

Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
18 mei 2017, Thijs Luijkx

Wat kost de bouw
van een huurwoning

Inhoud

Inhoud	2
Samenvatting	3
1. Inleiding	6
2. Ontwikkelingen nieuwbouw	7
2.1 Omvang en samenstelling productie	8
2.2 Wijze van aanbesteden	13
2.3 Kwaliteit	14
2.4 Stichtingskosten	17
2.5 Bedrijfswaarde en resultaat	23
3. Gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen	28
4. Conclusies en aanbevelingen	34
5. Bijlagen	39

Samenvatting

De nieuwbouw van sociale huurwoningen bereikte de afgelopen jaren een dieptepunt. Inmiddels neemt de bouw van nieuwe woningen weer toe. Corporaties bouwen omdat de wachtlijsten groeien, de druk op de sociale voorraad groter wordt en omdat de investeringsruimte het toelaat.

Dit rapport beschrijft de ontwikkeling van de kwaliteit, kosten en opbrengsten van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De belangrijkste bronnen daarvoor zijn de prognoses van corporaties (dPi) en de benchmark Watkostebouwvaneenhuurwoning. Daarnaast geeft het rapport voor het eerst landelijk inzicht in het niveau van de grondprijzen voor sociale huurwoningen. De benchmark geeft een redelijk beeld van de nieuwbouw van corporaties.

Een nieuwe ontwikkeling is de bouw van tijdelijke woningen. Veel plannen die in eerste instantie gericht waren op statushouders worden bestemd voor andere doelgroepen zoals jongeren en woonurgenten. Over deze projecten zijn nog weinig data beschikbaar. Maar gezien de omvang van de productie wordt hier wel aandacht aan besteed bij de aanbevelingen.

De belangrijkste trends in de nieuwbouw zijn*:

- De nieuwbouw van sociale huurwoningen trekt aan (dPi 2016). Na het dal van 14.700 in 2015 worden naar verwachting 32.000 huurwoningen gebouwd in 2018. Het investeringsvolume stijgt dan naar €4,8 miljard.
- De toename van nieuwbouw zal vooral sterk zijn in de grotere gemeenten (>100.000). Het aandeel meergezinswoningen neemt daarom naar verwachting toe.
- Het zwaartepunt van de nieuwbouw verschuift van woningen met een huur tussen de aftoppings- en de liberalisatiegrens naar woningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Het aandeel tot de aftoppingsgrens is in de prognoses toegenomen van 28% in de dPi 2014 tot 60% in de dPi 2016. Dit is het gevolg van passend toewijzen.

- In het verlengde van de verschuiving naar woningen met een huur onder de aftoppingsgrens worden kleinere woningen gebouwd, met een lager afwerkingsniveau. Dit geldt met name voor meergezinswoningen. Eengezinswoningen worden ook kleiner. In 2016 was een gemiddelde eengezinswoning 106 m2 gebruiksoppervlakte, een meergezinswoning 82 m2.
- Een kwart van de nieuwbouw heeft een energieprestatie die beter is dan vereist in het bouwbesluit. Dit lijkt zo te blijven. De Milieuprestatiegebouwen (mpg) is vaak niet bekend.
- Ondanks de extra inkomsten uit de energieprestatievergoeding (epv) wordt minder dan een kwart van de nieuwe eengezinswoningen op epv-niveau gerealiseerd. Corporaties zien veel risico's en argumenteren dat de woonlasten van epv-woningen hoger zijn dan van gangbare nieuwbouwwoningen.
- Er staat slechts één project met meergezinswoningen in de benchmark dat in aanmerking komt voor de epv. Het is technisch lastiger om de energieprestatie van meergezinswoningen te verbeteren dan van eengezinswoningen. Daarbij levert de epv minder op per woning, omdat deze gekoppeld is aan de woninggrootte.
- De stichtingskosten van een gemiddelde sociale huurwoning zijn €160.000 inclusief btw. Dit bedrag bestaat voor 70% uit bouwkosten. Deze stijgen doordat de nieuwbouw van woningen aantrekt. De overige kosten bestaan voor de helft uit grond en de andere helft uit bijkomende kosten.
- De grondkosten zijn vrijwel gelijk op uitleg en binnenstedelijke locaties. Ook wanneer de grond niet is aangekocht van de gemeente zijn de grondkosten die worden toegerekend in deze orde grootte. Hierbij hoort de kanttekening dat niet altijd zicht is op de bedragen die zijn afgeboekt voor aanvang van de businesscase.
- De bijkomende kosten zijn lager wanneer in een eerder planstadium wordt aanbesteed. Het lijkt erop dat de kosten in dat geval verschuiven naar de bouwkosten.

**Bron: Watkostebouwvaneenhuurwoning, tenzij anders vermeld is*

- De gemiddelde bedrijfswaarde is €125.000. De bedrijfswaarde van nieuwbouw daalt door het passend toewijzen. De beleidswijzigingen van de afgelopen jaren hebben de bedrijfswaarde zowel positief (sectorparameters) als negatief (verhuurderheffing) beïnvloed.
- Het resultaat van de bedrijfswaarde min de stichtingskosten leidt tot een onrendabele investering van €35.000 per woning. Dit bedrag wordt gedempt door de korting op de verhuurderheffing voor projecten die daarvoor in aanmerking komen. Deze korting is nog niet verwerkt in de cijfers.
- De businesscase voor eengezinswoningen is circa €15.000 gunstiger dan voor meergezinswoningen.

Gemeentelijke grondprijzen

Voor 135 van de 388 gemeenten zijn grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden. Een aantal gemeenten heeft wel grondprijzen vastgesteld, maar deze zijn niet openbaar. Ook zijn er gemeenten die wel openbare grondprijzen kennen, maar waaruit geen grondprijs per woning kon worden afgeleid voor sociale huurwoningen. Tenslotte is er een categorie gemeenten die de grondprijzen per project vaststellen.

De gevonden grondprijzen zijn omgerekend naar een prijs per woning op prijspeil 2017, exclusief btw.

Het beeld dat uit de inventarisatie naar voren komt is:

- De mediane grondprijs voor een eengezinswoning is €20.200 en voor een meergezinswoning €16.700
- De grondprijs voor woningen met een huur tot de aftoppingsgrens is circa €6.000 lager dan voor woningen met een huur tot de liberalisatiegrens bij de gemeente die de grondprijs differentiëren naar huurprijsklassen.
- Er is geen samenhang tussen de grondprijzen en de schaarste op de woningmarkt. Dit is in de lijn van de verwachting omdat de huurprijzen maatgevend zijn voor de opbrengsten. Voor nieuwbouw worden deze vaak vastgesteld op de huurprijsgrenzen. Deze zijn overal gelijk.
- Het lijkt erop dat de invloed van de woningmarkt tot uitdrukking komt in de kwaliteit. De kavels zijn kleiner als de WOZ-waarden hoger zijn.

Aanbevelingen om rendabeler te bouwen

- Overweeg de bouw van kleinere woningen voor specifieke doelgroepen en kleinere huishoudens. Deze zijn rendabeler dan de gangbare levensloopbestendige woningen.
- Andere aanbevelingen om rendabeler te bouwen hebben vooral betrekking op het stroomlijnen van de productie. De kosten kunnen omlaag door meer samen op te trekken (bundelen van inkoop) en door het inkopen van concepten zonder aanvullende (gemeentelijke) eisen.
- Onderzoek de relatie tussen de kwaliteitskenmerken van nieuwbouw en huurderswensen, bijvoorbeeld met reacties en toewijzingen uit de woonruimteverdeling. Hiermee kan een programma van eisen worden opgesteld, dat beter aansluit op de wensen van huurders.
- Leer van elkaars projecten. Dat kan bijvoorbeeld met de benchmark Watkostdebouwvan een huurwoning. Hiermee komen ontwikkelingen met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding boven drijven.
- Onderzoek de mogelijkheden van tijdelijke (circulaire) woonconcepten die geheel of ten dele hergebruikt kunnen worden. Dit biedt mogelijkheden om flexibeler in te spelen op fluctuerende woningbehoefte en sneller te bouwen omdat gebruik kan worden gemaakt van tijdelijke locaties. De herbruikbaarheid maakt dit concept tot een duurzamer alternatief dan de bouw van woningen voor 15 jaar.
- Om de businesscase van dit concept te verbeteren moeten de risico's van hergebruik in kaart worden gebracht en waar mogelijk worden verminderd.

Aanbevelingen om de duurzaamheid te bevorderen

- Maak de epv aantrekkelijker voor kleine woningen, zodat ook bij deze woningen de extra investering gedekt kan worden.
- Voldoende energieproductie is bij meergezinswoningen technisch lastig te realiseren. Overweeg daarom de benodigde energieproductie om in aanmerking te komen voor de epv-regeling, los te koppelen van de woning.
- Leg de duurzaamheidsambitie voor nieuwbouw vast in de prestatieafspraken. Naast de energieprestatie kan ook de bredere milieuprestatie gebouwen op worden genomen.

Aanbevelingen voor de inzet van het gemeentelijk grondprijsbeleid

- Leg de grondprijzen voor sociale huurwoningen vast in de prestatieafspraken.
- Hanteer daarbij een lagere grondprijs voor nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrens.
- Gebruik de inventarisatie grondprijzen als benchmark voor de grondprijsafspraken.
- Actualiseer de inventarisatie elk jaar.

Aanbevelingen voor grondbeleid en binnenstedelijk bouwen

- Stel de grondprijzen van meergezinswoningen lager vast dan voor eengezinswoningen zodat de businesscase voor meergezinswoningen vergelijkbaar wordt.
- Het bouwen van meergezinswoningen kan aantrekkelijker worden gemaakt met een lagenfactor.
- Grondkosten en inbrengwaarde van bestaande opstallen (sloop-nieuwbouw) worden vaak afgeboekt. Om een beter beeld te krijgen van de financiële effecten van binnenstedelijk bouwen ten opzichte van het bouwen op uitleglocaties dient een beter beeld te worden gevormd van deze afboekingen. Hiervoor is nader onderzoek nodig.

Inleiding

De nieuwbouw van sociale huurwoningen bereikte de afgelopen jaren een dieptepunt. Inmiddels neemt de bouw van nieuwe woningen weer toe. Corporaties bouwen omdat de wachtlijsten groeien, de druk op de sociale voorraad groter wordt en omdat de investeringsruimte het toelaat.

De kaders voor nieuwbouw zijn anders dan enkele jaren geleden.

Door de nieuwe woningwet ligt de focus op de bouw van DAEB-woningen. De gemeenten hebben meer invloed gekregen op de programmering bij het maken van prestatieafspraken.

Demografische trends zijn ook aanleiding voor andere keuzes in de nieuwbouw. Verder wordt vanuit verschillende hoeken meer aandacht gevraagd voor duurzaamheid. Tenslotte zijn ook de financiële kaders veranderd, ondermeer door de verhuurdersheffing, passend toewijzen, nieuwe sectorparameters en de introductie van de energieprestatievergoeding.

Dit alles heeft geleid tot kleinere, duurzamere en meer tijdelijke woningbouw. En ook de wijze van aanbesteden verandert. In deze rapportage worden deze trends cijfermatig inzichtelijk gemaakt, inclusief het effect op de kostprijs en de rentabiliteit van nieuwe woningen. De twee belangrijkste bronnen voor dit onderzoek zijn de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning en de prognoses die corporaties jaarlijks aanleveren aan de Autoriteit woningmarkt (dPi). De benchmark geeft een redelijk beeld van de nieuwbouw van corporaties, in termen van kwaliteit, kosten en opbrengsten. Het aantal woningen in de benchmark is 7,8% van de totale productie. De cijfers over de totale kosten en opbrengsten zijn in lijn met de sectorbrede cijfers uit de dPi. De representativiteit van de database is toegelicht in bijlage 2 en het rapport '[Actualisatie rendabel sociaal bouwen](#)' uit 2015.

Een nieuwe ontwikkeling is de bouw van tijdelijke woningen. Veel plannen die in eerste instantie gericht waren op statushouders worden deels ook bestemd voor andere doelgroepen zoals jongeren en woonurgenten. Er lijkt een nieuw (circulair) businessmodel te ontstaan. Deze ontwikkeling valt buiten de cijfermatige analyse omdat geen data beschikbaar zijn over dit type projecten.

De productie van nieuwe sociale huurwoningen komt weer langzaam op gang. Te langzaam volgens sommigen. Om te kunnen nagaan of grondprijzen van invloed kunnen zijn op hoogte en samenstelling van de bouwproductie is onderzoek gedaan naar de grondprijzen.

De grondkosten zijn gemiddeld 15% van de totale stichtingskosten van sociale huurwoningen. Deze grondkosten worden bepaald door de gemeentelijke grondprijzen als de bouwgrond wordt aangekocht van een gemeente. Het is niet bekend in welk aandeel van de nieuwbouw sprake is van gemeentelijke grondprijzen. Het is waarschijnlijk in minder dan de helft van de gevallen, omdat 80% van de nieuwbouw binnenstedelijk is, waarvan een groot deel sloop-nieuwbouw. De gemeentelijke grondprijs is vaak relevant als er sprake is van uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. Deze rapportage geeft voor het eerst het landelijke beeld van grondprijzen van sociale huurwoningen en hoe deze prijzen zich verhouden tot de regionale woningmarkten. Er is niet gekeken naar de kosten voor gemeenten om bouwgrond te leveren, noch naar de relatie met de gemeentelijke begroting.

De rapportage is in eerste instantie een monitor van de ontwikkelingen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen. In de aanbevelingen wordt ingegaan op de vragen:

- Hoe kunnen corporaties rendabeler bouwen?
- Hoe kan de duurzaamheid bij de nieuwbouw van huurwoningen bevorderd worden?
- Op welke manier kan het gemeentelijk grondprijsbeleid worden ingezet om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te stimuleren?
- Hoe kan het grondprijsbeleid worden ingezet in het kader van binnenstedelijk bouwen?

Het onderzoek is begeleid door het ministerie van Binnenlandse Zaken. De namen van de begeleiders staan in bijlage 4. Het ministerie heeft ook de data uit de dPi aangeleverd.

De dataset met gemeentelijke grondprijzen is opgezet door Watkostdebouwvaneenhuurwoning en ABF Research. Voor meer informatie zie: www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl.

