

GRONDPRIJZEN VOOR SOCIALE WONINGBOUW

TUSSEN IMPLICIETE SUBSIDIE EN BELASTING

*In de Nijmeegse wijk Willemskwartier worden oude sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door sociale huurwoningen en koopwoningen
(Foto Flip Franssen / Hollandse Hoogte)*

De vraag of gemeenten corporaties belasten, subsidiëren of aan hen een reële prijs vragen, is niet zo simpel te beantwoorden. De parameters voor de vaststelling van de grondwaarden zijn bepalend. Volg je als gemeente het CFV dan is eerder sprake van belasting, zo blijkt uit onderzoek. Hanteer je de Aedex/IPD-benadering, dan gaat het veelal om royale subsidiëring.



DOOR JORN MATTHIJSSSE, STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN, EDWIN BUITELAAR, PLANBUREAU VOOR DE LEEFOMGEVING EN AMSTERDAM SCHOOL OF REAL ESTATE, MARTIJN ESKINASI, PLANBUREAU VOOR DE LEEFOMGEVING

Met het oog op de verliezen op grondexploitaties als gevolg van de crisis zijn er gemeenten die de grondprijs voor corporaties (willen) verhogen. Ter rechtvaardiging wordt gesteld dat woningcorporaties grond voor sociale woningbouw tot nu toe tegen een (te) lage prijs kochten van gemeenten. Empirisch onderzoek door het PBL laat echter zien dat impliciete subsidiëring niet evident is. Om te kunnen spreken over subsidiëring, of zelfs belasting, is het van belang expliciet te zijn over de parameters voor het bepalen van de residuele waarde van

de grond. Uitgaande van marktconforme parameters voor vastgoedexploitatie, dan is er veelal sprake van royale subsidiëring. Wanneer echter wordt uitgegaan een vijftigjarige sociale huurexploitatie dan is er nauwelijks sprake van subsidiëring, eerder van belasting. De keuze voor de berekeningssystematiek is sterk verbonden met de houding van gemeenten te aanzien van de rol van corporaties.

Woningcorporaties hebben als maatschappelijk ondernemers weinig privileges meer ten opzichte van andere woningaanbieders, in het bijzonder institutionele beleggers. Ze zijn niet meer vrijgesteld van overdrachts- en vennootschapsbelasting en worden zelfs extra belast in de vorm van de 'Vogelaarheffing'. Resterende privileges zijn de sanerings- en projectsteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en de WSW-borging. Dit zijn allemaal instituties op nationaal niveau. Echter, ook gemeenten kunnen corporaties (ten opzichte van andere partijen) bevoor- of benadelen, zij het in beperkte mate (Buitelaar & De Kam, 2011). Eén van de tegenprestaties die gemeenten in kunnen zetten, in ruil voor door hen gewenste maatschappelijke prestaties, is een aantrekkelijk grondprijnsbeleid.

In tegenstelling tot de nationale instrumenten is er weinig zicht op de mate en de vorm van stimulering via het lokale grondprijnsbeleid. Er wordt vaak vanuit gegaan dat corporaties impliciet gesubsidieerd worden doordat ze grond van gemeenten kopen onder de marktwaarde (Hof & Koopmans, 2006; Van Leuvenstein & Shestalova, 2006). Deze veronderstelling is met name gebaseerd op de historie. Voor het afschaffen van de objectgebonden subsidies stond de grondprijs die gemeenten in rekening brachten vast. Het rijk had de grondprijs rond het kostprijnsniveau gemaximeerd om te voorkomen dat subsidies weg zouden lekken richting de gemeentelijke kas. Na de brutering hielden veel gemeenten lange tijd vast aan deze grondprijs, al dan niet jaarlijks gecorrigeerd voor inflatie (Van Leuvenstein & Shestalova, 2006). De vraag is of dat nog altijd zo is, zeker omdat dit beleid strijdig kan zijn met Europese staatssteunregels (Groetelaers et al., 2009). Hierbij moet worden opgemerkt dat corporaties voor hun grond nog maar zeer beperkt afhankelijk zijn van gemeenten; in 2008 kochten corporaties 15 procent van hun grond van gemeenten en 85 procent van particulieren, projectontwikkelaars en andere (private) partijen (Buitelaar, Van den Broek & Segeren, 2009).

