



Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019

13 mei 2019

Thijs Luijckx
Watkostdebouwvaneenhuurwoning
in opdracht van
Het Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

1. Inhoud

1. Inhoud	2
2. Inleiding	3
3. De productie en de wijze van aanbesteden	5
4. De kwaliteit	12
5. De stichtingskosten	16
6. Het financieel rendement	24
7. Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen	28
8. Conclusies en aanbevelingen	32
Bijlagen	39
Bijlage 1: Toelichting op de bronnen	
Bijlage 2: Begeleidingscommissie	



3

2. Inleiding

Inleiding

De Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019 is een vervolg op de monitor van 2018.* Het rapport geeft een beeld van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties. De resultaten zijn input voor de Staat van de Volkshuisvesting.

De druk op de sociale voorraad is onverminderd groot en de wachtlijsten groeien. Corporaties zijn daarom voornemens de productie op te voeren. De monitor sociale huurwoningen 2018 liet zien dat de businesscase van nieuwbouw onder druk komt te staan door passend toewijzen, stijgende bouwkosten en de eisen aan duurzaamheid. Een nieuw geluid is dat de beschikbaarheid van locaties een knelpunt is voor het toevoegen van woningen.** Dit wordt gestaafd door gesprekken met corporaties, maar kan niet worden geanalyseerd met de beschikbare data. De beschikbaarheid van locaties is daarom niet meegenomen in dit rapport.

De Monitor laat zien hoe de nieuwbouw van sociale huurwoningen zich ontwikkelt in termen van productie, kwaliteit, kosten en resultaat. Ook zijn de gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen in kaart gebracht. Daartoe is gebruik gemaakt van de projectendatabase van Watkostdebouwvaneenhuurwoning, aangevuld met de financiële informatie uit de verantwoordings en prognose informatie van corporaties, respectievelijk dVi en dPi en is een inventarisatie van gemeentelijke grondprijzen uitgevoerd. Een toelichting op de bronnen staat in bijlage 1.

* Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018

** *Knelpunten nieuwbouw, Aedes, februari 2019*



5

3. De productie en de wijze van aanbesteden

De productie door corporaties stabiliseert rond de 15 duizend woningen per jaar

Jaarlijks worden rond de 15 duizend woningen gebouwd

- In 2014 zijn 17 duizend woningen gebouwd. Daarna is de productie gestabiliseerd rond de 15 duizend woningen per jaar en in 2017 licht gedaald
- Dit ondanks de korting op de verhuurderheffing die voor nieuwbouw liep van 1 januari 2014 voor Rotterdam Zuid en van 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2018 voor de rest van het land. Op 3 april 2018 was deze korting aangevraagd voor 20.404 nieuwbouw woningen*. Het grootste effect wordt verwacht in de komende jaren, omdat de doorlooptijd van nieuwbouw vaak langer is dan een jaar. Een voorwaarde is wel dat de projecten moeten binnen vijf jaar na aanvraag worden opgeleverd

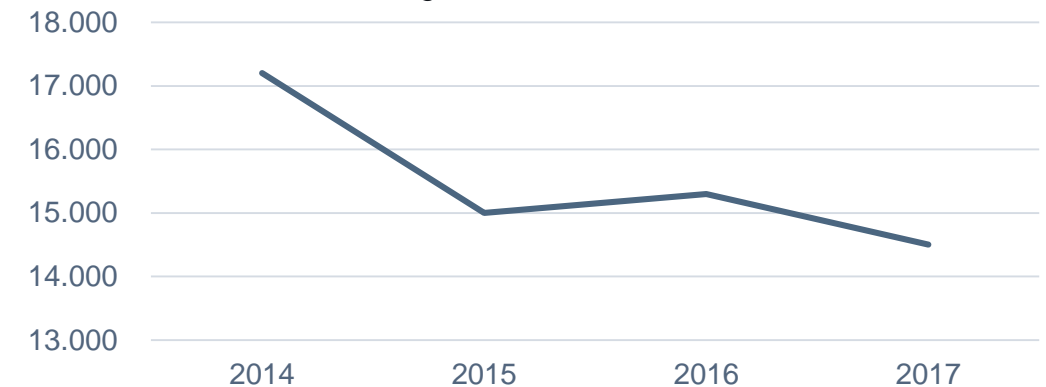
* *Stand van zaken heffingsverminderingen verhuurderheffing, 16 april 2018, brief aan de Tweede Kamer*