Ontwikkelingen nieuwbouw

De nieuwbouw van sociale huurwoningen trekt aan

De woningbouw trekt aan

- De markt voor woningbouw trekt aan. Op het dieptepunt van de markt, in 2013, zijn 26 duizend bouwvergunningen afgegeven. In 2016 waren dat er 51 duizend. Dat is nog steeds fors minder dan de piek in 2006 van 96 duizend.
- Het aantal bouwvergunningen aangevraagd door overheden of corporaties vertoont nog steeds een dalende trend.*
- Corporaties vragen nauwelijks nog bouwvergunningen aan voor koopwoningen, terwijl dit in 2010 42% van de totale aanvragen was.

Ook corporaties gaan meer bouwen

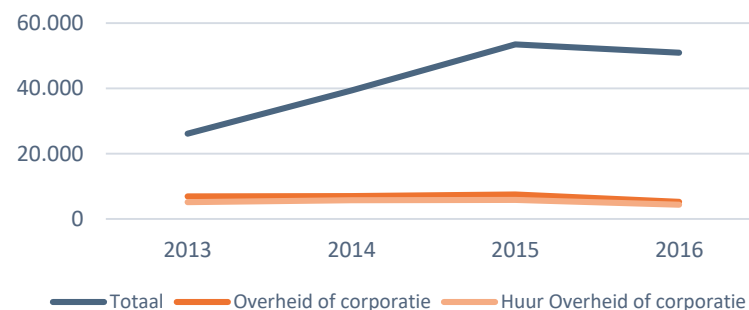
- 2015 was het dieptepunt van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Corporaties bouwde 14.700 woningen (dPi 2016).
- Uit de voorlopige cijfers over 2016 (dPi 2016) blijkt dat de productie in dat jaar licht toenam, tot 15.000 woningen.
- De productie neemt naar verwachting verder toe tot circa 32.000 woningen in 2018.
- De verwachting voor 2018 is naar boven bijgesteld sinds de laatste prognose. Op basis van de prognoses in het verleden mag verwacht worden dat de volgende prognose voor 2019 ook naar boven wordt bijgesteld.

Het investeringsvolume stijgt naar €4,8 miljard in 2018

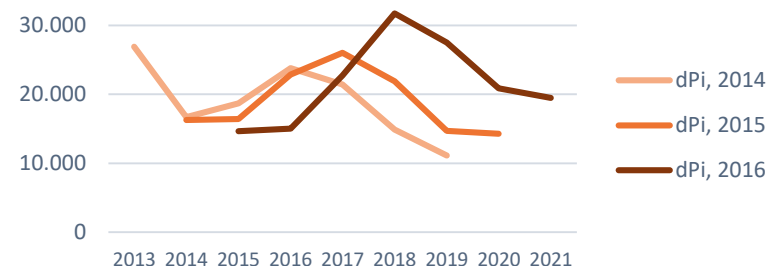
- Het investeringsvolume stijgt naar verwachting tot €4,8 miljard in 2018 naar verwachting. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van de voorlopige realisatiecijfers voor 2016 (dPi 2016).
- Het investeringsvolume is bepaald als de som van de stichtingskosten voor alle nieuwe huurwoningen.

* Het aantal bouwvergunningen dat wordt aangevraagd door corporaties volgens het CBS is te laag. De statistiek geeft wel een beeld van de trend in het aantal aanvragen.

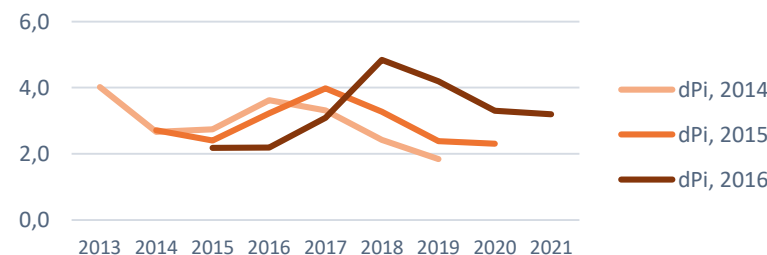
Het aantal verleende bouwvergunningen nieuwe woningen, CBS



Het verwachte aantal nieuwbouwwoningen (x 1.000)



Het investeringsvolume in nieuwbouw (x € 1 miljard)

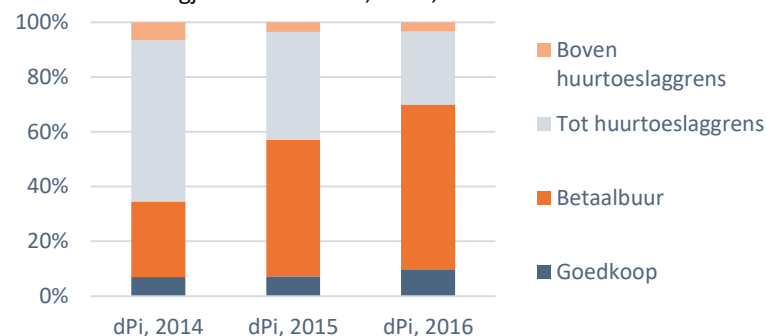


De productie slaat om naar de huurprijscategorie betaalbaar

Het aandeel betaalbare woningen neemt toe ten koste van de huurprijscategorie tot de liberalisatiegrens

- In de prognose uit 2014 was het aandeel betaalbare woningen nog 28%, in de laatste prognose is dit aandeel gestegen tot 60% van de totale productie.
- Het aandeel woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens nam af van 59% in de prognose 2014 tot 27% in de prognose 2016.
- Het aandeel vrije sectorwoningen is 3,6% in de dPi 2015. Dat aandeel is gelijk gebleven in de dPi 2016.

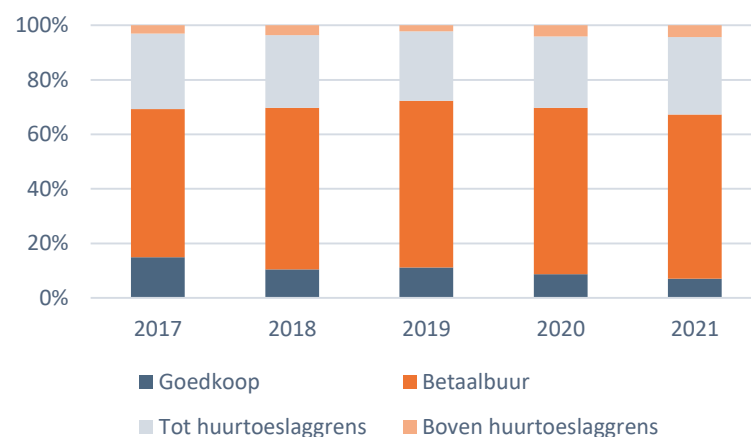
Aandeel huurprijscategorieën in de totale verwachte productie in de laatste 4 verslagjaren van de dPi, 2014, 2015 en 2016



De verdeling over de huurprijscategorieën is stabiel

- Het aandeel van de huurprijscategorieën tussen 2017 en 2021 is stabiel in de nieuwe prognose (dPi 2016).
- De grootste verschuiving is de meer dan halvering van de goedkope woningen in 2021 ten opzichte van 2017.

Het aantal nieuwbouwwoningen naar prijs categorie, dPi 2016

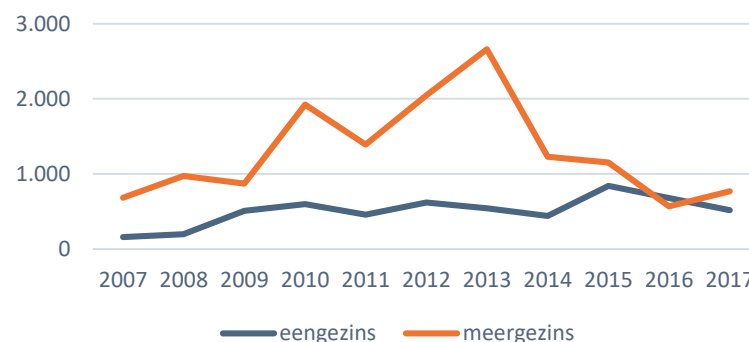


Het aandeel meergezinswoningen nam af, vooral doordat de productie in grotere plaatsen laag was

De huidige productie bestaat voor de helft uit eengezinswoningen

- De productie bestaat momenteel voor circa de helft uit eengezinswoningen.
- In de periode 2010-2014 bestond circa een kwart van de productie uit eengezinswoningen.
- Het absolute aantal eengezinswoningen neemt gestaag toe sinds 2007.

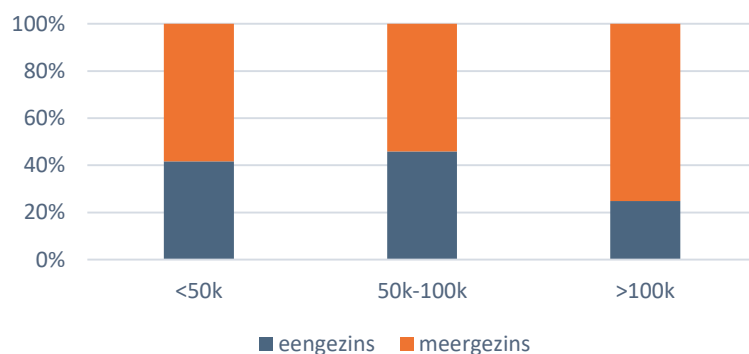
Aantal woningen in de benchmark



In grote plaatsen worden meer meergezinswoningen gebouwd

- In plaatsen groter dan 50.000 inwoners bestaat circa tweederde van de productie uit meergezinswoningen.
- In plaatsen kleiner dan 5.000 inwoners is dat aandeel kleiner dan een vijfde.
- Dit komt deels doordat de stedelijke corporaties minder bouwen dan enkele jaren geleden.
- Maar ook doordat dezelfde corporaties nu bij voorkeur eengezinswoningen bouwen in plaats van meergezinswoningen.
- De hogere rentabiliteit van eengezinswoningen speelt daarbij mogelijk ook een rol.

Het aandeel per woningtype naar gemeentegrootteklasse 2013-2017



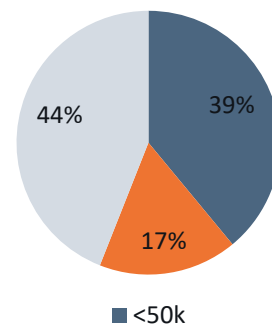
Naar verwachting worden straks weer meer meergezinswoningen gebouwd

De productie wordt opgevoerd in de grote steden

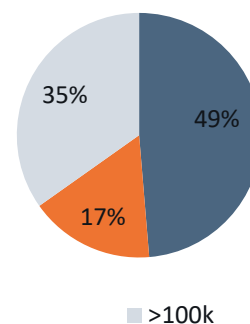
- In de dPi 2013 was de verwachting dat 35% van de nieuwe woningen in de grote steden (>100.000 inwoners) werd gebouwd tussen 2012 en 2016.
- Dit aandeel is gestegen naar 44% voor de periode 2014-2018.
- Daarmee zal naar verwachting ook het aantal en aandeel meergezinswoningen gaan stijgen de komende jaren.

Het aandeel nieuwbouw huurwoningen naar gemeentegrootteklasse

Productie 2014-2018, dpi 2015



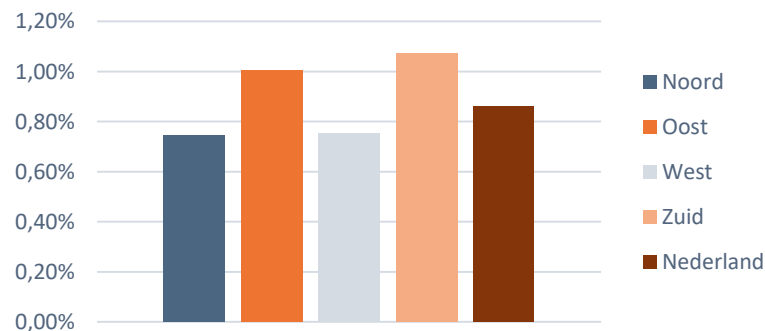
2012-2016, dPi 2013



Eén nieuwe woning per 116 woningen in de voorraad

- Per 116 woningen in de bestaande voorraad is jaarlijks één woning gebouwd in de periode 2012 tot en met 2014.
- Het aandeel nieuwbouw in het zuiden en oosten van het land als percentage van het bestaand bezit met circa 1,0% hoger dan in het westen en noorden, circa 0,8%
- Dit lage aandeel nieuwbouw in het westen sluit aan bij het beeld dat de grootstedelijke productie relatief laag was tussen 2012 en 2014.

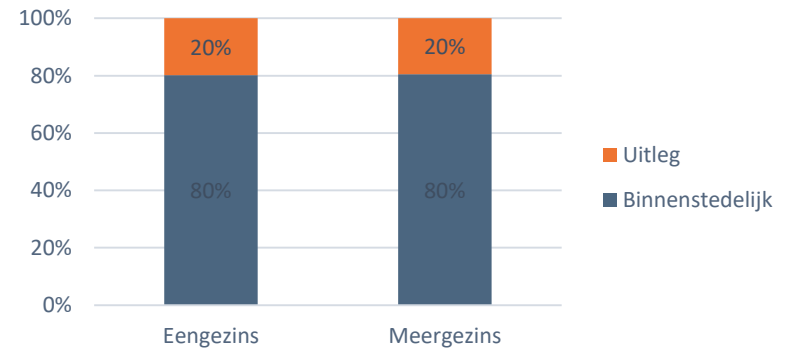
Het percentage nieuwbouw ten opzichte van de voorraad sociale huurwoningen naar landsdeel 2012-2014 (Svswov)



Corporaties bouwen vooral op binnenstedelijke locaties

- Zowel een- als meergezinswoningen worden voornamelijk binnenstedelijk gebouwd.
- Corporaties bouwen vooral op eigen locaties en een groot deel van de productie is vervanging van verouderde woningen

Het aandeel woningen op uitleglocaties en binnenstedelijk 2013-2017

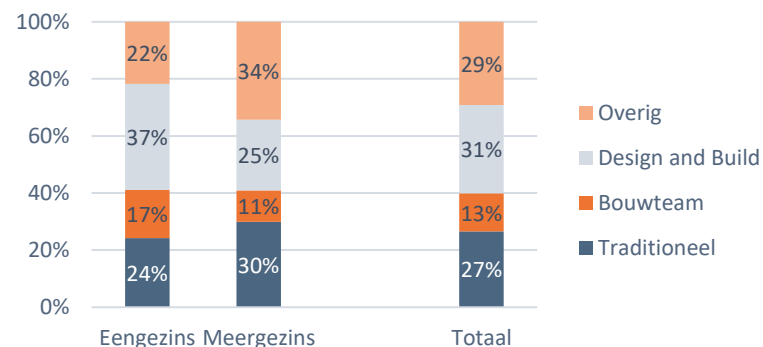


De meeste projecten worden traditioneel of met design and build aanbesteed

Aanbestedingen vaak design and build of traditioneel

- Aedes propageert sinds 2015 regisserend opdrachtgeverschap, ofwel design and build. Met design and build wordt de bouwer in een eerder stadium betrokken bij de planontwikkeling. Het ontwikkelrisico ligt in deze variant bij de bouwer.
- Design and build is de meest voorkomende wijze van aanbesteden, 31%.
- Dit aandeel is groter bij eengezinsprojecten dan bij meergezinsprojecten.
- De wijze van aanbesteden van bijna een derde van de projecten valt niet binnen de categorieën traditioneel, bouwteam of design and build.
- De wijze van aanbesteden wordt uitgevraagd sinds 2013.