Nog los van de vraag of impliciete subsidie met het oog op staatssteun is toegestaan, is het van belang te weten of er sprake van is en, zo ja, in welke mate. Van impliciete subsidie is volgens ons sprake wanneer de grondwaarde van bouwrijpe grond, gegeven de bestemming 'sociale woningbouw', hoger ligt dan de grondprijs. Relevant hierbij is ook of er voor corporaties een ander (selectief) grondprijnsbeleid geldt dan voor andere woningaanbieders. In dit artikel proberen we op basis van een grootschalig empirisch onderzoek onder gemeenten een indicatie te geven van de mate waarin er binnen het gemeentelijk grondprijnsbeleid voor sociale woningbouw sprake is van *selectieve impliciete subsidiëring*. Het gaat nadrukkelijk om een *indicatie* van de orde van grootte. Voor een definitief en preciezer antwoord op deze vraag zouden grondwaarden en grondprijzen moeten worden geconfronteerd op het niveau van de individuele transactie, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het voorziene woningbouwprogramma.

AANPAK

Vanuit de wens om een totaalbeeld van het gemeentelijk grondprijnsbeleid voor sociale woningbouw in Nederland te verkrijgen, zijn 100 gemeenten in 2009 telefonisch geënquêteerd op basis van een gesloten vragenlijst². De groep gemeenten is verder verkleind door te kijken of ze ook daad-

werkelijk een actief grondbeleid ten aanzien van woningbouw voeren. Bij 94 gemeenten bleek sprake van een in meer of mindere mate actief beleid. Van die 94 gemeenten is daarna bepaald of er ook sprake is van een expliciet structureel of incidenteel grondprijnsbeleid voor sociale woningbouw³. 86 gemeenten bleken een expliciet grondprijnsbeleid voor sociale woningbouw te hebben of hadden recentelijk bouwrijpe grond voor sociale woningbouw uitgegeven, waarvoor ze een prijs moesten bepalen. Deze 86 gemeenten zijn bevestigd op de hoogte van hun grondprijzen, de berekeningssystematiek, het onderscheid tussen sociale huur en koop en hun beleid ten aanzien van corporaties in vergelijking met andere woningaanbieders.

Er kan worden gesproken van impliciete subsidie wanneer de prijs van een grondgebonden sociale huurwoning lager uitvalt dan de grondwaarde

Uit het surveyonderzoek hebben we inzicht gekregen in de hoogte van de grondprijzen voor sociale woningbouw. Er is onderscheid gemaakt tussen huur en koop en tussen grondgebonden woningen en appartementen. Voor de analyse van grondprijzen in relatie tot grondwaarden maken we alleen gebruik van de grondprijzen voor grondgebonden huurwoningen. Deze lenen zich het beste voor standaardisering en dus voor de vergelijkbaarheid van gemeenten. De prijzen voor koopwoningen vallen af omdat de (grond)prijzen van koopwoningen regionaal verschillen als gevolg van drukverschillen op de woningmarkt; voor huurwoningen onder de sociale huurgrens geldt dat niet. Bij appartementen doet zich het probleem voor dat het aantal woningen en het aantal bouwlagen vaak niet bekend is, hetgeen de vergelijking tussen gemeenten bemoeilijkt. Bij grondgebonden huurwoningen is standaardisering dus het beste mogelijk, zij het ook niet zonder obstakels. Immers, iedere gemeente hanteert z'n eigen systematiek. Daarom zijn de prijzen teruggerekend naar woningen met een kavelgrootte van 141 m².⁴ De gemiddelde kavelprijs op basis van die gemiddelde kavelgrootte bedraagt 19.429 euro. Echter, tabel 1 laat zien dat er grote onderlinge verschillen in de grondprijzen zijn.