De verwachte productie blijft stabiel

- De toename van het totaal aantal bouwvergunningen voor alle opdrachtgevers stagneert rond de 66 duizend in 2018
- Het aantal vergunningen van corporaties nam toe met 6% in 2018
- Het is in dit licht onwaarschijnlijk dat de productie in 2019 toeneemt met veel meer dan 6%. Mogelijk is er nog extra productie met reeds afgegeven vergunningen uit eerdere jaren
- Het absolute aantal bouwvergunningen door corporaties is een onderschatting van het aantal gebouwde woningen door corporaties*

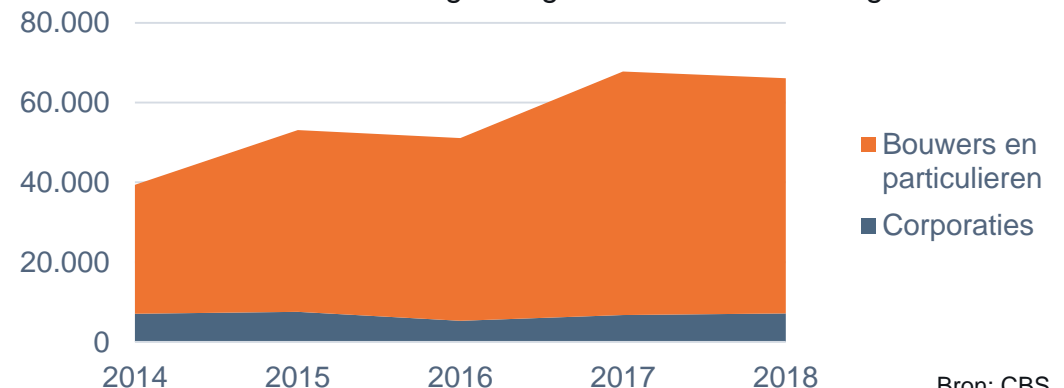
* *Het verschil tussen het aantal nieuwbouwwoningen in de dPi en het aantal vergunningen volgens het CBS komt waarschijnlijk doordat bouwende partijen soms vergunningen aanvragen in opdracht van corporaties. In de vergunningenstatistiek worden deze dan genoteerd als bouwer voor de markt.*

Het aantal nieuwbouwwoningen 2014-2017



Bron: Evaluatie van de herziene woningwet, cijfermatig overzicht 2014-2017

Het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwe woningen



Bron: CBS

De productie in 2019 ligt naar verwachting rond de 15 duizend woningen, en een investeringsvolume van circa € 2,4 miljard*

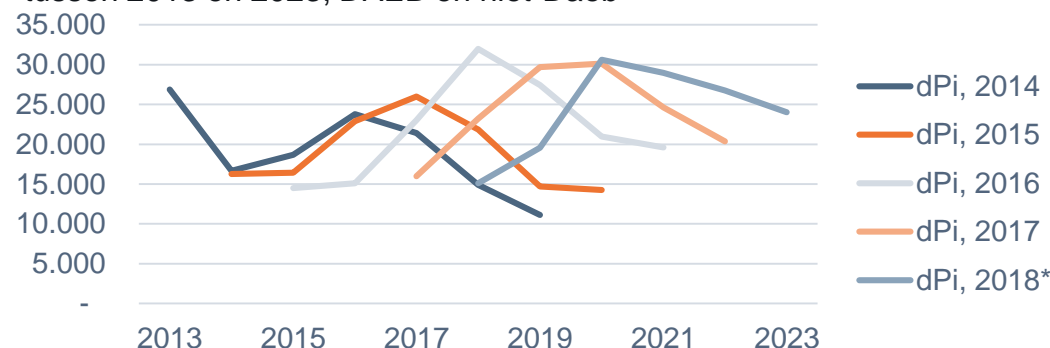
In 2019 worden naar verwachting 15 duizend woningen gebouwd