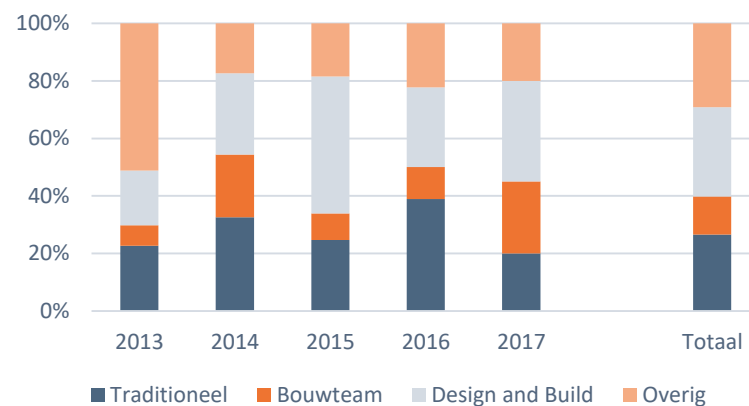
Het aandeel van de verschillende wijzen van aanbesteden



Geen duidelijke trend in de wijze van aanbesteden

- In de benchmark is geen duidelijke trend waarneembaar in de wijze van aanbesteden tussen 2013 en 2017. Dit komt mogelijk doordat het aantal projecten en corporaties te klein is.
- Wel is het aandeel design and build groter dan tussen 2000 en 2010, toen traditioneel aanbesteden de norm was.

Het aandeel projecten per wijze van aanbesteden per jaar



De nieuwe sociale huurwoningen worden kleiner

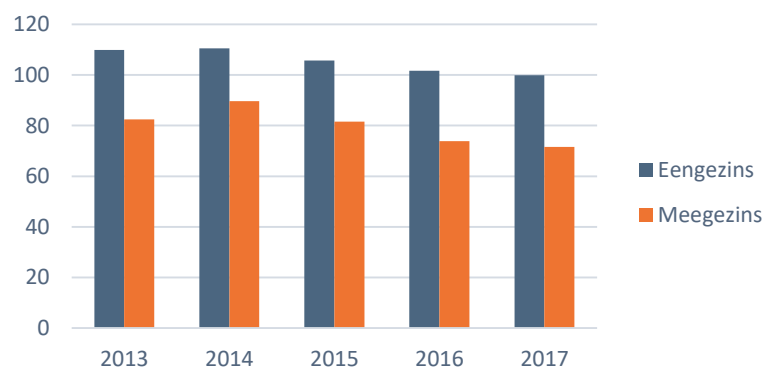
Bij de analyse van de ontwikkelingen is alleen gekeken naar gangbare huurwoningen in de benchmark. Specifieke woningen voor studenten, zorgwoningen en overige bijzondere categorieën zijn buiten beschouwing gelaten. Zo kunnen we de kwaliteit en kosten monitoren van gangbare huurwoningen.

In 2016 en 2017 zijn respectievelijk zeven en negen projecten met gangbare meergezinswoningen in de benchmark. Dit is een klein aantal voor grote conclusies. Voor andere jaren zijn er steeds minimaal 18 projecten. Waar mogelijk zijn de (financiële) cijfers afgezet tegen de sectorbrede cijfers uit de dPi. De ontwikkeling van de kosten en opbrengsten liggen met elkaar in lijn. Het is daarom waarschijnlijk dat de onderliggende cijfers in de benchmark ook een getrouw beeld geven van de ontwikkelingen. De representativiteit van de benchmark is verder toegelicht in bijlage 2 en het rapport '[Rendabel sociaal bouwen](#)' uit 2015.

De gebruiksoppervlakte neemt af

- De gemiddelde gebruiksoppervlakte van een eengezinswoning was 106 m² in 2016. Bij meergezinswoning was dat 82 m².
- De eengezinswoningen in 2017 zijn 10% kleiner dan in 2014. De gemiddelde gebruiksoppervlakte in 2017 is 100 m².
- De meergezinswoningen in 2017 zijn 20% kleiner dan in 2014. Hoewel het aantal projecten met meergezinswoningen beperkt is lijkt de trend wel consistent. In 2017 is het gemiddelde 72 m² gbo, maar een gebruiksoppervlakte van 65 m² is geen uitzondering meer.
- De keuze voor kleinere woningen wordt, naast de kostenoverweging, ook ingegeven doordat corporaties steeds vaker bouwen voor specifieke doelgroepen in plaats van levensloopbestendige woningen. Met kleinere woningen wordt ingespeeld op de kleiner wordende huishoudens.

De gebruiksoppervlakte per woning in de periode 2013 - 2017

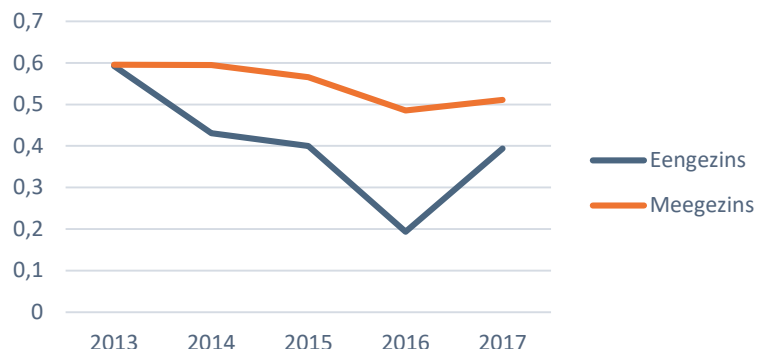


De energieprestatie van meergezinswoningen en driekwart van de eengezinswoningen is op het niveau van het bouwbesluit; de overige woningen hebben een betere epc

De energieprestatiecoëfficiënt (epc) volgt de wettelijke norm

- De epc-norm in het bouwbesluit is aangescherpt van 0,8 tot 0,6 en van 0,6 tot 0,4 in 2011 en 2015.
- De epc van meergezinswoningen is in 2015, 2016 en 2017 boven de norm. Voor een deel van de plannen is blijkbaar een bouwvergunning aangevraagd voordat de epc-norm werd aangescherpt.
- Bij eengezinswoningen wordt gemiddeld de epc-norm ook gevolgd, behalve een uitschieter in 2016. In dit jaar is veel geëxperimenteerd met nieuwbouwwoningen die in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding.
- Sinds januari 2013 is het verplicht de milieuprestatie gebouwen (mog) te berekenen bij de aanvraag van een bouwvergunning. Deze mpg geeft aan wat de gevolgen zijn van bepaald materiaalgebruik voor het milieu. De mpg wordt sporadisch ingevuld in de benchmark. Waarschijnlijk wordt de milieuprestatie gebouwen (mpg) vanaf 2018 genormeerd op een schaduwprijs van maximaal €1 per m2 bvo.

De epc per woning 2013-2017

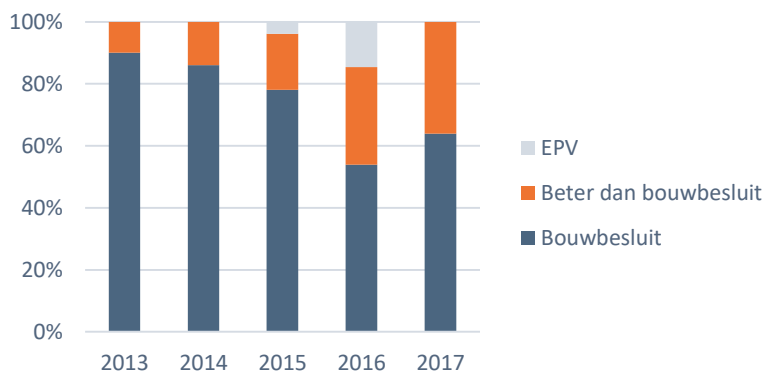


15

De energieprestatie van eengezinswoningen is vaak lager dan 0,4

- Het aandeel eengezinswoningen met een epc lager dan de norm is stabiel rond de 25% tussen 2014 en 2017.
- In 2015 en 2016 zijn verschillende woningen gebouwd die in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding (epv). Het lijkt erop dat de bouw van epv woningen niet doorzet. Het aandeel epv in 2017 neemt naar verwachting nog toe. Maar een aantal corporaties stapt af van de epv ambitie in de nieuwbouw.
- De benchmark bevat momenteel één project met meergezinswoningen die in aanmerking komen voor de epv, in 2018. Meergezinswoningen lenen zich minder goed voor de epv dan eengezinswoningen, omdat de woningen kleiner zijn (epv gaat per m2) en omdat de vereiste energieprestatie lastiger gerealiseerd kan worden door de hoge woningdichtheid.

Het aandeel eengezinswoningen naar energieambitie 2013-2017



15

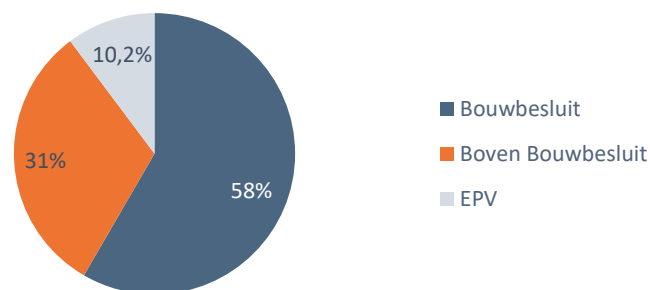
* De mpg hoeft niet te worden ingevuld. De meeste andere kenmerken zijn wel verplicht (zoals de epc). De mpg is niet verplicht omdat corporaties deze vaak niet weten.

De epv is niet vanzelfsprekend voor nieuwbouw, zeker niet voor meergezinswoningen

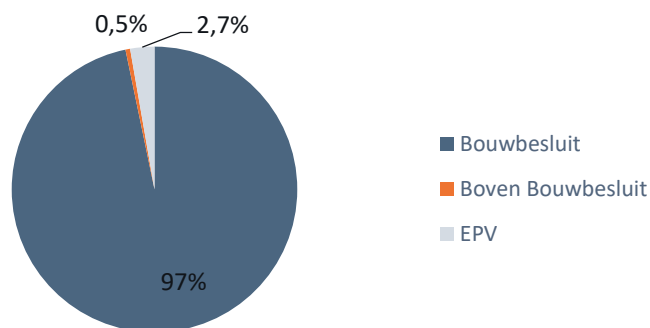
De extra investering om een nieuwbouwwoning in aanmerking te laten komen voor de epv wordt op papier ruim gedekt door de extra inkomsten. Toch kiezen veel corporaties voor de bouw van nieuwe woningen op het niveau van het bouwbesluit (epc 0,4) of bijvoorbeeld energieneutrale woningen, die geen extra inkomsten opleveren. Hieronder zijn een aantal argumenten opgesomd die corporaties daarvoor aandragen:

- Een huurder heeft lagere woonlasten in een woning met een epc van 0,4 dan in een woning waar 100% epv in rekening wordt gebracht. Wanneer de epv zodanig wordt vastgesteld dat deze gelijk is aan de energierekening van een bouwbesluitwoningen dan dekt deze de extra investering niet.
- Hoe lang blijft de epv? De grondslag voor de epv is dat woningen van de bijbehorende kwaliteit geen energierekening hebben. Wanneer de hele woningvoorraad naar dit niveau wordt getild vervalt de grondslag voor de epv. De salderingsregeling voor het terugleveren van stroom aan het net staat ook ter discussie.
- De epv vereist een prestatiegarantie. (Hoe) kunnen corporaties deze op langere termijn garanderen?
- Een epv-woning bevat veel installaties. Dit leidt, naast een extra investering, ook tot hogere onderhoudslasten.
- De epv is gekoppeld aan de woonoppervlakte. Hoe groter de woning, hoe hoger de epv. Dit is een vreemde prikkel, want het stimuleert groter bouwen en dus een grotere energiebehoefte. Corporaties bouwen steeds vaker kleinere, doelgroepspecifieke in plaats van levensloopbestendige woningen als reactie op het passend toewijzen en de demografische ontwikkeling (kleinere huishoudens). De extra investering in een kleine woning is vrijwel gelijk aan die in een grotere, maar de (maximale) epv is in het eerste geval lager.
- De extra investering om meergezinswoningen te laten voldoen aan de voorwaarden voor de epv is relatief groot. Daarnaast zijn de technische mogelijkheden beperkt. De stedenbouwkundige inpassing is vaak niet gunstig voor de oriëntatie op de zon en de capaciteit om energie op te wekken voor de hoge dichtheid aan woningen is beperkt. Meergezinswoningen zijn over het algemeen kleiner dan eengezinswoningen, waardoor de epv minder inkomsten oplevert.

Het aandeel eengezinswoningen naar duurzaamheidsambitie tussen 2016 en 2018



Het aandeel meergezinswoningen naar duurzaamheidsambitie

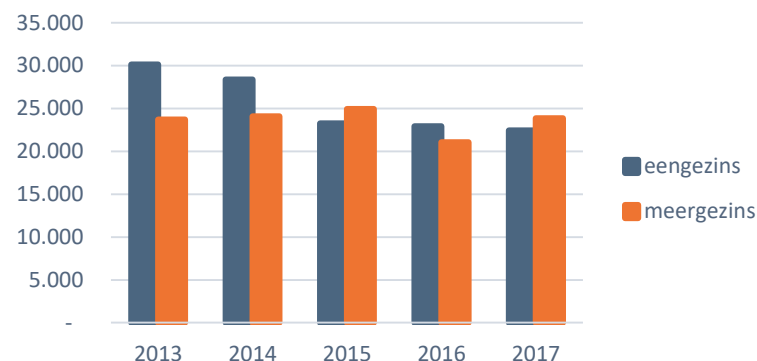


De grondkosten van een- en meergezinswoningen liggen steeds dichterbij elkaar

De grondkosten dalen

- De grondkosten voor eengezinswoningen dalen. De reden hiervoor is niet duidelijk. Het is niet aannemelijk dat dit komt door dalende gemeentelijke grondprijzen, omdat meer dan 80% van de projecten binnenstedelijk is, en dus vaak op eigen grond. Mogelijk zijn tijdens de crisis hogere grondprijzen gerekend omdat projecten zijn overgenomen van ontwikkelaars.
- Bij de meergezinswoningen variëren de grondkosten tussen de €20.000 en €25.000 euro. Dit ondanks dat de meergezinswoningen kleiner worden.
- De gemiddelde grondkosten per meergezinswoning is in 2015 en 2017 hoger dan van eengezinswoningen. Dit terwijl de meergezinswoningen kleiner zijn.
- De gemeentelijke grondprijzen voor meergezinswoningen zijn bijna altijd lager dan of gelijk aan eengezinswoningen.

