

ANALYSE MONITOR NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN

Als bijlage bij de Staat van de Volkshuisvesting 2017 verscheen de [Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen](#) (mei 2017). Voor gemeenten is deze rapportage in drie opzichten interessant. Ten eerste: wat hebben de corporaties gebouwd en wat zijn ze de komende jaren van plan? Ten tweede: hoe zit het met de onrendabele toppen? Ten derde: wat is het gemeentelijk grondprijnsbeleid voor sociale huur?

Nieuwbouw van corporatiewoningen

Het rapport gaat in op de woningproductie door corporaties van 2013 (soms wordt iets verder teruggegaan) tot 2021. Het merendeel van de gegevens is gebaseerd op twee bronnen: de dPi's van 2014, 2015 en 2016 (de Prospectieve informatie: een enorme lijst van gegevens die corporaties elk jaar moeten aanleveren en die betrekking hebben op hun plannen voor de komende vijf jaar) en de benchmark [watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl](#). De benchmark bevat gegevens over gerealiseerde projecten met sociale huurwoningen. Corporaties kunnen hiervoor gegevens aanleveren. De benchmark bevat 7,8% van de totale nieuwbouw van corporaties.

Opmerkelijk is dat geen gebruik is gemaakt van CBS-cijfers over de woningproductie, die is gebaseerd op de Basisadministratie Gebouwen (BAG). Verder valt op dat geen gebruik is gemaakt van dVi-gegevens (de Verantwoordingsinformatie: een lijst van gegevens over de feitelijke ontwikkeling van de corporatie in het afgelopen jaar). Je vraagt je dan af: is de informatie volledig en betrouwbaar, of zou de kwaliteit bij gebruik van andere bronnen (nog) beter zijn geweest?

Hoe het ook zij, de investeringen in nieuwbouw zijn tussen 2011 en 2014 teruggelopen en in 2015 gestabiliseerd. Vanaf 2017 wordt een toename verwacht. Ook wat dit betreft kunnen bij het rapport kanttekeningen worden geplaatst. De onderzoekers veronderstellen dat de voorgenomen productie geheel wordt gerealiseerd. Dat is nog maar de vraag: de ervaring leert dat projecten dikwijls vertragen en soms geheel niet doorgaan. Gemeenten houden in hun woningbouwprogrammering vaak een fors percentage uitval aan. Ook valt op dat er in de planning sprake is van een boeg golf: de woningproductie neemt de eerste jaren toe en daarna weer af. Dat zie je ook in de dPi's (pagina 8 van de rapportage). In werkelijkheid wordt die hoge productie nooit gehaald: de boeg golf schuift ieder jaar een jaar op!

Als de prognoses werkelijkheid worden, dan gaat de productie wel omhoog, van 15.000 in 2016 tot 32.000 in 2018. De laatste jaren zijn de nieuwe woningen gemiddeld kleiner en goedkoper geworden. Minder duurdere woningen, meer goedkope en betaalbare woningen. Ongeveer een kwart van de nieuwbouw heeft een energieprestatie hoger dan vereist in het Bouwbesluit. Het aandeel eengezinswoningen is de laatste jaren gestegen van een kwart van de nieuwbouw tot de helft, maar de komende jaren gaat het percentage weer omlaag. Wat betreft de huurprijs is de verwachting dat er minder goedkope nieuwbouw komt, het percentage betaalbaar ongeveer gelijk blijft en het aandeel daarboven tot de huurtoeslaggrens groeit.

Stichtingskosten van corporatiewoningen

Op basis van de benchmark van nieuwbouwprojecten van corporatiewoningen wordt geconcludeerd dat de grondkosten tussen 2013 en 2017 zijn gedaald. 20% van de woningen is gebouwd op uitleglocaties, 80% binnenstedelijk. De grondprijzen zijn op beide soorten locaties min of meer gelijk. Uit de cijfers wordt niet duidelijk van wie de corporaties de grond hebben gekocht en welke kosten wel en niet tot de grondkosten zijn gerekend.

De stichtingskosten van een sociale huurwoning zijn van 2011 tot 2017 gedaald van € 200.000 tot € 160.000. Dat komt doordat de woningen kleiner zijn geworden; de bouwkosten per m² zijn tot 2016 constant, maar stijgen nu weer. De verwachting van de corporaties is dat de stichtingskosten de komende jaren stijgen. Meergezinswoningen blijken duurder te zijn dan eengezinswoningen, door hogere bouw- en bijkomende kosten.

De bedrijfswaarde van nieuwe woningen ligt lager dan de stichtingskosten. Dat betekent dat er een onrendabele top is. Gemiddeld € 35.000 per woning. Voor meergezinswoningen is de onrendabele top gemiddeld € 15.000 hoger dan voor eengezinswoningen. De bedrijfswaarde is de laatste jaren verslechterd door twee overheidsmaatregelen: de verhuurderheffing en het passend toewijzen.

Grondprijsbeleid voor corporatiewoningen

Van 135 gemeenten zijn via openbare bronnen de grondprijzen voor sociale huur teruggevonden. Gemiddeld vragen gemeenten een grondprijs van € 20.200 voor een eengezinswoning en € 16.700 voor een meergezinswoning. De meeste gemeenten vallen tussen € 15.000 en € 30.000 als het gaat om eengezins en tussen € 12.500 en € 25.000 als het gaat om meergezins. Bij deze cijfers is geen rekening gehouden met een korting op de grondprijs voor appartementen op hogere bouwlagen (16% van de gemeenten hanteert zo'n lagenfactor). 13% van de gemeenten rekent een aparte grondprijs voor woningen onder en boven de aftoppingsgrens.

Het blijkt dat de grondprijzen voor sociale huur niet samenhangen met de druk op de woningmarkt. Dat is logisch, want de huurprijsgrenzen zijn overal in het land gelijk. 33% van de gemeenten hanteert een antispeculatiebeding in geval van verkoop binnen 10 à 25 jaar.

Aanbevelingen voor het grondprijsbeleid

De onderzoekers doen een aantal aanbevelingen om rendabeler te bouwen. Die zijn in eerste instantie gericht op de corporaties. Maar er zijn ook aanbevelingen voor het gemeentelijk grondprijsbeleid:

- Leg grondprijzen vast in prestatieafspraken en differentieer naar woningtype en woninggrootte.
- Differentieer naar huurprijscategorie.
- Houdt bij vaststelling van grondprijzen rekening met de (nu te grote) verschillen in de businesscase van meergezins- en eengezinswoningen.
- Maak het bouwen van meergezinswoningen aantrekkelijker met een lagenfactor.

VNG, 31 juli 2017