- In de laatste prognose (dPi, 2018*) neemt het aantal nieuwe woningen toe van 15 duizend in 2018 tot 31 duizend in 2020
- De prognoses voor het lopende jaar zijn redelijk accuraat
- De grafiek illustreert dat in het recente verleden de prognoses nooit gehaald worden. De realisatieindex voor 2018 is 0,59. Dit is het aandeel gebouwd in 2018 (dPi, 2018) ten opzichte van de voorspelde aantallen voor dat jaar in de drie voorgaande dPi's
- De prognose voor het aantal nieuwe woningen in 2019 is 15 duizend op basis van deze index

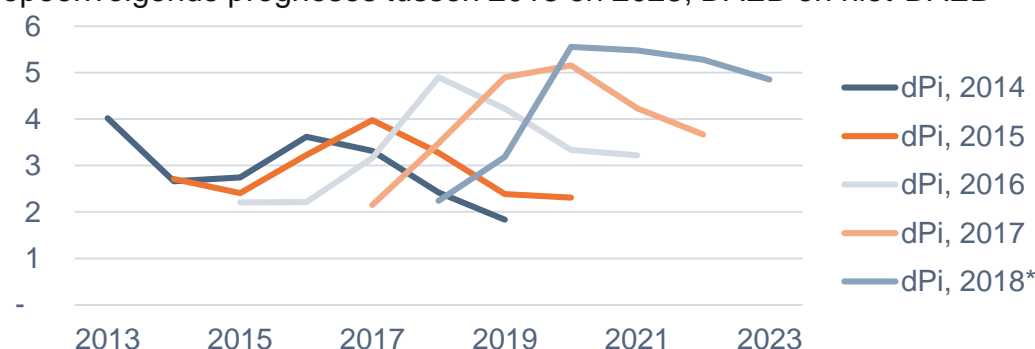
In 2019 worden naar verwachting 15 duizend woningen gebouwd

- Het investeringsvolume na aftrek van projectsubsidies neemt toe van €2,2 miljard in 2018 tot 5,6 miljard in 2020, volgens de dPi, 2018
- De prognose van het investeringsvolume in 2019 is €2,4 miljard, op basis van de realisatie-index

Het aantal nieuwbouwwoningen volgens de opeenvolgende prognoses tussen 2013 en 2023, DAEB en niet-Daeb



Het verwachte jaarlijkse investeringsvolume (x € 1 miljard) volgens de opeenvolgende prognoses tussen 2013 en 2023, DAEB en niet-DAEB



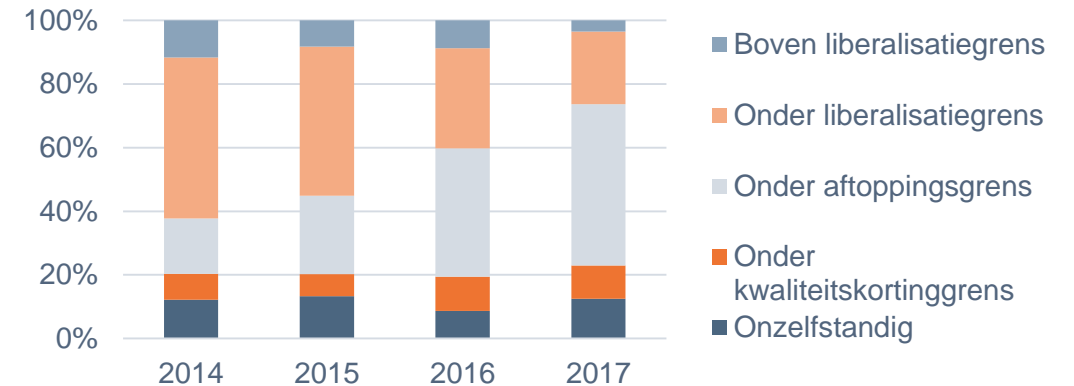
* De cijfers van dPi 2018 zijn niet helemaal vergelijkbaar met de voorgaande jaren, omdat minder informatie is uitgevraagd dan in voorgaande jaren. Zie de toelichting op dPi, 2018 in bijlage 1