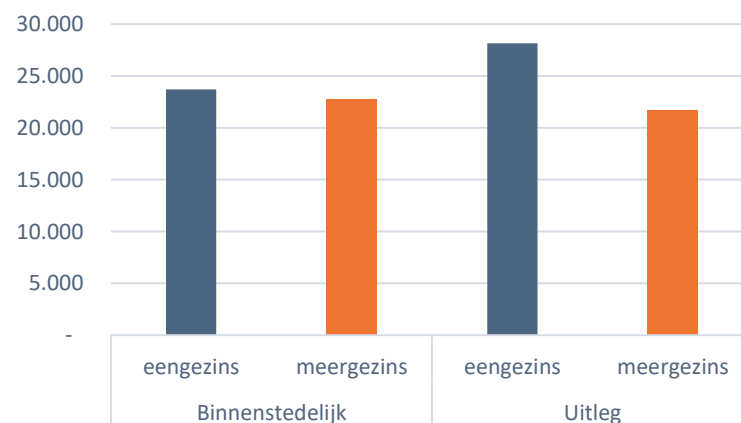
De ontwikkeling van de grondkosten per woning, inclusief btw



De grondkosten bij binnenstedelijk bouwen

- De grondkosten voor eengezinswoningen op uitleglocaties liggen hoger dan op binnenstedelijke locaties. Dit komt omdat in een aantal projecten, soms via een derde partij, de marktwaaarde van de grond is gerekend of omdat extra kosten worden gerekend voor bouw- en woonrijp maken.
- Bij meergezinswoningen zijn de gemiddelde grondkosten op uitleg- en binnenstedelijke locaties nagenoeg gelijk.
- Op binnenstedelijke locaties is vaak sprake van bestaande woningen, of ander bestaand vastgoed. Dit vastgoed wordt vaak afgeboekt voordat het ingebracht wordt in de businesscase. Ook zijn er dan kosten voor het slopen en uitplaatsen van huurder, maar deze worden niet altijd meegenomen in de grondkosten.
- Corporaties hanteren soms een aparte grondexploitatie. Voor de grondwaarde wordt vaak de gemeentelijke grondprijs gehanteerd. Dit zijn dan de grondkosten voor de businesscase.
- De kosten die buiten de stichtingskosten zijn gehouden dienen te worden meegenomen bij de vergelijking tussen de financiële effecten van bouwen op binnenstedelijke en op uitleglocaties.

De grondkosten op binnenstedelijke en uitleglocaties 2013-2017, inclusief btw



De grondkosten zijn vrij constant, ondanks de verschillende grondslagen die gehanteerd worden

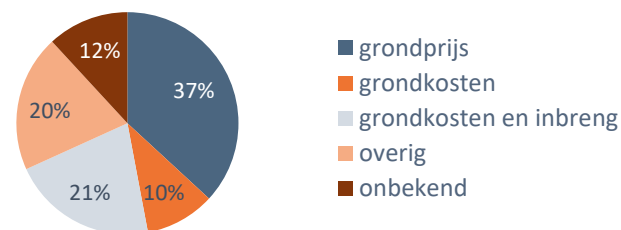
De grondkosten van nieuwbouwwoningen komen op verschillende manieren tot stand:

- Grondprijs: Wanneer de grond is aangekocht bestaan de grondkosten uit het bedrag waarvoor de grond is gekocht. Het meest gangbaar is dat bouw- en woonrijpe grond wordt aangekocht van de gemeente. Dit komt steeds minder voor omdat corporaties steeds vaker op eigen grond bouwen.
- Grondprijs: Sommige corporaties hanteren een aparte grondprijs voor de nieuwbouw. De kosten om tot bouw- en woonrijpe grond te komen worden dan opgenomen in een aparte grondexploitatie of afgeboekt.
- Grondkosten: Andere corporaties rekenen de kosten voor slopen, bouw- en woonrijp maken toe aan projecten. Ook kunnen de kosten voor tijdelijke woonruimten en uitplaatsingskosten aan de grondkosten worden toegerekend.
- In sommige gevallen wordt naast de kosten voor slopen en bouw- en woonrijp maken ook de inbrengwaarde van het eigen vastgoed als kostenpost opgenomen. In dat laatste geval zijn de waarden meestal zeer laag.

De grondkosten variëren meestal tussen de €10.000 en €35.000

- De gemiddelde grondkosten van de verschillende grondslagen variëren tussen de €19.000 en €25.000 per woning. Hierbij is nog geen onderscheid gemaakt tussen een- en meergezinswoningen.
- De grondkosten van 81% van de projecten is tussen de €10.000 en €35.000.
- In 37% van de projecten is een (interne) grondprijs gerekend. De werkelijke kosten voor bouwrijpe grond zijn hier niet bekend.
- Bedragen inclusief btw, prijspeil 1-1-2016.

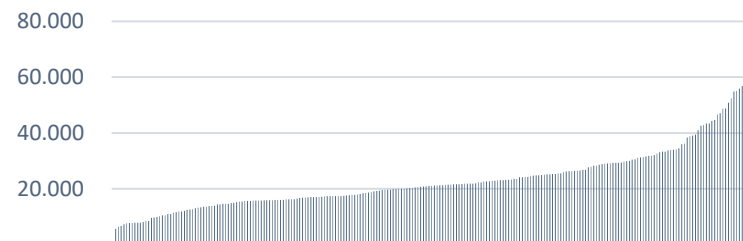
De verhouding tussen de typen grondslagen voor grondkosten



De grondkosten per woning per grondslag 2013—2017, inclusief btw, prijspeil 2016



De grondkosten per woning in de projecten tussen 2013 en 2017, oplopend gesorteerd, inclusief btw, prijspeil 2016

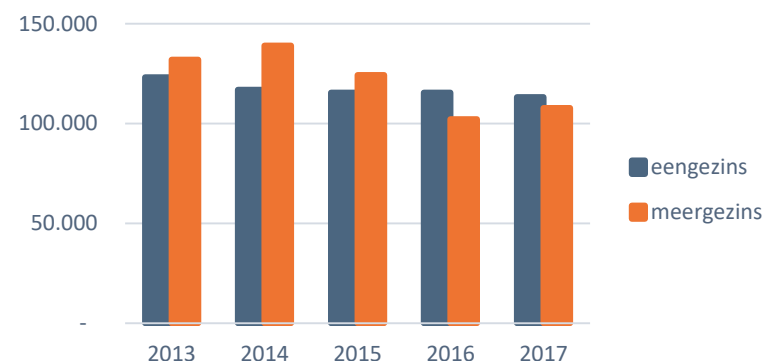


De bouwkosten dalen beperkt doordat kleiner wordt gebouwd

De bouwkosten per woning dalen, met name voor meergezinswoningen

- De bouwkosten per eengezinswoning stabiliseren. De woningen zijn weliswaar wat kleiner, maar de energieprestatie is steeds vaker beter dan de vereiste 0,4.
- De bouwkosten van meergezinswoningen dalen. Hier speelt de woninggrootte een grotere rol. Bij meergezinswoningen wordt niet extra geïnvesteerd in een energieprestatie beter dan het bouwbesluit.
- Woningen worden minder hoogwaardig afgewerkt met standaard inbouw.

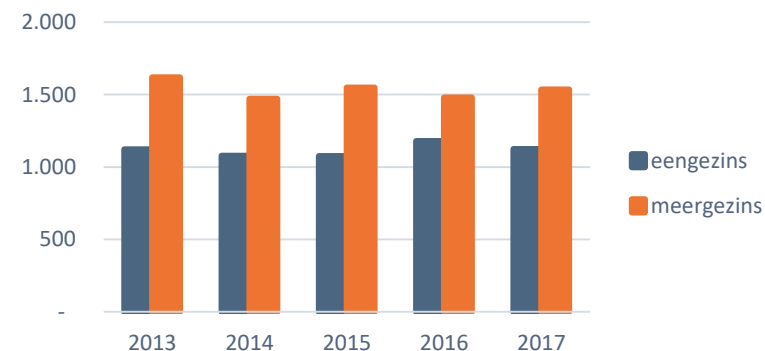
De ontwikkeling van de bouwkosten per woning inclusief btw



De bouwkosten per m2 blijven gelijk

- Bij de eengezinswoningen zijn de bouwkosten per m2 gbo vrijwel stabiel. In 2016 zijn de bouwkosten per m2 hoger dan in de andere jaren. Dit komt waarschijnlijk door de extra kosten voor de epv woningen die in 2016 zijn gerealiseerd.
- Bij de meergezinswoningen blijven de kosten per m2 ook stabiel.
- Uit deze cijfers blijkt dat een einde is gekomen aan de dalende bouwkosten (gecorrigeerd voor kwaliteit in termen van m2). Dit sluit aan bij geluiden uit de markt. Corporaties maken melding van bouwers die niet inschrijven en prijzen die (ver) boven de verwachting liggen. Dit terwijl de prijzen de afgelopen jaren vaak meevielen.

De ontwikkeling van de bouwkosten per m2 gebruiksooppervlakte, inclusief btw

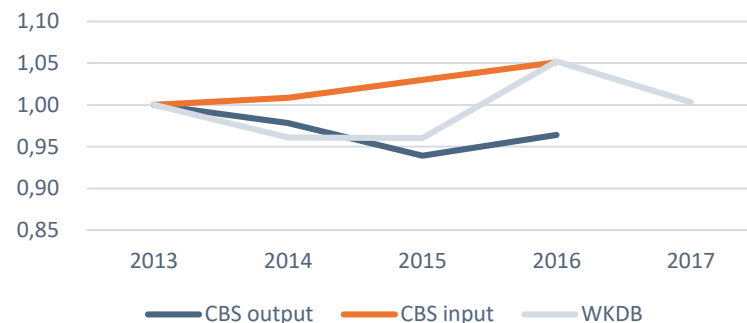


De bouwkosten stijgen

De bouwkosten stegen in 2016 harder dan de prijzen

- De outputindex geeft de ontwikkeling weer dan de bouwkosten voor de opdrachtgevers
- De inputindex geeft de ontwikkeling aan van de prijzen van bouwmaterialen en lonen in de bouwsector
- De bouwkosten zijn sinds het begin van de crisis harder gedaald dan de onderliggende prijzen van materiaal en lonen. De marges van bouwers stonden onder druk. De daling van de outputindex in 2013 is daar het staartje van.
- De outputindex is in 2016 voor het eerst sinds 2009 harder gestegen dan de inputindex. Dit betekent dat de bouwers weer grotere marges maken.
- De index van de benchmark laat zien dat corporaties ook een stijging van de bouwkosten verwachten. De piek in 2016 hangt samen met het grote aandeel epv woningen in 2016.

De ontwikkeling van de bouwkosten volgens verschillende indexen



Bronnen

Inputindex CBS inclusief btw per juli van elk jaar

Outputindex CBS inclusief btw per 3^e kwartaal van elk jaar

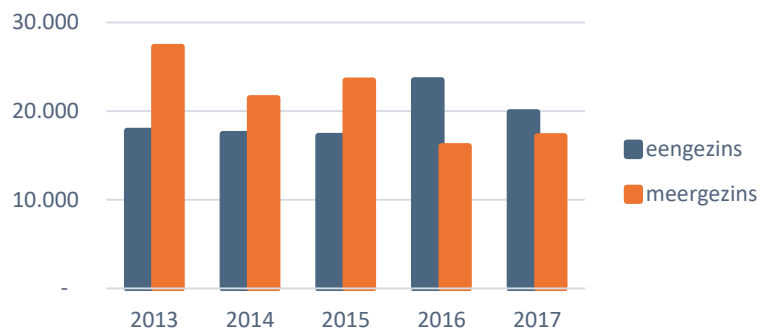
Watkostdebouwvaneenhuurwoning, bouwkosten per m2 van eengezinswoningen inclusief btw.

Bijkomende kosten: stijging eengezins, daling meergezins

De bijkomende kosten* stijgen bij eengezinswoningen en dalen bij meergezinswoningen

- De daling bij de meergezinswoningen komt mogelijk door meer (kleine) woningen per project
- De hoge bijkomende kosten voor eengezinswoningen in 2016 en 2017 worden veroorzaakt door een aantal uitschieters met hoge bijkomende kosten in herstructureringsprojecten. De hoge bedragen hangen niet samen met de epv-projecten en ook niet met de wijze van aanbesteden.

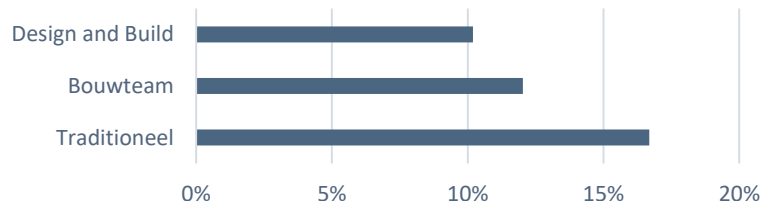
De ontwikkeling van de bijkomende kosten per woning inclusief btw



Hoe eerder wordt aanbesteed, hoe lager de bijkomende kosten

- Bij design and build en bouwteam zijn de bijkomende kosten lager dan bij projecten die op bestek zijn aanbesteed (traditioneel). Dit is ook logisch omdat een deel van het werk (het ontwikkelen van een plan tot besteksniveau) door de bouwer wordt uitgevoerd. Deze kosten zitten dus in de bouwkosten.