Grondprijnsklassen (in euro's)	<10.000	10.000 - 15.000	15.000 - 20.000	20.000 - 25.000	25.000 - 30.000	30.000 - 35.000	>35.000
Aantal gemeenten ⁵	3	24	17	12	11	4	4

Tabel 1 Spreiding gestandaardiseerde kavelprijzen voor bouwrijpe grond bestemd voor grondgebonden huurwoningen

RESIDUELE GRONDWAARDEN VOOR SOCIALE WONINGBOUW

Om te kunnen bepalen of er sprake is van impliciete subsidie is het van belang de empirische data over grondprijzen te vergelijken met de grondwaarden, beide voor bouwrijpe grond. Zoals eerder gezegd kan worden gesproken van impliciete subsidie wanneer de prijs van een grondgebonden sociale huurwoning lager uitvalt dan de grondwaarde. We kijken dus niet naar de (historische) kostprijs van de bouwrijpe grond. Bij de waarde gaan we uit van de residuele grondwaarde (van bouwrijpe grond): het residu dat ontstaat wanneer de opbrengsten op de vastgoedexploitatie worden verminderd met de vastgoedexploitatiekosten en de bouwkosten (Buitelaar et al., 2004). Eerst moet dus de exploitatiewaarde van het

vastgoed worden bepaald. Om deze te bepalen is gebruik gemaakt van de contacte waardemethode. Omdat de waarde hierbij erg afhangt van de gekozen parameters, is aangesloten bij twee relevante standaarden: de Aedex/IPD bruto open marktwaarde en de CFV volkshuisvestelijke exploitatiewaarde⁶.

Aedex/IPD gaat uit van de bruto open marktwaarde, oftewel de maximale commerciële waarde van het vastgoed als beleggingsobject. Dit sluit aan bij internationale standaarden voor vastgoedwaardering (Vlak et al, 2008). Doel van de Aedex/IPD is om de marktwaarde van een complex woningen in beeld te brengen, die het bij (theoretische) verkoop aan een belegger kan opbrengen. De belegger zou vervolgens bij mutatie de huren naar de maximale huurprijs kunnen verhogen of leegkomende woningen uitponden en na 15 jaar (commerciële) exploitatie de resterende woningen in het complex doorverkopen tegen een bepaalde *exit yield*⁷. Een belegger zal voor maximale opbrengst gaan en dat is vrijwel altijd het uitpondszenario⁸. Met behulp van deze uitgangspunten wordt de vastgoedeconomische waarde berekend, zonder echter een beleidsmatige keuze voor uitponden te impliceren. Het is dus slechts een meetlat voor de vastgoedwaarde.

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het CFV gaat daarentegen uit van de toezichtsrol: de nadruk ligt op het veiligstellen van de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit van de corporatie. Er wordt gerekend met een veel langere huurexploitatieperiode, er vindt geen uitpounding plaats en bovendien komen alle bedrijfslasten ten laste van de complexen. In tegenstelling tot Aedex/IPD rekent het CFV ook groot onderhoud mee in de exploitatie. Bij Aedex/IPD worden alleen de direct aan het vastgoed toe te rekenen lasten in de waardeberekening meegenomen. Inbegrepen zijn dagelijks onderhoud, beheer- en verzekeringskosten en belastingen. Groot onderhoud is in de systematiek van Aedex/IPD echter een bij-investering en valt voor de reguliere exploitatie buiten de definitie van onderhoud. Complexen die voor renovatie in aanmerking komen maken bij Aedex/IPD deel uit van de transformatieportefeuille.

Voor de bruto open marktwaarde zijn gegevens gebruikt van de 387 complexen grondgebonden woningen die na 2000 door de aan Aedex/IPD deelnemende corporaties zijn gebouwd. De gegevens betreffen gemiddelde huren, prijzen, leegwaarden, kostenniveaus, rendementen, *exit yields* en mutatiegraden (IPD, 2011). Ook de woonoppervlakten zijn uit de gegevens af te leiden. De gegevens zijn beschikbaar voor de vijf door IPD gehanteerde regio's, te weten Noord, Oost en Zuid-Nederland en de Noordelijke en Zuidelijke Randstad⁹.

Vervolgens is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde berekend voor de gemiddelde woning uit de genoemde dataset van Aedex/IPD, uiteraard conform de spelregels en parameters van het CFV. Door de Aedex/IPD-dataset ook te gebruiken voor de CFV-berekening is gezorgd dat een aantal parameters, zoals huurprijs en woonoppervlak, constant worden gehouden.