De aanvangshuur is verlaagd van de liberalisatiegrens naar de aftoppingsgrens

Meer nieuwbouw onder de aftoppingsgrens

- Het aandeel nieuwbouw met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens is afgenomen van 51% in 2014 tot 23% in 2017
- Het aandeel woningen met een huur tussen de kwaliteitskortinggrens en de aftoppingsgrens is toegenomen van 17% in 2014 tot 51% in 2017
- Dit is het gevolg van de herintroductie van passend toewijzen in 2016
- Deze verschuiving naar de bouw van woningen onder de aftoppingsgrenzen is waarschijnlijk versterkt door de korting op de verhuurderheffing*, die alleen gold voor woningen met een aanvangshuur onder de lage aftoppingsgrens

Aandeel nieuwbouw naar huurprijsklassen 2014-2017



Bron: Evaluatie van de herziene woningwet, cijfermatig overzicht 2014-2017

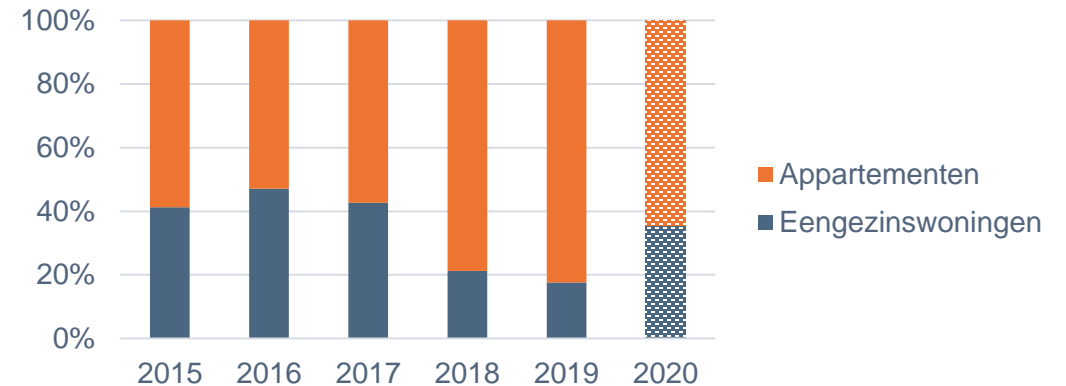
* Sinds 2014 voor Rotterdam Zuid en tussen 1 januari 2017 en 1 juli 2018 in het hele land

Meer appartementen, vooral in grotere gemeenten

Het aandeel appartementen neemt toe

- Tussen 2014 en 2016 bestond circa de helft van de productie uit eengezinswoningen
- In 2018 nam het aandeel appartementen toe tot circa 70%
- Dat is ook de verwachting voor 2019, op basis van de reeds bekende projectinformatie

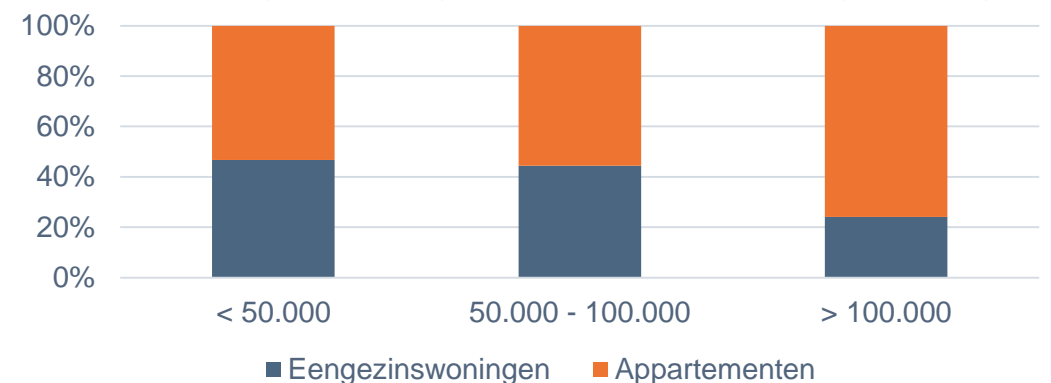
Het aandeel eengezinswoningen en appartementen 2015-2020