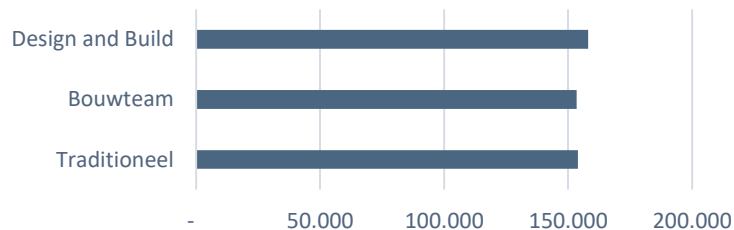
Het aandeel bijkomende kosten als percentage van de stichtingskosten per wijze van aanbesteden, 2013-2017



De wijze van aanbesteden heeft geen meetbaar effect op de totale stichtingskosten

- Echter de totale stichtingskosten verschillen nauwelijks met de wijze van aanbesteden.

De stichtingskosten per wijze van aanbesteden 2013-2017, bedragen inclusief btw, prijspeil 2016



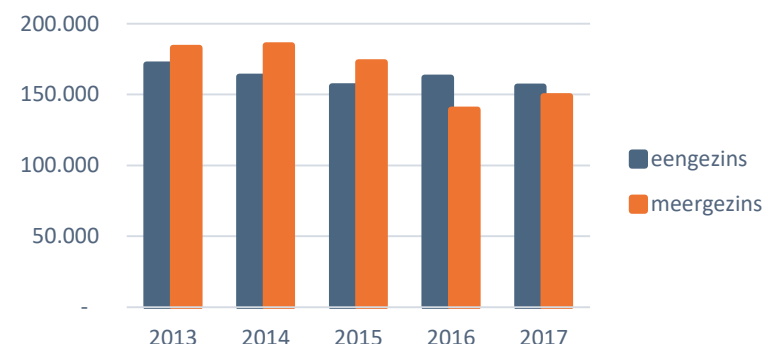
* Bijkomende kosten: externe kosten die buiten de aanneemsom vallen zoals kosten voor architect en adviseurs, leges, interne kosten en rente.

De stichtingskosten stabiliseren rond de €160.000 inclusief btw

De stichtingskosten

- De trend van dalende stichtingskosten per woning die in 2011 is ingezet lijkt door te zetten, ondanks dat de woningbouw aantrekt.
- De daling van de stichtingskosten per woning komt niet door dalende bouwkosten.
- Factoren die een rol spelen bij de dalende stichtingskosten van eengezinswoningen zijn de dalende grondkosten, het bouwen van kleinere woningen en minder hoogwaardige afwerking.
- Meergezinswoningen dalen sterker door kleinere woningen en lagere bijkomende kosten.

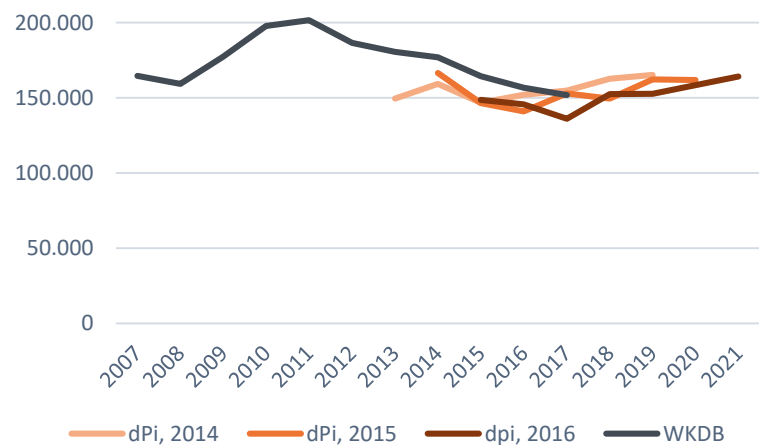
De ontwikkeling van de stichtingskosten per woning inclusief btw



Een nieuwe sociale huurwoning kost momenteel circa €160.000

- De stichtingskosten van gangbare sociale huurwoningen zijn gedaald van circa €200.000 in 2011 tot circa €160.000 inclusief btw in 2016.
- Corporaties verwachten dat de stichtingskosten gaan stijgen. Mogelijke oorzaken zijn een verwachte prijsstijging van de bouwkosten en een verhoogde ambitie op het vlak van duurzaamheid.
- De stichtingskosten in dPi zijn lager doordat uit de benchmark alleen gangbare woningen zijn meegenomen. In de dPi zijn kleine studentenwoningen meegenomen met bijbehorende lage stichtingskosten. De schommeling in het aandeel studentenwoningen vertekent de ontwikkeling van de stichtingskosten in dPi. Zie ook de toelichting op de data uit Watkostdebouwvaneenhuurwoning, bijlage 2.

De ontwikkeling van de stichtingskosten per woning in de dPi's 2014, 2015 en 2016 en in Watkostdebouwvaneenhuurwoning, inclusief btw

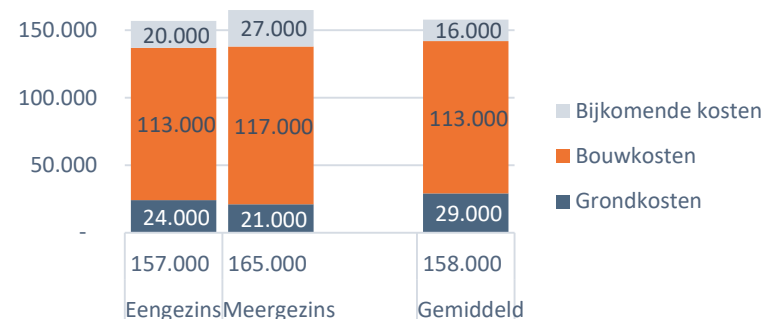


Meergezinswoningen kosten meer dan eengezinswoningen, maar de spreiding is groot

Meergezinswoningen kosten meer dan eengezinswoningen

- De stichtingskosten van meergezinswoningen liggen hoger dan bij eengezinswoningen.
- De eengezinswoningen zijn echter groter en tevens is het eenvoudiger om deze woningen duurzamer te bouwen dan bouwbesluit.
- Hogere bouw- en bijkomende kosten zijn de oorzaak. De grondkosten zijn lager bij meergezinswoningen. Maar het verschil is onvoldoende om het verschil in bouwkosten te compenseren.
- De kostprijs-kwaliteitverhouding van eengezinswoningen is daarom gunstiger.

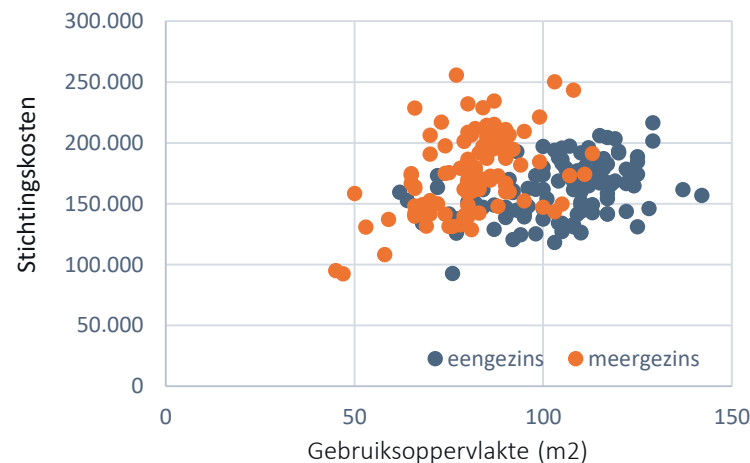
De verhouding grond-, bouw- en bijkomende kosten 2013-2017, prijspeil 2016



De verschillen in kostprijs worden verklaard door andere factoren dan de woninggrootte

- De spreiding van de stichtingskosten is groot.
- Er is weinig samenhang met woninggrootte.
- De verschillen in stichtingskosten tussen woningen van vergelijkbare grootte kunnen komen door locatiespecifieke factoren zoals de stedenbouwkundige ligging. Deze kan bijvoorbeeld extra maatregelen vereisen voor geluid of luchtkwaliteit.
- Andere factoren kunnen zijn: extra gemeentelijke eisen, het afwerkingsniveau en extra duurzaamheidsmaatregelen.

De stichtingskosten versus de gebruiksoppervlakte per woning 2013-2017, inclusief btw, prijspeil 2016

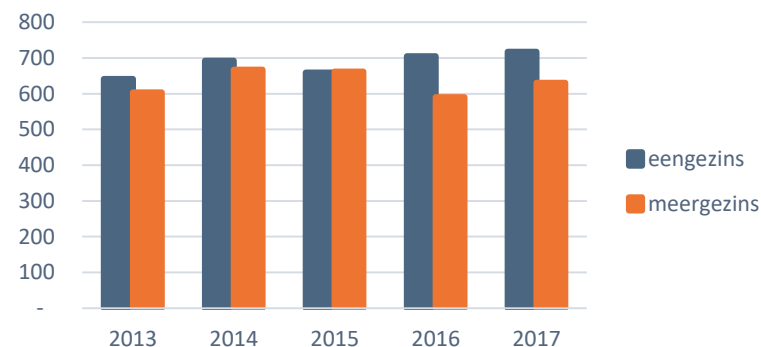


De aanvangshuur stabiliseert vanaf 2014

De aanvangshuren stabiliseren

- Na een jarenlange stijging stabiliseren de aanvangshuren van nieuwbouwwoningen rond 2015.
- In 2016 dalen de huren voor meergezinswoningen met ruim 10% ten opzichte van 2014 en 2015.
- Dit hangt samen met passend toewijzen en de bouw van kleinere woningen.
- De weergegeven daling is een onderschatting omdat veel projecten zijn ingevoerd voordat het passend toewijzen werd geïntroduceerd.

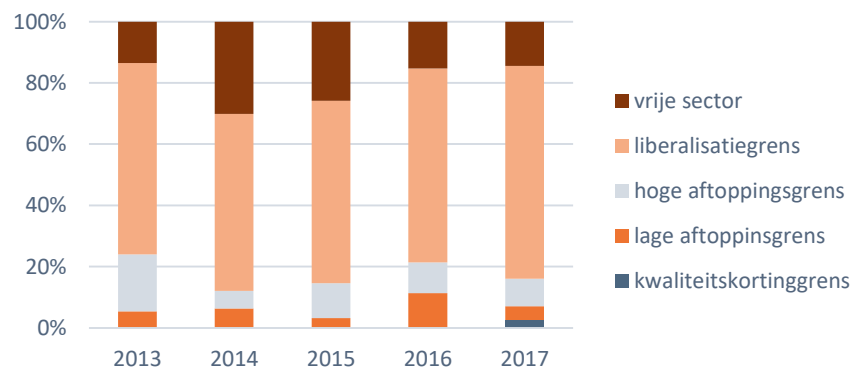
De ontwikkeling van de aanvangshuren per woning



Passend toewijzen werkt door in de nieuwbouwprogrammering

- In 2016 neemt het aandeel woningen tot de aftoppingsgrens toe. Dit is een reactie op het passend toewijzen.
- Het aandeel vrije sectorwoningen neemt af tussen 2014 en 2017. Dit is ook zichtbaar bij het verschil tussen dPi 2014 en dPi 2015 (p.9). Dit sluit aan bij de focus op Daeb sinds 2014.
- Het aandeel woningen tot de aftoppingsgrens is lager dan in de laatste dPi. Dit komt doordat in de benchmark verschillende projecten met opleverjaar 2017 al ingevoerd zijn vóór 2015. Het passend toewijzen is niet verwerkt in deze projecten.
- Naar verwachting stijgt het aandeel woningen tot de aftoppingsgrenzen in 2017 in de benchmark nog ten koste van het aandeel woningen tot de liberalisatiegrens.

De verdeling van de woningen per huurprijsklasse

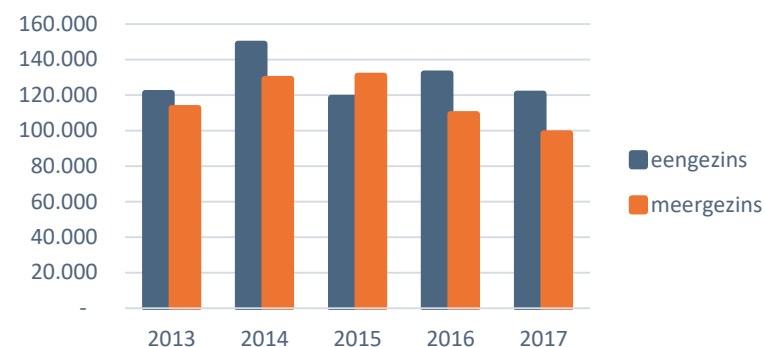


De bedrijfswaarde daalt sinds 2014

De bedrijfswaarde* daalt

- Gemiddeld was de bedrijfswaarde circa €125.000 tussen 2013 en 2017.
- De bedrijfswaarde daalt sinds 2014 voor eengezinswoningen en sinds 2015 voor meergezinswoningen.
- De bedrijfswaarde is sterk beïnvloed door beleidswijzigingen die in de periode 2013-2017 zijn doorgevoerd.
- Het geschatte effect is per saldo €11.000. Dit bedrag is op de volgende sheet toegelicht.
- Het is niet exact aan te geven vanaf welk moment dit beleid doorwerkt in de cijfers in de benchmark, omdat projecten verschillende planstatussen hebben en corporaties niet gelijk staretten met het inrekenen van het nieuwe beleid. De korting op de verhuurderheffing is nog niet te zien in de grafiek.

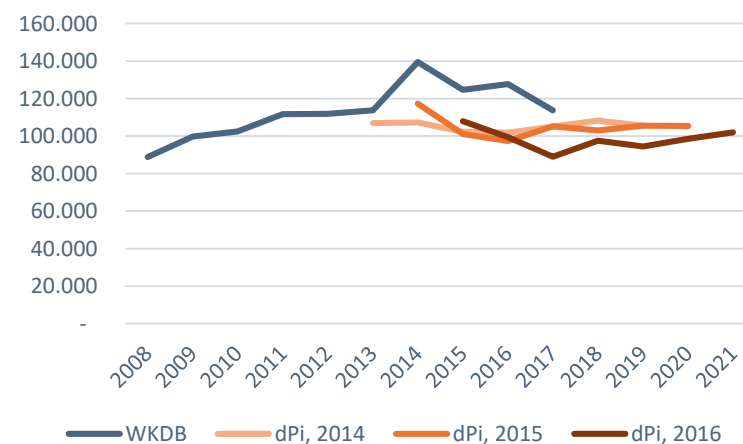
De ontwikkeling van de bedrijfswaarde per woning



De bedrijfswaarde daalt verder door de verschuiving naar nieuwbouw onder de aftoppingsgrens

- De bedrijfswaarde daalt verder naar een niveau onder de €100.000 in 2018 en stijgt naar verwachting licht in de daarop volgende jaren.
- In de laatste prognose is de bedrijfswaarde tussen 2017 en 2020 gemiddeld €10.000 per woning lager dan in de prognose uit 2015. Dit komt door het grotere aandeel woningen tot de aftoppingsgrens ten koste van de woningen tot de liberalisatiegrens.
- Het verschil tussen de bedrijfswaarden in de dPi en de benchmark kan verschillende redenen hebben. Een deel van het verschil komt doordat de studentenwoningen in de benchmark niet zijn meegenomen. Daarnaast zijn niet alle beleidseffecten ingerekend in alle projecten. Sommige corporaties kiezen ervoor de verhuurderheffing niet in te rekenen voor de beslissing over investeringen en laten deze weg, andere corporaties hanteren een eigen berekening van de bedrijfswaarde bij de investeringsbeslissing.