De bouwkosten voor deze woning zijn vervolgens bepaald met behulp van het bouwkostenkompas, dat voor sociale huurwoningen een gemiddelde van € 834,- per m² bvo (in 2009) rekent, inclusief ongeveer 20 procent bijkomende kosten. Vervolgens is de residuele grondwaarde berekend door de bouwkosten met de exploitatiewaarde te verrekenen. Tabel 2 laat de belangrijkste parameters en uitkomsten van beide berekeningswijzen zien.

Variabele	Eenheid	IPD	CFV
Huidige huurprijs per maand	€/mnd	€ 540,29	€ 540,29
Markthuurgprijs per maand	€/mnd	€ 742,00	n.v.t.
Woonoppervlakte	m ² WWS	85,0	85,0
Toe te rekenen kosten/lasten	€/jr	€ 1.511	€ 3.270
Exploitatieperiode	jr	15	50
Discontovoet	%	7,15%	6,00%
Exit yield	%	6,47%	n.v.t.
Restwaarde	€/vhe	n.v.t.	€ 5.000
Bouwkosten ¹⁰	€/vhe	€ 90.551	€ 90.551
Groot onderhoud jaar 20	% bouwkosten		20%
Exploitatiewaarde	€/vhe	€ 140.032	€ 46.819
Residuele waarde grond		€ 49.481	€ 43.732-

Tabel 2 Belangrijkste parameters en uitkomsten voor IPD- en CFV-berekeningen, prijsspeel 2009

Opvallend is het enorme verschil in grondwaarde tussen de CFV-systematiek en die van Aedex/IPD¹¹. Tabel 2 geeft inzicht in de landelijke gemiddelden. Maar er is een behoorlijke regionale spreiding rond dat gemiddelde. De database van Aedex/IPD omvat voor een vijftal regio's alle nieuw gebouwde grondgebonden woningen van de deelnemende corporaties. Er zijn dus ook regionale verschillen naar huurprijs, naar leegwaarde, oppervlakte, exploitatiekosten. De residuele waarden volgens de IPD-systematiek variëren van ruim € 62.000 in de Zuidelijke Randstad (met hogere huren, kleinere woningen en relatief hoge leegwaarden) tot een krappe € 28.000 in het Noorden, waar relatief grote woningen met hogere bouwkosten zijn gebouwd waar lage huren en leegwaarden tegenoverstaan. Een vergelijkbaar regionaal patroon is zichtbaar in de berekening volgens de specificaties van het CFV. Benadrukt moet worden dat verschillen in leegwaarden hier geen rol spelen: er is sprake van een vijftigjarige huurexploitatie. Het Noorden heeft de laagste grondwaarden met bijna € 60.000 negatief, terwijl in de Zuidelijke Randstad de 'schade' tot ongeveer € 27.000 beperkt blijft.

IMPLICIETE SUBSIDIE...OF BELASTING?

De gestandaardiseerde grondprijzen zijn afgezet tegen de zojuist besproken residuele grondwaarden. Gelet op de enorme bandbreedte van de residuele grondwaarden uit tabel 2 is het niet verwonderlijk dat de feitelijke gemiddelde grondprijs evenals de grondprijzen van alle afzonderlijke gemeenten hierbinnen vallen. Als de grondprijzen buiten de bandbreedte zouden vallen dan zou je kunnen stellen dat ongeacht de berekenings-systematiek er sprake is van subsidiëring, dan wel belasting. Nu doet het verschil in systematiek er dus wel toe.

Als we kijken naar de gemiddelde grondwaarden op basis van de CFV-systematiek dan zou je indicatief kunnen stellen – nogmaals, harde uitspraken kunnen alleen op transactieniveau worden gedaan – dat corporaties eerder belast dan gesubsidieerd worden. Immers, de grondwaarden zijn overal negatief, daar waar de grondprijzen gemiddeld bijna € 20.000 (positief) bedragen.

Bij de residuele grondwaarden op basis van Aedex/IPD ligt het duidelijk anders. Alleen in het noorden en oosten van het land vinden we grondwaarden die dezelfde ordegrrootte hebben als de hoogste gevraagde grondprijzen. Voor de Randstad en het Zuiden is daar geen sprake van.