Appartementen worden vooral in grotere gemeenten gebouwd

- In gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners is circa driekwart van de productie appartementen
- In kleinere gemeenten is dit iets meer dan helft van de woningen

Het aandeel eengezinswoningen en appartementen naar gemeentegrootte

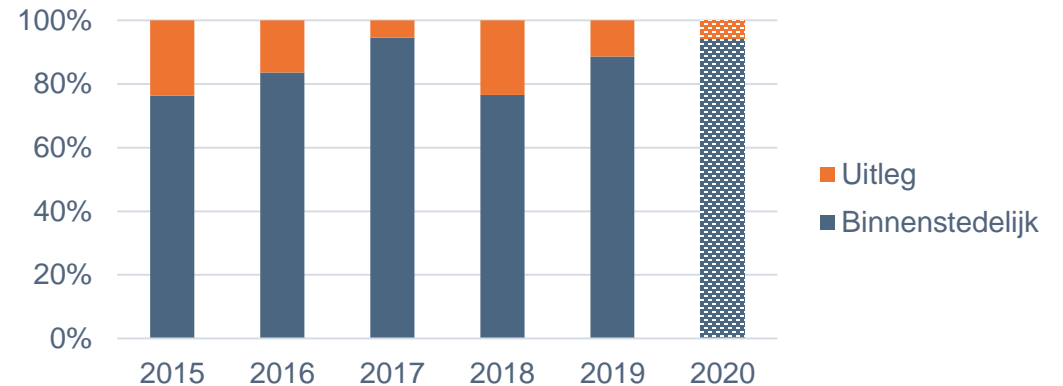


Ruim vier op de vijf woningen worden binnenstedelijk gebouwd, meer dan de helft van de eengezinswoningen is vervangende nieuwbouw

Bijna alle nieuwbouw is op binnenstedelijke locaties

- Tussen 2015 en 2018 is 85% van de woningen binnenstedelijk gebouwd (binnen de bebouwde kom)
- Het aandeel binnenstedelijk varieert tussen de 76% en 95%
- Het aandeel uitleg neemt naar verwachting niet toe in 2019 en 2020

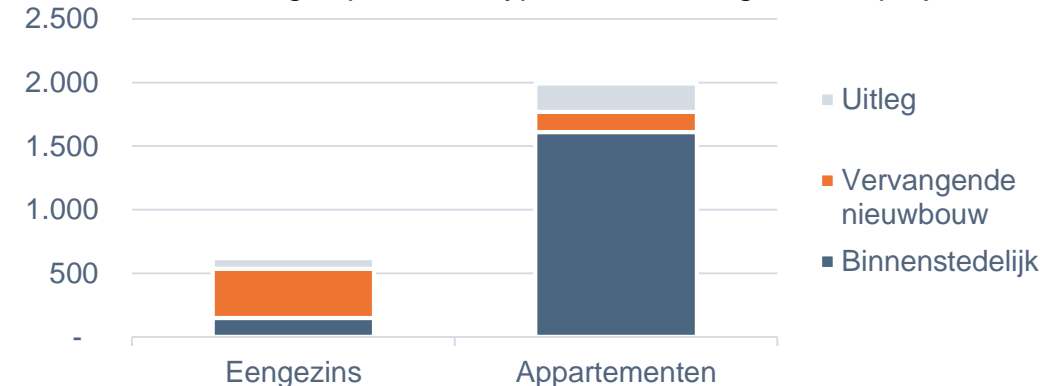
Het aandeel woningen op binnenstedelijke en uitleglocaties, 2015-2020