De ontwikkeling van de bedrijfswaarde per woning in de dPi's 2014, 2015 en 2016 en in Watkostdebouwvaneenhuurwoning



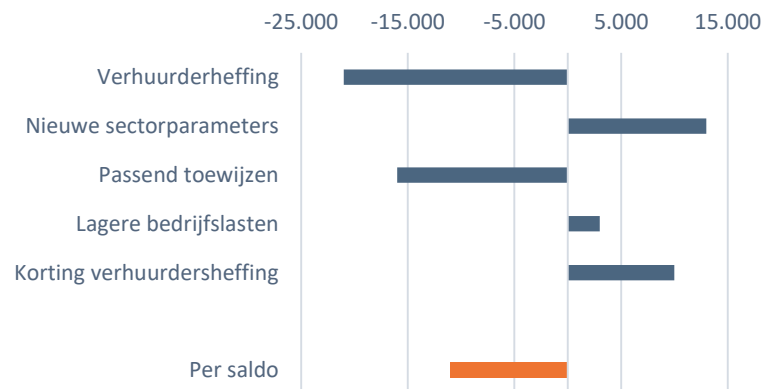
* De bedrijfswaarde zoals opgegeven door corporaties. In het vorige rapport werd een genormeerde waarde berekend gebruikt. Deze is verlaten omdat te grote afwijkingen ontstonden door wijzigende regels.

De recente beleidswijzigingen hebben een geschat effect van -€11.000 op de bedrijfswaarde van een gemiddelde nieuwbouwwoning

De effecten van beleid en andere ontwikkelingen op de bedrijfswaarde

- De bedrijfswaarde wordt bepaald door de verwachte kasstromen voor de woningen contant te maken. De meeste corporaties hanteren hiervoor de parameters voor prijsontwikkeling en disconto zoals vastgesteld door het WSW.
- De stijgende huurprijzen hebben voor zover nagegaan kan worden weinig invloed op de bedrijfswaarde van nieuwbouwwoningen. Dit komt doordat in recente jaren bij veel nieuwbouwwoningen gerekend werd met de maximale huurprijs (liberalisatiegrens).
- De korting op de verhuurderheffing (per 1 april 2017) is in de meeste projecten in de benchmark nog niet ingerekend. In de grafiek is alleen de algemene korting weergegeven. De kortingen voor nieuwbouw op Rotterdam Zuid en in schaarstegebieden ligt op respectievelijk €35.000 en €20.000 per woning.
- De effecten van de verschillende beleidswijzigingen hebben per saldo een negatief effect van €11.000 op de bedrijfswaarde van nieuwe woningen.
- De bedragen zijn indicatief. De effecten kunnen niet los gezien worden van andere beleidskeuzes, voornamelijk in de kwaliteit van woningen.

Effecten beleidswijzigingen op de bedrijfswaarde voor nieuwbouw

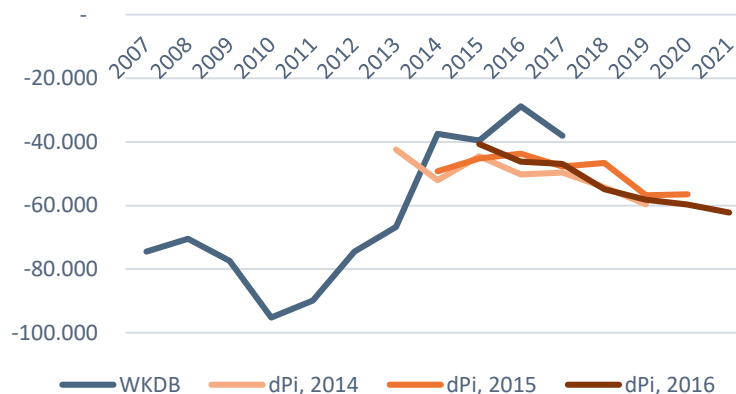


De rentabiliteit staat onder druk

De onrendabele top* wordt weer groter

- Ook uit de dPi blijkt dat de onrendabele top groter wordt de komende jaren. Dit komt vooral door de verwachte stijging van de stichtingskosten.
- In de toekomst blijft de rentabiliteit onder druk staan, door de bouwkosten die boven inflatie stijgen en de extra investeringen in de energieambities.
- De hogere onrendabele toppen zullen worden gedempt door de korting van €10.000 op de verhuurderheffing. Deze korting is nog niet verwerkt in de cijfers.

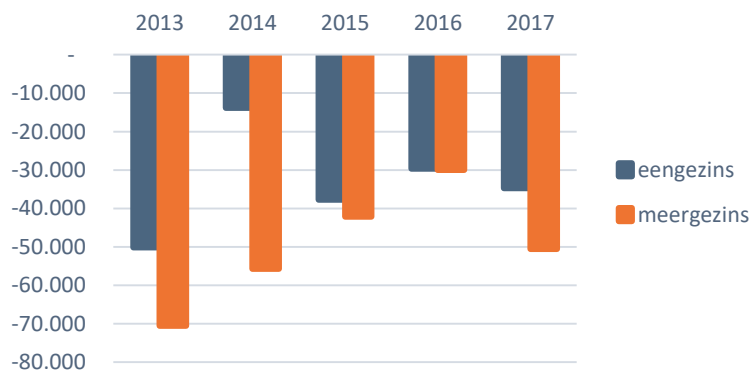
De ontwikkeling van de onrendabele investering per woning in de dPi's 2014, 2015 en 2016 en in Watkostdebouwvaneenhuurwoning



De rentabiliteit van nieuwbouw staat onder druk

- Ook uit Watkostdebouwvaneenhuurwoning komt naar voren dat de daling van de onrendabele top is gestopt. Het beeld is wisselend vanaf 2014. De belangrijkste oorzaak van het wisselende beeld is dat de doorwerking van het nieuwe beleid niet altijd direct terug te zien is in de cijfers.
- Zeker in combinatie met de ontwikkelingen in de dPi lijkt de onrendabele top weer te gaan stijgen.
- Dit is ook in lijn met de ontwikkelingen aan zowel de kant van de kosten als de opbrengsten. De bouwkosten gaan stijgen door de schaarste aan productiecapaciteit. Aan de opbrengstenkant gaat het aandeel woningen onder de aftoppingsgrenzen omhoog ten koste van de huurprijsklasse tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.
- De businesscase voor eengezinswoningen is gunstiger dan voor meergezinswoningen. Het verschil bedraagt gemiddeld circa 15.000.

De ontwikkeling van het resultaat per woning



* Zie bijlage 1 voor een toelichting op het begrip onrendabele top.

Gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen

De sociale grondprijzen variëren tussen de €8.700 en €43.300 per woning

- De grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn afgeleid van het gemeentelijke grondprijsbeleid, prestatieafspraken en andere, meest openbare, documentatie waarin deze grondprijzen zijn vastgelegd. Er zijn grondprijzen gevonden van 135 gemeenten.
- Bij 41 gemeenten is vastgesteld dat wel grondprijzen worden bepaald, maar niet openbaar gemaakt. Ook zijn er verschillende gemeenten met openbaar grondprijsbeleid, waarbij voor sociale huurwoningen geen grondprijs per woning kan worden afgeleid omdat bijvoorbeeld percentages van de vrije sectorprijzen worden gehanteerd.
- De gevonden prijzen zijn waar mogelijk omgerekend naar prijzen per woning op prijspeil 2017. De opzet van de inventarisatie en de overige uitgangspunten bij het afleiden van de grondprijzen staan in bijlage 3.

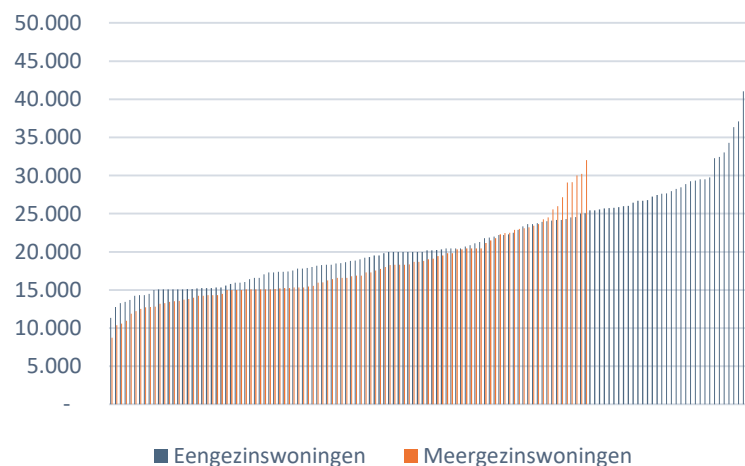
Het aantal gemeenten waarvoor een grondprijs is gevonden en de eenheidsprijs die gehanteerd wordt

	Eengezins	Meergezins
Grondprijs gevonden	135	100
Gevonden prijs per eenheid		
per woning	98	88
per m2 kavel	32	0
per m2 bvo	4	10
per m2 gbo	1	2

Grondprijzen voor sociale huurwoningen

- De mediane grondprijs voor een eengezin sociale huurwoning in Nederland is €20.200. 87% ligt tussen de €15.000 en €30.000.
- De mediane grondprijs voor meergezinswoningen is €16.700. 86% ligt tussen de €12.500 en €25.000.
- Hierbij is geen rekening gehouden met de lagenfactor die in enkele gemeenten wordt gehanteerd. Deze zorgt voor lagere grondprijzen per woning als hoger gebouwd wordt. Het verschil tussen de mediane grondprijs van een- en meergezinswoningen van €3.500 per woning is in de praktijk dus wat groter.

Grondprijs per eengezinswoning in 135 gemeenten, oplopend



Grondprijzen voor een- en meergezinswoningen

	Eengezins	Meergezins
Hoogste	43.300	32.000
Laagste	11.300	8.700
Gemiddelde	21.600	17.900
Mediaan	20.200	16.700

Grondprijzen in euro per woning exclusief btw, prijspeil 2017

De grondprijzen worden beperkt gedifferentieerd naar huurprijsklasse De G4 en G32 hanteren gemiddelde grondprijzen

Huurprijsgrenzen

- Bij 13% van de gemeenten is een aparte grondprijs gevonden voor eengezinswoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens.
- De gemiddelde grondprijs voor deze huurprijscategorie ligt circa 30% lager dan de gemiddelde grondprijs voor sociale huurwoningen.
- De mediane grondprijzen voor eengezinswoningen met een huur onder de aftoppingsgrens zijn €5.500 lager dan voor eengezinswoningen met een huur tot de liberalisatiegrens.
- Bij meergezinswoningen is dat verschil €7.100 per woning.

Grondprijzen grote gemeenten

- De grondprijzen voor eengezinswoningen variëren niet sterk in groteren en kleinere gemeenten. In de G4 is de gemiddelde grondprijs €700 per woning lager dan het landelijk gemiddelde. Bij de G32 €1.200 per woning hoger.
- De variatie bij de meergezinswoningen is groter. Dit komt mogelijk omdat de grondprijzen voor meergezinswoningen vaker omgerekend zijn naar prijzen per woning.
- De G32 bestaat uit 38 gemeenten. Van 24 G32 gemeenten zijn grondprijzen gevonden.

Grondprijzen gedifferentieerd naar huurprijsgrenzen

	Tot de liberalisatiegrens		Tot de aftoppingsgrens	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
aantal	14	14	18	16
gemiddelde	21.400	20.600	14.500	15.400
mediaan	22.600	22.600	17.100	15.500

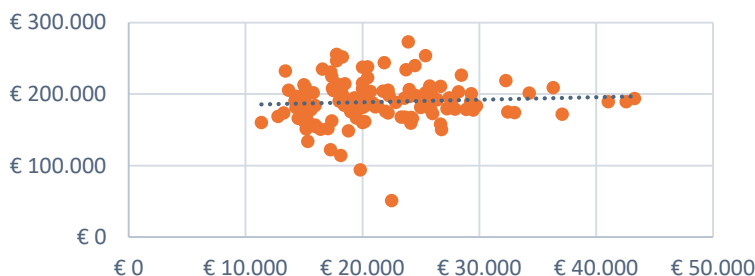
Grondprijzen voor een- en meergezinswoningen G4 en G32

	Eengezins	Meergezins
Gemiddelde	21.600	17.900
Mediaan	20.200	16.700
G4, gem.	20.900	14.800
G32, gem.	22.800	19.300

De grondprijzen voor sociale huurwoningen hangen niet samen met de druk op de woningmarkt

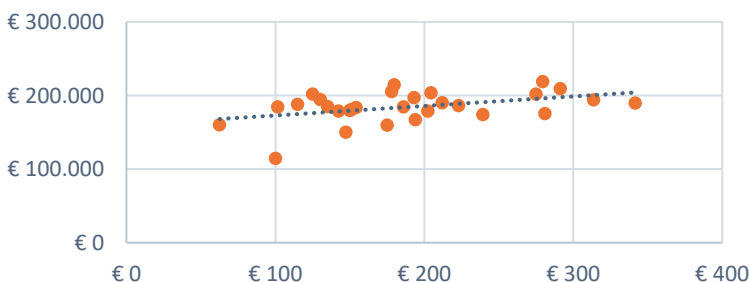
- Op de kaart zijn geen duidelijke verschillen te zien tussen de grondprijzen in sterkere en zwakkere woningmarktregio's.
- Er is ook geen sterke samenhang gevonden tussen de grondprijzen van sociale huurwoningen en de WOZ-waarden van nieuwe sociale huurwoningen die in de afgelopen tien jaar zijn gebouwd. Zie de onderstaande grafiek en de analyse van ABF in bijlage 4.
- Dit is logisch omdat de opbrengsten bepaald worden door de huurprijsgrenzen, die overal gelijk zijn.