Minder dan een kwart van de geëquëteerde gemeenten hanteert een grondprijs die hoger ligt dan de laagste residuele grondwaarde van

€ 28.000 in Noord-Nederland, laat staan het gemiddelde van bijna € 50.000. Uitgaande van de berekeningswijze van Aedex/IPD kan dus gesproken worden over een royale impliciete subsidie. In de slotbeschouwing komen we terug op de vraag vanuit welk perspectief we naar deze op het eerste oog paradoxale bevinding moeten kijken.

SELECTIVITEIT IN GRONDPRIJSBELEID

De andere vraag die voorligt is of gemeenten corporaties anders behandelen dan andere woningaanbieders, in het bijzonder institutionele beleggers. We hebben dus gekeken naar de mate van selectiviteit in het grondprijnsbeleid. Het gaat hier dan vooral om het eventueel bevoordelen van corporaties ten opzichte van andere aanbieders. Daarbij hebben we gekeken naar twee vormen van selectiviteit in het grondprijnsbeleid. Enerzijds of er bij het vaststellen van de grondprijs voor sociale woningbouw een (prijs)onderscheid gemaakt wordt tussen de aanbieders van sociale woningbouw. Anderzijds of woningcorporaties dezelfde prijs betalen voor grond bestemd voor vrije sectorwoningen – woningen boven de huurgrens of boven een verkoopprijs van € 200.000 – als ze voor sociale woningbouw betalen, daar waar andere aanbieders een marktconforme prijs betalen. Een gemeente kan als selectief worden beschouwd indien aan één of beide vormen van selectiviteit wordt voldaan.

In 18 van de in totaal 86 gemeenten kon van selectiviteit gesproken worden omdat de grondprijs die woningcorporaties betalen voor grond voor sociale woningbouw lager is dan die andere woningaanbieders betalen. Daarnaast was in vijf van de 86 gemeenten sprake van selectiviteit omdat gemeenten een sociale grondprijs rekenden voor vrije-sectorwoningen die door woningcorporaties worden gebouwd. In één gemeente vonden beide vormen van selectiviteit plaats. Indien beide vormen van selectiviteit bij elkaar worden opgeteld dan voeren 23 van de 86 gemeenten een selectief grondprijnsbeleid ten aanzien van corporaties.

SLOT

De parameters voor de bepaling van de grondwaarden zijn bepalend voor de vraag of gemeenten corporaties belasten, subsidiëren of aan hen een reële prijs vragen. Waar moeten gemeenten van uitgaan? Van de 'klassieke' waardering zoals het CFV doet? Dus uitgaande van exploitatie van vijftig jaar, geen uitponding, een relatief lage restwaarde en het doorvertalen van de bedrijfslasten van de corporatie naar de individuele woning. Of van de Aedex/IPD-benadering waarbij internationale waardeeringsstandaarden worden gebruikt, zoals door institutionele beleggers? Er wordt dan uitgegaan van een veel kortere exploitatieperiode, een beperktere definitie van exploitatielasten, uitponding en een *exit yield* voor niet verkochte woningen aan het einde van de exploitatieperiode. Beide benaderingen lijken uitersten op een continuüm. En de keuze voor een van deze methoden, of een alternatieve, hangt af van het perspectief op de rol van maatschappelijk ondernemers. Wordt de nadruk gelegd op het maatschappelijke of het ondernemende? Het omgaan met de hybriditeit van corporaties blijft een terugkerend probleem.

Sommigen zullen zeggen dat een waardering tegen marktwaarde à la Aedex/IPD gerechtvaardigd is, omdat corporaties er zijn om de nrendabele top van sociale woningbouw voor hun rekening te nemen, niet de gemeenten. Daar staat tegenover dat de kans bestaat dat corporaties die sterk afhankelijk zijn van gemeentelijke grondlevering ontmoedigd worden om grond van gemeenten te verwerven ten behoeve van woningbouw. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de maatschappelijke prestaties. Of corporaties besluiten zelf actief te worden op de markt voor ruwe bouwgrond, met alle kosten en risico's die daarbij horen. Aan de andere kant is het de vraag of het reëel is om, zoals het CFV doet, uit te

gaan van een exploitatie van vijftig jaar, zonder uitponding. En ook het doorbelasten van alle bedrijfslasten roept vragen op. Corporaties die hoge bedrijfslasten hebben als het gevolg van inefficiënt handelen worden bij een residuele bepaling van de grondprijs beloond door een lagere grondprijs.