Eén op de vijf woningen is vervangende nieuwbouw*

- Binnenstedelijk kan onderscheid gemaakt worden tussen vervangende nieuwbouw en overige binnenstedelijke locaties, zoals verouderde bedrijventerreinen, voormalige schoollocaties en onbebouwde locaties zoals sportvelden en groenstroken
- Eén op de vijf woningen is vervangende nieuwbouw, bij eengezinswoningen is dat aandeel 62%
- Op vervangende nieuwbouw locaties worden vijf woningen gesloopt om vier woningen te bouwen. Dat betekent een netto afname van 20% op deze locaties

Het aandeel woningen per locatietypen in recent ingevoerde projecten



* Vervangende nieuwbouw wordt onderscheiden sinds 1 oktober 2018. Deze cijfers hebben alleen betrekking op de projecten die sindsdien zijn ingevoerd

Meer dan de helft van de woningen wordt design and build aanbesteed

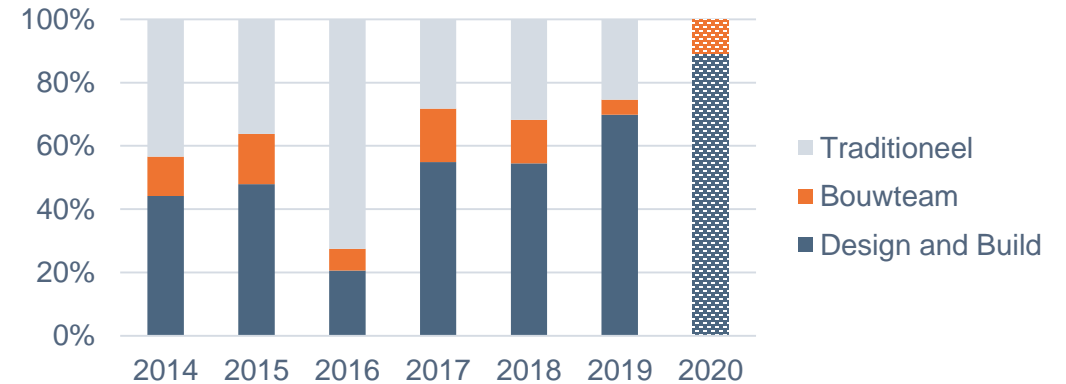
Steeds meer design and build aanbestedingen

- Bij design and build aanbestedingen werkt de bouwende partij plannen uit van programma van eisen (pve) tot bouwtekeningen. Bij traditionele aanbestedingen doen corporaties dit zelf. Bouwteam is een hybride vorm waarin partijen samen optrekken
- Sinds 2017 wordt meer dan de helft van de woningen design and build in de markt gezet. Dit terwijl enkele bouwers niet meer inschrijven op design and build plannen
- Het ontwikkelen van plannen werd in een ontspannen markt voor nieuwbouw gezien als geste richting opdrachtgever. Nu hebben we te maken met een markt waarin aanbieders het voor het zeggen hebben

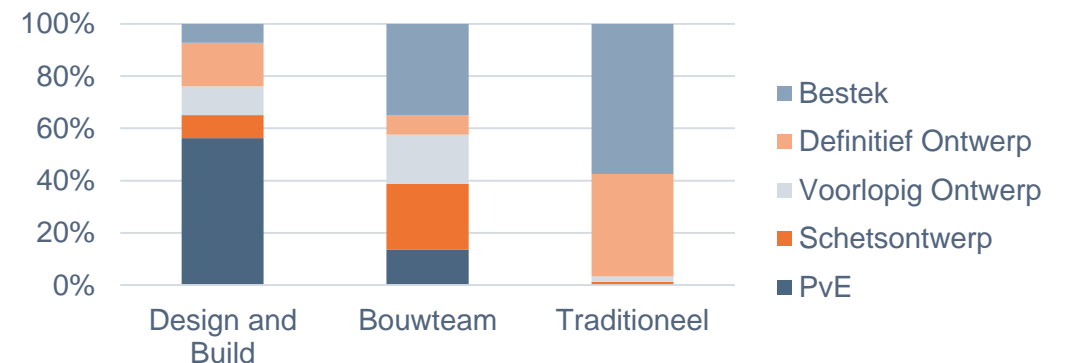
Design and build plannen worden vaak met een pve aanbesteed