Geen samenhang tussen grondprijs en WOZ-waarde

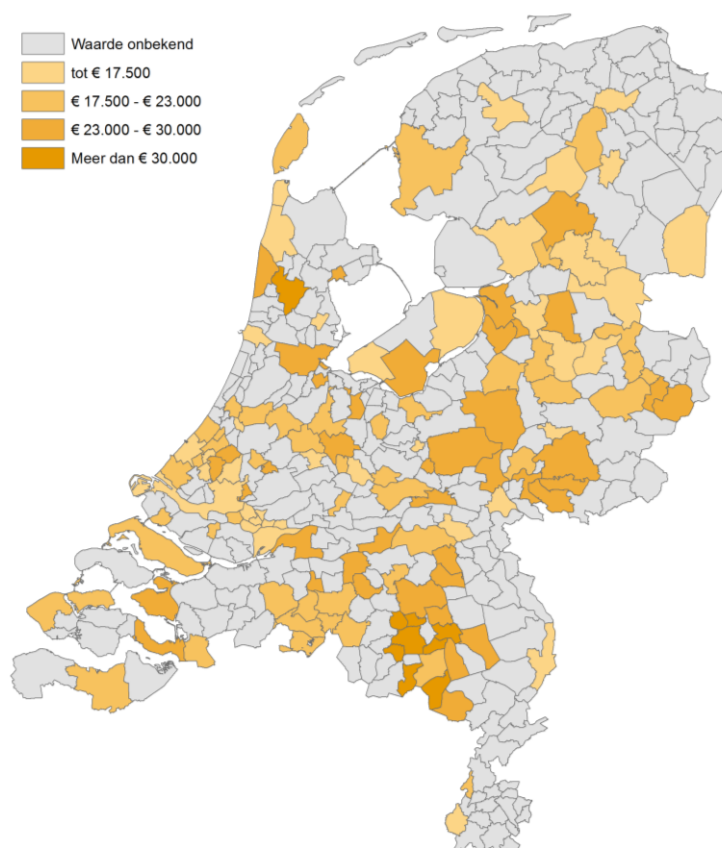


- De samenhang tussen de grondprijzen per m2 kavel en de WOZ-waarden is sterker dan tussen de grondprijzen en de WOZ-waarden. Dit duidt er mogelijk op dat het verschil in woningmarkt tot uitdrukking komt in de kwaliteit van woningen.

Sterker verband tussen de grondprijs per m2 kavel en WOZ-waarde



Grondprijzen eengezinswoningen sociale huur in 4 prijsklassen



Grondprijzen in euro per woning exclusief btw, prijspeil 2017

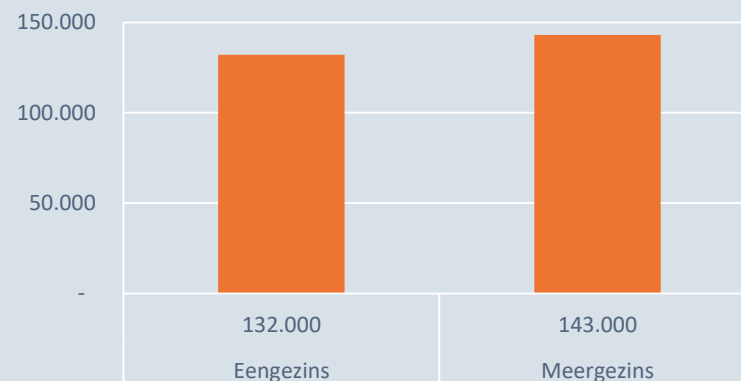
Er is een groter verschil nodig tussen de grondprijzen voor een- en meergezinswoningen om de nieuwbouw van beide typen financieel even aantrekkelijk te maken

- De keuze voor een- of meergezinswoningen is geen vrije keuze voor corporaties. Het woningtype wordt vaak bepaald door de beschikbare locaties, stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen in bestemmingsplannen. Ook de wensen van huurders spelen een rol bij de keuze voor een- of meergezinswoningen.
- Binnen de ruimte die er wel is kan verwacht worden dat corporaties eengezinswoningen verkiezen boven meergezinswoningen vanuit financieel perspectief. De kostprijs voor eengezinswoningen met dezelfde kwaliteit is lager en het is tevens eenvoudiger om eengezinswoningen te bouwen met een gunstige energieprestatie (epc).
- Eengezinswoningen bouwen in plaats van meergezinswoningen is een onwenselijke ontwikkeling vanuit het perspectief van binnenstedelijk bouwen. Meergezinswoningen leiden tot een hogere woningdichtheid, zowel op binnenstedelijke als op uitleglocaties.
- De grondprijs is een instrument waarmee de gemeente de keuze voor een- of meergezinswoningen kan beïnvloeden. Het wordt financieel aantrekkelijker om meergezinswoningen te bouwen als de grondprijzen voor dit woningtype omlaag gaan ten opzichte van eengezinswoningen.
- De gemeentelijke grondprijzen voor eengezinswoningen zijn €3.500 hoger dan voor meergezinswoningen. De businesscase voor meergezinswoningen wordt vergelijkbaar als de grondprijzen van meergezinswoningen €16.000 lager vastgesteld worden dan voor eengezinswoningen. Dit bedrag is afgeleid van de vergelijking tussen de kosten en opbrengsten van de gemiddelde sociale huurwoningen. De gemiddelde eengezinswoning is met een gebruiksoppervlakte van 106 m² wel flink groter dan de gemiddelde meergezinswoningen van 82 m², maar ligt vaak minder centraal bij voorzieningen.
- Enkele gemeenten hanteren een lagenfactor, waardoor de grondprijzen voor meergezinswoningen lager worden, naarmate het complex hoger wordt. Dit maakt hoger bouwen financieel voordeliger.

Rekenvoorbeeld

De gemiddelde bouw- en bijkomende kosten van een meergezinswoning zijn samen €143.000. De som van bouw- en bijkomende kosten voor een gemiddelde eengezinswoning is €11.000 lager. Deze meergezinswoning is weliswaar 24 m² kleiner dan de eengezinswoning, maar hij ligt (gemiddeld) op de meer centrale locaties in de buurt van voorzieningen.

De bouw- en bijkomende kosten van de gemiddelde sociale huurwoning, een- en meergezins. Kosten inclusief btw, prijspeil 2016



Daar komt bij dat de netto huurinkomsten voor de vergelijkbare meergezinswoning lager zijn. De huurprijs van nieuwbouw ligt namelijk over het algemeen op de huurprijsgrenzen. Deze grenzen hebben betrekking op de bruto huur, dus inclusief servicekosten. De contante waarde van dit verschil is €5.000, uitgaande van €25 servicekosten en disconto 5,0%.

De grondkosten voor een gemiddelde meergezinswoning moet dus €16.000 lager liggen dan van een gemiddelde eengezinswoning om tot een vergelijkbare businesscase te komen.

Grondprijzen, aanvullend beleid

Beperking verkoopmogelijkheden

Bij 33 van de 135 gemeenten is gevonden dat moet worden bijbetaald als de woningen naar de vrije sector gaan. Meestal wordt de term verkoop gebruikt.

Als woningen verkocht worden binnen een vastgestelde termijn dan moet het verschil in grondwaarde alsnog betaald worden. De termijnen die gehanteerd worden variëren tussen de 10 en 25 jaar.

Overigens wordt de ontwikkeling en omvang van de sociale woningvoorraad vastgelegd in de prestatieafspraken. In deze afspraken kunnen ook beperkingen en voorwaarden gesteld worden aan het liberaliseren van sociale woningen.

Stapelingsfactor of lagenfactor

Bij 22 van de 135 gemeenten is gevonden dat een stapelingsfactor wordt gebruikt, waardoor de grondprijs voor meergezinswoningen afneemt met het aantal bouwlagen. Bij de meeste gemeenten is dit niet het geval.

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

- De nieuwbouw van sociale huurwoningen trekt aan. Na het dal van 14.700 in 2015 worden naar verwachting 32.000 huurwoningen gebouwd in 2018. Het investeringsvolume stijgt naar €4,8 miljard.
- De toename zal vooral sterk zijn in de grotere gemeenten. Het aandeel meergezinswoningen neemt daarom naar verwachting toe.
- Het zwaartepunt van de nieuwbouw is verschoven van woningen met een huur tot de liberalisatiegrens naar woningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Dit is het gevolg van passend toewijzen. In de prognoses is het aandeel tot de aftoppingsgrens toegenomen van 28% in de dPi 2014 tot 60% in de dPi 2016 (prognose 2017-2021).
- Circa een derde van de projecten wordt design and build aanbesteed. Dit komt vooral vaak voor bij projecten met eengezinswoningen.
- In het verlengde van de verschuiving naar woningen met een huur onder de aftoppingsgrens worden kleinere woningen gebouwd, met een lager afwerkingsniveau. Dit geldt met name voor meergezinswoningen. Eengezinswoningen worden ook kleiner. In 2016 was een gemiddelde eengezinswoning 106 m² gebruiksoppervlakte, een meergezinswoning 82 m².
- Een kwart van de nieuwbouw heeft een energieprestatie die beter is dan vereist in het bouwbesluit. Dit lijkt zo te blijven. De Milieuprestatiegebouwen (mpg) is bijna nooit bekend.
- Ondanks de extra inkomsten uit de energieprestatievergoeding (epv) wordt minder dan een kwart van de nieuwe eengezinswoningen op epv-niveau gerealiseerd. Corporaties zien veel risico's en argumenteren dat de woonlasten van epv-woningen hoger zijn dan van gangbare nieuwbouwwoningen. Er staat slechts één project met meergezinswoningen in de benchmark dat in aanmerking komt voor een energieprestatievergoeding.
- Het is technisch lastiger om de energieprestatie van meergezinswoningen te verbeteren dan van eengezinswoningen. Daarbij levert de epv minder op, omdat deze gekoppeld is aan de woninggrootte.
- De stichtingskosten van een gemiddelde sociale huurwoning zijn €160.000. Dit bedrag bestaat voor 70% uit bouwkosten. En deze stijgen doordat de nieuwbouw van woningen aantrekt. De overige kosten bestaan voor de helft uit grond en de andere helft uit bijkomende kosten.
- De grondkosten zijn vrijwel gelijk op uitleg en binnenstedelijke locaties. Ook wanneer de grond niet is aangekocht van de gemeente zijn de grondkosten die worden toegerekend in deze orde grootte. Hierbij hoort de kanttekening dat niet altijd zicht is op de bedragen die zijn afgeboekt voor aanvang van de businesscase.
- De bijkomende kosten zijn lager wanneer in een eerder planstadium wordt aanbesteed. Het lijkt erop dat de kosten in dat geval verschuiven naar de bouwkosten.
- De gemiddelde bedrijfswaarde is €125.000. De bedrijfswaarde van nieuwbouw daalt door het passend toewijzen. De beleidswijzigingen van de afgelopen jaren hebben de bedrijfswaarde zowel positief (sectorparameters) als negatief (verhuurderheffing) beïnvloed.
- Het resultaat van de bedrijfswaarde min de stichtingskosten leidt tot een onrendabele investering van €35.000 per woning. Dit bedrag wordt gedempt door de korting op de verhuurderheffing voor projecten die daarvoor in aanmerking komen. De korting is nog niet verwerkt in de cijfers.
- De businesscase voor eengezinswoningen is circa €15.000 gunstiger dan voor meergezinswoningen. Dit draagt niet bij aan een hogere mate van stedelijkheid.

- Voor 135 van de 388 gemeenten zijn grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden. Een aantal gemeenten heeft wel grondprijzen vastgesteld, maar deze zijn niet openbaar. Ook zijn er gemeenten die wel openbare grondprijzen kennen, maar waaruit geen grondprijs per woning kon worden afgeleid voor sociale huurwoningen. Tenslotte is er een categorie gemeenten die de grondprijzen per project vaststellen.
- De mediane grondprijs voor een eengezinswoning is €20.200 en voor een meergezinswoning €16.700
- De grondprijs voor woningen met een huur tot de aftoppingsgrens is circa €6.000 lager dan voor woningen met een huur tot de liberalisatiegrens.
- Er is geen samenhang tussen de grondprijzen en de woningmarkt. Dit is in de lijn van de verwachting omdat de huurprijzen maatgevend zijn voor de opbrengsten. Voor nieuwbouw worden deze vaak vastgesteld op de huurprijsgrenzen. Deze zijn overal gelijk.
- Het lijkt erop dat de invloed van de woningmarkt tot uitdrukking komt in de kwaliteit. De kavels zijn kleiner als de WOZ-waarden hoger zijn.

Aanbevelingen

Hoe kunnen corporaties rendabeler bouwen?

Kwaliteit

- Kleinere woningen zijn rendabeler, maar een extra vierkante meter is niet duur. Het bouwen van kleine woningen sluit daarom vooral aan bij de keuze voor maatwerk voor doelgroepen in plaats levensloopbestendige woningtypen.
- Keuzes in kwaliteit die leiden tot lagere bouwkosten hebben vooral te maken met het afwerkingsniveau. De badkamer, de keuken en de installaties vormen een groot deel van de kosten. De vraag is hoe duurzaam dergelijke kwaliteitskeuzes zijn.
- Onderzoek de relatie tussen de verschillende kwaliteitskenmerken van nieuwbouw, waaronder het huurniveau. Dat kan bijvoorbeeld met de gegevens uit de woonruimteverdeling. Het programma van eisen kan aangescherpt worden met inzicht in de wensen van huurders.

Proces

- Vaak wordt een verband gelegd tussen de wijze van aanbesteden en de kostprijs. Deze samenhang blijkt niet uit dit onderzoek. Er lopen verschillende initiatieven om hier meer inzicht in te krijgen, zoals bijvoorbeeld het experiment van Aanbesteden naar Afnemen van Platform 31. De uitkomsten van dergelijke initiatieven bieden meer inzicht in de samenhang tussen de wijze van aanbesteden en de kostprijs.

Kosten

- De beperkte productiecapaciteit bij bouwers en leveranciers is een van de oorzaken van de stijgende kostprijs. Mogelijk bieden niet reguliere partijen een oplossing voor deze beperkte capaciteit.
- Gezamenlijk inkopen leidt mogelijk tot een efficiënter productieproces en daarmee tot lagere kosten.
- Bouwers geven aan goedkoper te kunnen produceren als zij standaardwoningen kunnen aanbieden. Corporaties zouden daartoe het programma van eisen moeten verlaten en overgaan tot aankopen van woningen, zonder extra voorwaarden te stellen. Ook de extra eisen van gemeenten bovenop het bouwbesluit moeten dan verlaten worden. In de prestatieafspraken kunnen hier afspraken over worden gemaakt.