Van een selectieve behandeling van corporaties ten opzichte van andere aanbieders is in één op de vier gevallen sprake. Is dat erg? Ook hier speelt de fundamentele discussie die verband houdt met de hybriditeit van corporaties. Enerzijds gelden de Europese staatssteunregels in verband met de gedachte van een gelijk speelveld. Maar anderzijds vormt het grondprijsbeleid een van de middelen waarmee gemeenten vanuit hun kant invulling kunnen geven aan het begrip 'wederkerigheid' dat van belang is voor het komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. Als je specifieke prestaties van corporaties verlangt, zoals bepaalde leefbaarheidsinvesteringen, een bijdrage aan de wijkaanpak of aan gecombineerde complexen voor wonen, zorg en welzijn, dan moet daar vaak wat tegenover staan, zoals (relatief) aantrekkelijke grondprijzen. Wel zouden lage grondprijzen gepaard moeten gaan met de verplichting dat de woningen ook relatief lang in de sociale (huur) sector blijven. Gemeenten kunnen er in dat geval voor kiezen om grond uit te geven in erfpacht, met als zakenrechtelijke beperking dat de grond alleen voor sociale huur mag worden gebruikt. Als de corporatie besluit de woning gedurende de exploitatietermijn te verkopen, dan moet er een nieuwe erfpachtovereenkomst worden gesloten waardoor de grondwaardestijging kan worden afgeroomd.

Het raakt allemaal aan de discussie over hoe we wensen om te gaan met maatschappelijk ondernemerschap. Enerzijds willen we een scherpe scheiding van commerciële en sociale activiteiten, terwijl aan de andere kant juist de combinatie van beide kan zorgen voor betere maatschappelijke prestaties. □

Met dank aan Niels Klein Lankhorst en Esther Geuting (Stec groep), George de Kam (RU Nijmegen), Leo Nootboom (Ministerie van BZK) en Arnoud Vlak en Bert Teuben (beiden IPD) voor hun commentaar op een eerdere versie van het artikel.

