente of provincie.

Corporaties geven aan dat het kan helpen als woningcorporaties vroeger worden betrokken bij elke nieuwbouwwontwikkelingen of zelfs *in the lead* worden gezet. Dat kan ervoor zorgen dat iedereen al vroeg in het traject rekening houdt met sociale huur inclusief een daarbij horende lagere residuele grondprijs. Een woningcorporatie kan als relatief neutrale partij op basis van een langetermijnvisie het voortouw nemen in het overleg tussen betrokken partijen. Het initiatief daarvoor moet wel vanuit de gemeente komen als de corporatie zelf geen grond in het gebied bezit.

GRONDBELEID

AFSPRAKEN OVER NIEUWBOUW DOOR WONINGCORPORATIES

De wooncrisis schreeuwt erom dat corporaties hun investeringen in nieuwbouw fors opschroeven. Veel te veel mensen wachten veel te lang op een geschikte sociale huurwoning. Woningcorporaties zijn ambitieus en krijgen weer meer investeringsmogelijkheden nu de verhuurderheffing is afgeschaft. Over de inzet van het daardoor vrijkomende geld zijn inmiddels met kabinet en vertegenwoordigers van gemeenten, provincies en huurders afspraken gemaakt. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is vastgelegd dat woningcorporaties 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen bouwen in de komende jaren tot en met 2030. Dat is een grote stap: een forse versnelling en verdubbeling van de nieuwbouwproductie.

VOORWAARDE: BETAALBARE GROND VOOR BOUWLOCATIES

Om dat waar te kunnen maken moeten er voldoende bouwlocaties beschikbaar zijn en komen. Als er geen tijdig zicht is op locaties kunnen corporaties geen concrete bouwplannen maken. De uitkomsten van deze enquête zijn echter weinig hoopvol. De beschikbaarheid en de prijs van bouwgrond zijn grote bottlenecks voor woningcorporaties om de nieuwbouwwoningen te realiseren, die zo hard nodig zijn. Er komt onvoldoende (betaalbare) grond beschikbaar voor sociale huurwoningen, op nieuwbouwgrond worden vaak andere huizen dan sociale huurwoningen gerealiseerd.

TE STRIKTE BEPERKINGEN AAN GRONDBEZIT CORPORATIES

Allereerst beschikken corporaties zelf over te weinig grond om voldoende sociale huurwoningen te kunnen bouwen, zowel op korte als langere termijn. Sinds 2015 mogen corporaties alleen onder strenge voorwaarden bouwgrond aankopen, waardoor ze onontkoombaar meestal achter het net vissen. Het grondbezit onder woningcorporaties nam sindsdien sterk af. Wat Aedes betreft passen die beperkingen niet bij de urgente bouwopgave voor corporaties waarover nu afspraken gemaakt zijn. Gelukkig heeft minister De Jonge al aangegeven het afschaffen die beperkingen te overwegen.

MEER STURING OP SOCIALE WONINGBOUW DOOR GEMEENTEN

Corporaties zijn vooral aangewezen op gemeenten om voldoende bouwlocaties te verkrijgen. Meer dan ooit is het belangrijk dat gemeenten alle instrumenten inzetten om echte (!) sociale huur te laten realiseren door corporaties. Dat geldt zeker voor gemeenten die nog niet voldoen aan het doel dat 30% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Gemeenten kunnen daarvoor actief grondbeleid voeren, maar ook alle mogelijkheden gebruiken die zij hebben om via wet- en regelgeving te sturen op de planning van woningbouw. Aedes zette al de mogelijkheden al op een rijtje in de gids [Hoe zorg je voor echte sociale huur?](#) Aan de hand van het stappenplan kunnen gemeenten woningbouw zo sturen dat er ruimte komt voor echte sociale huurwoningen.

AFSPRAKEN OVER GRONDPRIJS VOOR SOCIALE WONINGBOUW

De hoge grondprijzen zetten de (financiële) haalbaarheid van sociale huurwoningen steeds verder onder druk. Het hanteren van sociale grondprijzen is de laatste jaren minder gebruikelijk dan voorheen. De manier waarop grondprijzen tot stand komen is niet transparant en lijkt vaak aan willekeur onderhevig. Aedes vindt dat er transparante rekenmethodes moeten komen voor realistische grondprijzen voor sociale woningbouw.

Het realiseren van betaalbare huurwoningen, juist voor huishoudens met lagere inkomens, is wat Aedes betreft een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het vraagt samenwerking en bijdragen van alle betrokken partijen: corporaties, gemeenten, projectontwikkelaars en grondeigenaren.

Jaarlijks publiceert het Aedes-kenniscentrum in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? U meldt zich [hier](#) aan.