Opbrengsten

- Het is onvermijdelijk dat de huurprijzen van nieuwe woningen worden afgetopt op de aftoppingsgrenzen, gegeven het passend toewijzen en de kwaliteit van nieuwe woningen. Het verhogen van aanvangshuren lijkt daarom geen optie.
- De opbrengsten (waarde) worden bepaald door de contante waarde van de verwachte kasstromen van nieuwe woningen. Bij de nieuwbouw kan gestuurd worden op de onderhoudslasten, die een groot deel van de totale lasten vormen van elke woning. Op onderhoud kan op worden gestuurd door bij de nieuwbouw van woningen te sturen op de total cost of ownership. Daar hoort tenminste een onderhoudsbegroting bij. Mogelijk helpt een benchmark om hier tot een referentieniveau te komen. Een voorwaarde voor benchmarken is dat de begrotingen op vergelijkbare wijze worden opgesteld.

Leer van elkaars projecten

- Monitor de realisaties in combinatie met de kosten. Zo kunnen projecten met een hoge duurzaamheidsambitie en een goede prijs-kwaliteitverhouding geïdentificeerd worden. De projecten kunnen als voorbeeld dienen en succesfactoren kunnen zo sneller gedeeld worden. Dit kan bijvoorbeeld met de benchmark Watkostdebouwvaneenuurwoning.

Een nieuw (circulair) businessmodel voor sociale huurwoningen?

- Het huisvestingsvraagstuk voor statushouders heeft geleid tot een groot aantal projecten met tijdelijke woningen. Het aantal tijdelijke woningen zou gemonitord moeten worden om een beeld te geven van het aandeel hiervan in de productie.
- Veel tijdelijke woningen zijn niet verhuurd aan statushouders. Desalniettemin lijkt dit concept oplossingen te bieden voor:
 - Een meer flexibele woningvoorraad waarmee sneller ingespeeld kan worden op fluctuaties in de woningbehoefte, zoals bijvoorbeeld voor statushouders in 2015 en 2016, jongeren en woonurgenten.
 - Beperkte plancapaciteit: want deze woningen kunnen op tijdelijke locaties worden gebouwd.

Aanbevelingen

- Lagere bouwkosten, omdat gebruik gemaakt wordt van extra productiecapaciteit (niet traditionele bouwers) en omdat dit concept vaak industrieel geproduceerd wordt.
- Tijdelijke woningen zijn over het algemeen onrendabel, omdat de inkomsten van 15 jaar de bouwkosten niet dekken. Daarom lijkt er een tweede categorie te ontstaan, te weten tijdelijke(circulaire) woningen die geheel of gedeeltelijk hergebruikt kunnen worden.
- Deze tijdelijke woningen met permanente kwaliteit kosten meer, maar hebben in potentie ook hogere opbrengsten omdat ze langer geëxploiteerd kunnen worden. De oplossing lijkt dan ook duurzamer dan het bouwen voor 15 jaar.
- Er kleven verschillende risico's aan dit concept, die vooral te maken hebben met het hergebruik. Er is nog geen market-evidence om de verwachte kasstromen te onderbouwen. Beter inzicht in risico's en mogelijkheden om deze te verlagen dragen bij om dit concept tot een volwaardig businessmodel te maken.

Hoe kan de duurzaamheid bij de nieuwbouw van huurwoningen bevorderd worden?

- Corporaties bouwen kleinere woningen in verband met passend toewijzen. De epv voor kleine woningen is laag omdat deze gekoppeld is aan de woninggrootte. Maak de epv daarom aantrekkelijker voor kleine woningen, zodat ook bij deze woningen de extra investering in de energieprestatie gedekt kan worden met extra inkomsten uit de epv.
- Het is technisch lastig om meergezinswoningen in aanmerking te laten komen voor de epv. Dit heeft te maken met de hoge woningdichtheid, waardoor de benodigde zonnepanelen niet op het dak passen. Ook is de gemiddelde meergezinswoning kleiner dan de gemiddelde eengezinswoning. Overweeg daarom om de benodigde energieproductie los te koppelen van de woning.
- Er is geen landelijk beeld van de duurzaamheidsambities in de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Dat kan door de de ambities vast te leggen in prestatieafspraken en deze landelijk te verzamelen.

- Duurzaamheid is breder dan energieprestatie. Over andere aspecten, zoals materiaalgebruik is geen informatie beschikbaar. Een eerste stap is om de milieuprestatie gebouwen voor nieuwe woningen te berekenen en te monitoren. Dat zou een plek kunnen krijgen in de prestatieafspraken.

Op welke manier kan het grondprijsbeleid worden ingezet om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te stimuleren?

- Leg grondprijzen vast in de prestatieafspraken. Voor de onderlinge vergelijkbaarheid is het aan te bevelen de grondprijzen vast te stellen per woning, gekoppeld aan de woningtypen een- en meergezins en de huurprijscategorieën. Het is handig hierbij een referentieniveau aan te geven voor de kavel- en woninggrootte om de relatie te kunnen leggen tussen de kwaliteit en de grondprijs.
- Hanteer een lagere grondprijs voor nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrens.
- De inventarisatie van dit onderzoek is een handige referentie bij het maken van grondprijsafspraken voor sociale huurwoningen. Actualiseer de inventarisatie jaarlijks om de ontwikkeling van de grondprijzen te monitoren.

Hoe kan het grondprijsbeleid worden ingezet in het kader van binnenstedelijk bouwen?

- Stel de grondprijzen vast zodat de businesscase voor meergezinswoningen minder afwijkt van die voor eengezinswoningen dan nu het geval is.
- Het bouwen van meergezinswoningen kan aantrekkelijker worden gemaakt met een lagenfactor. De meerprijs voor de grond per woning neemt af met het aantal lagen.
- Grondkosten en inbrengwaarde van bestaande opstallen (sloop-nieuwbouw) worden vaak afgeboekt. Om een beter beeld te krijgen van de financiële effecten van binnenstedelijk bouwen ten opzichte van het bouwen op uitleglocaties dient een beter beeld te worden gevormd van deze afboekingen.

bijlagen

Bijlage 1: De onrendabele top

- *Sinds de brutoering wordt de waarde van sociale huurwoningen berekend met de bedrijfswaarde. Dit is een contante waarde berekening waarvan de uitgangspunten en parameters zijn vastgelegd door de sectorinstituten (Autoriteit woningmarkt en WSW).*
- *Corporaties rapporteren bij de sectorinstituten over de rentabiliteit van investeringen door de stichtingskosten af te trekken van de bedrijfswaarde. De som van dit plaatje is vaak negatief, de zogenaamde onrendabele top. Dat heeft mede te maken met de voorzichtige uitgangspunten en parameters die de sectorinstituten hanteren.*
- *Veel corporaties kijken bij de interne besluitvorming niet naar de onrendabele top, maar naar het interne rendement van de investering (IRR), een eigen contante waarde berekening (beleidswaarde), de marktwaarde verhuurde staat of de VON-prijs. Zij sturen ook op de kostprijs-kwaliteitverhouding, soms met de benchmark Watkostdebouwvan een huurwoning.*
- *Een veelgebruikt criterium bij investeringen is een rendementseis (IRR). De hoogte van de eis verschilt per corporatie en soms ook per type woning of wijk. De irr is meestal lager dan de rendementseis van het WSW (5,0%).*
- *Investerings zijn volgens dit criterium dan meestal financieel rendabel. Hier kan beargumenteerd van zijn afgeweken.*

Waarom dan toch de onrendabele top?

- *De bedrijfswaarde was, tot voor kort, de enige uniforme waarderingsmethode bij corporaties. De onrendabele top is daardoor de enige manier om de rentabiliteit van investeringen op eenduidige wijze te monitoren op sectorniveau.*

Wat zegt de onrendabele top?

- *De onrendabele top laat zien hoe (on)rendabel een investering is volgens de voorzichtige criteria van de sectorinstituten.*
- *De rentabiliteit van investeringen kan in perspectief geplaatst worden door de onrendabele top te benchmarken.*
- *De onrendabele top is de enige beschikbare indicator voor de ontwikkeling van de rentabiliteit van investeringen in de tijd.*

Bijlage 2: De representativiteit van Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De ontwikkeling van de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen, de stichtingskosten en de opbrengsten is beschreven aan de hand van de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning. Deze dataset beslaat 7,8% van de nieuwbouw van huurwoningen volgens Corpdata in de periode 2014 tot en met 2017.

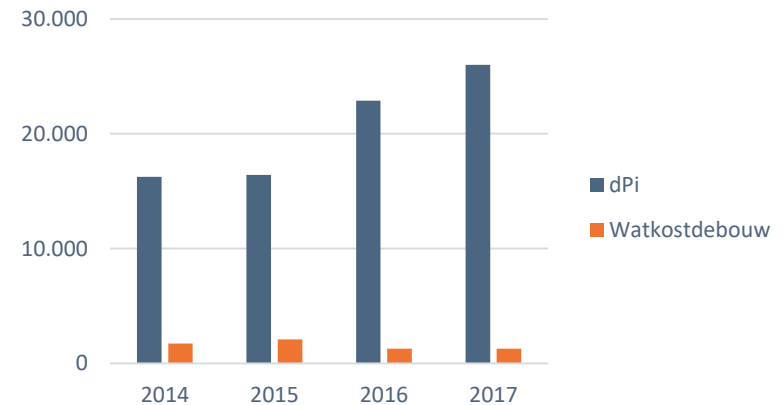
In 2015 leek het niveau van de stichtingskosten zoals dat naar voren kwam uit de benchmark fors hoger dan naar voren kwam in de dPi, 2014. Vooral in het jaar 2013 zijn de stichtingskosten in de dPi lager dan in de benchmark.

Daarom is in 2015 een vergelijking gemaakt tussen de datasets van de projecten van twee corporaties in de benchmark en de cijfers over nieuwbouw van deze corporaties in de Dpi 2014. De conclusie uit deze vergelijking was dat de data nagenoeg overeenkwamen. De stichtingskosten en aantallen in de dPi en de benchmark komen dus overeen.

Uit nader onderzoek van de dPi bleek dat het verschil tussen de stichtingskosten in 2013 in de dPi 2014 en Watkostdebouwvaneenhuurwoning wordt veroorzaakt doordat het aantal studentenwoningen in 2013 in de totale productie van de sector relatief groot was in 2013. De stichtingskosten per woning van studentenwoningen zijn lager dan van gangbare meergezinswoningen omdat ze veel kleiner zijn.* Op basis van de dPi kan daarom ook niet worden geconcludeerd dat de bouwkosten (voor een woning van vergelijkbare kwaliteit) zijn gedaald in 2013. De bouwkosten per woning op sectorniveau waren in 2013 laag omdat relatief veel studentenwoningen zijn gebouwd.

*Studentenwoningen hebben over het algemeen een woningoppervlakte tussen de 20 en 30 m² gbo. Gangbare meergezinswoningen waren in 2013 gemiddeld 82 m² gbo.

Het aantal nieuwbouwwoningen in Corpdata en in Watkostdebouwvaneenhuurwoning



Bijlage 3: Toelichting op de dataset grondprijzen

- Van 135 van de 388 gemeenten (2017) zijn grondprijzen gevonden. Meer gemeenten hebben openbare grondprijzen. Maar bij enkele gemeenten was het niet mogelijk was de grondprijzen terug te rekenen naar prijzen per woning. Dit komt doordat de prijzen een % van de vrije sectorhuurprijs zijn of bijvoorbeeld een grondquote.

	Aantal	
	EGW	MGW
aantal	135	100
per woning	98	88
per m2 kavel	32	0
per m2 bvo	4	10
per m2 gbo	1	2

- De grondprijzen zijn geïnventariseerd door:
 - Zoeken op de sites van alle gemeenten
 - Oproep om resterende informatie via social media
 - Via BZK (regionale accounts en dataset prestatieafspraken)
 - De dataset kan worden aangevraagd op www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl
- Het grondprijsbeleid van gemeenten verschilt, prijzen hebben verschillende eenheden: per woning, per m2 gbo, per m2 kavel, grondquote. Dit bemoeilijkt het vergelijken. Een aantal kanttekeningen bij de weergegeven grondprijzen:
- Niet alle gemeenten maken grondprijzen openbaar. Bij 41 gemeenten is gevonden dat de grondprijzen worden vastgesteld. In veel gevallen is in de nota grondbeleid vastgelegd dat de grondprijzen jaarlijks worden vastgesteld.

- De gevonden grondprijzen zijn vaak overgenomen uit de grondprijzenbrief of -nota van de gemeente. In enkele gevallen is gebruikt gemaakt van andere openbare bronnen, zoals de prestatieafspraken met corporaties.
- De openbare grondprijzen zijn vaak het vertrekpunt voor onderhandelingen, dus geen realisaties. De grondprijzen hebben bijna altijd betrekking op bouw- en woonrijpe grond.
- De grondprijzen worden soms uitgedrukt in prijzen per woning, soms per m2 kavel en soms per m2 gbo of bvo. Waar mogelijk is een prijs per woning bepaald met de uitgangspunten in het beleid, zoals de kavelgrootte waarvan uit is gegaan. Anders is de prijs omgerekend met een gemiddelde kavelgrootte of woninggrootte. De woonoppervlakte en kavelgrootte zijn bepaald per gemeente, op basis van de gerealiseerde sociale huurwoningen in de afgelopen 10 jaar met gegevens van de BAG, het Kadaster en het ministerie van BZK (bewerking ABF).
- Verschillende gemeenten hanteren een grondquote (over de stichtingskosten of de VON-prijs), een afslag op de marktprijs of bepalen de grondprijzen situationeel. Voor deze gemeenten is geen grondprijs opgenomen.
- Daar waar sprake is van bandbreedten is gemiddeld.
- Minimumprijzen zijn als prijzen overgenomen.
- Grondprijzen zijn waar nodig geïndexeerd naar 2017, met de genoemde index in het grondbeleid en anders met CPI (inflatie).
- Grondprijzen zijn exclusief btw verondersteld, daar waar dit niet expliciet vermeld is.
- De grondprijzen zijn voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Enkele gemeenten hanteren lagere grondprijzen voor woningen tot de aftoppingsgrens. In deze gevallen is de grondprijs voor woningen tot de liberalisatiegrens opgenomen.

Bijlage 4: Begeleidingscommissie

Dit onderzoek is begeleid door:

Arend Bongers

Joram Snijders

Jan van der Worp

Arjen Wolters

Joost Hartlief

Van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.