Noten

- Deze wordt door het kabinet-Rutte per 2012 afgeschaft (zie kabinetsbrief Wijkenaanpak en Vogelbaarheffing, 28 januari 2011).
- Die steekproef is gestratificeerd aselekt getrokken. Dat wil in dit geval zeggen dat rekening is gehouden met de ruimtelijke spreiding van gemeenten over Nederland (naar Randstad, intermediaire zone en periferie) en met het aandeel sociale huurwoningen in de totale nieuwbouwproductie. Bij het tweede criterium zijn de 10% gemeenten met de laagste woningbouwproductie buiten beschouwing gelaten.
- Of gemeenten die tussen die tussen 2002 en 2007 grond hebben uitgegeven voor sociale woningbouw.
- Deze kavelgrootte van 141m² is een gemiddelde, gebaseerd op de antwoorden van respondenten op de enquête. Bij 75 van de 86 relevante gemeenten waren de grondprijzen voor grondgebonden sociale huur bekend. Zie voor meer details Matthijsse (2010).
- Bij 75 van de 86 relevante gemeenten waren de grondprijzen voor grondgebonden sociale huur bekend.
- Voor uitgebreide informatie over beide berekeningswijzen wordt verwezen naar de meest recente taxatie- en waarderingsstandaarden van IPD en de beleidsregels van het CFV.
- De exit yield is een bruto rendement en wordt gebruikt om de restwaarde van vastgoed op het eind van de exploitatie te bepalen.
- Als er op complexniveau sprake is van juridisch bindende overeenkomsten, dan worden deze in de bruto open marktwaarde ingerekend. Dat kan bijvoorbeeld gaan om verplichtingen over het tegen sociale prijzen (blijven) verhuren als tegenprestatie voor de lagere grondprijs. Bij appartementen kunnen nadere voorwaarden aan verkoop of het verkrijgen van een splitsingsvergunning worden verbonden.
- De dekkingsgraad van Aedex/IPD in 2010 bedroeg ca 27% van het totaal aantal corporatiewoningen. Noord-Nederland omvat de drie noordelijke provincies plus West-Friesland en de Kop van Noord-Holland. Zuid-Nederland zijn de drie zuidelijke provincies plus Goeree Overflakkee, Oost-Nederland is Gelderland, Overijssel en Flevoland, maar exclusief Almere. Randstad-Zuid zijn de regio's Leiden, Den Haag, Delft-Westland, Groot Rijnmond en Oost- en Zuidoost Zuid-Holland. De Noordelijke Randstad omvat de regio's Alkmaar, IJmond, Zaanstreek, Haarlem, Amsterdam, Almere en de provincie Utrecht. De in dit artikel gepresenteerde grondprijzen zijn prijspeil 2009, De gegevens van Aedex/IPD zijn over 2010. Gegeven de omvang van het verschil tussen marktconforme en volkshuisvestelijke exploitatie is het verschil in prijspeil jaren verwaarloosbaar.
- Het Centraal Fonds (CFV, 2010, p. 11) rapporteert beduidend hogere bruto stichtingskosten. Bedacht moet worden dat de grondkosten hier al in zijn meegenomen en dat dit alle nieuw gebouwde sociale huurwoningen omvat, ook degene op duurdere binnenstedelijke locaties. Uit de rapportage is niet op te maken wat het oppervlakte van de betreffende woningen is en hoe deze zich verhoudt tot de oppervlakte van de door ons onderzochte woningen. Tot slot geeft het Centraal Fonds nog een belangrijke reden voor de snel stijgende bruto stichtingskosten dat corporaties steeds vaker projecten overnemen van noodlijdende ontwikkelaars of hun eigen koopprojecten omzetten in huur. Naar verwachting gaat dit dus om grotere, betere, luxere woningen en zullen projecten ook voor meer dan de bouwkosten alleen van ontwikkelaars worden overgenomen.
- Het Centraal Fonds komt op een gemiddelde exploitatiewaarde van €37.900 per woning. In deze verzameling zijn alle corporatiewoningen opgenomen, ook meergezins- en woningen van oudere bouwjaren dan in de door ons onderzochte populatie. Het ligt voor de hand dat voor nieuwere eengezinswoningen de exploitatiewaarde als gevolg van hogere huren en langere exploitatieduur bijna een kwart hoger ligt.

Literatuur

- Buitelaar, E. & G. de Kam (2011), 'Resultaatgerichtheid van prestatieafspraken met corporaties: een catch 22 voor gemeenten?' *B&G Magazine*, maart/april: 19-51.
- Buitelaar, E., B. de Deugd, en E. Geuting (2004), 'Naar een residueel bepaalde grondprijs voor sociale woningbouw?' *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 6: 56-60.
- Buitelaar, E., L. van den Broek & A. Segeren (2009), *De nieuwbouwproductie van woningcorporaties. Het belang van lokale omstandigheden*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- CFV (2010), *Sectorbeeld realisaties woningcorporaties*, verslagjaar 2009. Naarden: CFV.
- Groetelaers, D., M. Haffner, H. van der Heijden, W. Korthals Altes & T. Tasan-Kok (2009), 'Lage grondprijzen corporatiewoningen en staatssteun', *Tijdschrift voor vastgoedrecht* 2: 27-33.
- Hof, B. & C. Koopmans (2006), *Woningcorporaties in Amsterdam: Marktmacht en subsidies*. SEO-rapport, 875. Amsterdam: SEO Economisch onderzoek.
- IPD (2011), *Rapportage kosten, waarden en waarderingsparameters*, t.b.v. Planbureau voor de Leefomgeving. Almere: IPD.
- Leuvensteijn, M. van en V. Shestalova (2006), *Investeringsprijkkels voor woningcorporaties*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Matthijsse, J. (2010), *Het gemeentelijk grondprijsbeleid voor sociale woningbouw: een ongelijk speelveld?*, Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Vlak, A.L.M., P.P.H. Konings, M. Eskinasi & G.H.C. Dirkse (2008), *Corporaties & sturen op kengetallen*. Almere: Nestas.