- Meer dan de helft van de design and build plannen wordt met een pve in de markt gezet
- Traditioneel aanbestede plannen worden bijna allemaal ontwikkeld tot definitief ontwerp (DO) of bestek

Verhouding wijzen van aanbesteden 2014-2020



Wijze van aanbesteden naar de mate van uitwerking plannen 2015-2020





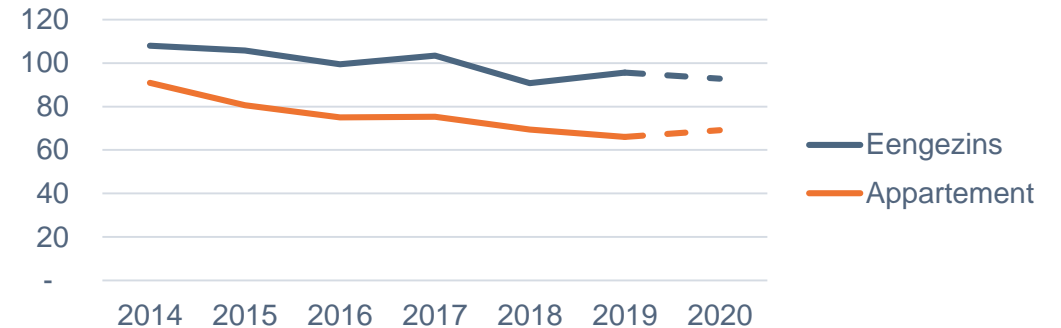
4. De kwaliteit

Kleinere appartementen en eengezinswoningen met een betere energieprestatie

Vooraf nieuwe appartementen zijn kleiner

- De gebruiksoppervlakte (gbo) van appartementen in 2018 is gemiddeld 69 m². Dat is 23% kleiner dan in 2014
- Eengezinswoningen waren gemiddeld 95 m², een daling van 12% ten opzichte van 2014

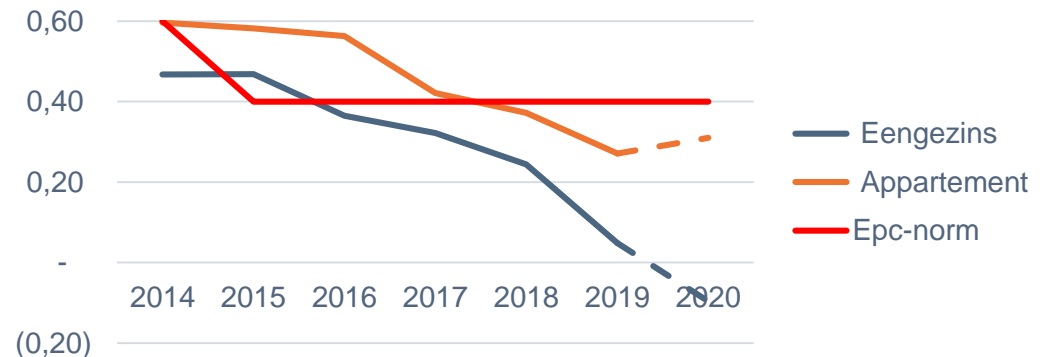
Gebruiksoppervlakte van eengezinswoningen en appartementen in m² 2014-2020



De energieprestatie van eengezinswoningen verbetert*

- De energieprestatie van vooral eengezinswoningen is beter dan vereist door het bouwbesluit. Deze ontwikkeling lijkt door te zetten in 2019 en 2020
- Ook bij appartementen is een verbetering te zien. De epc komt inmiddels bijna altijd op of onder de norm van het bouwbesluit
- De verbetering van de energieprestatie van eengezinswoningen is relatief eenvoudig te realiseren met zonnepanelen
- Het dakoppervlak van appartementen is te klein voor een vergelijkbare verbetering van de energieprestatie. Ook is het lastiger om kleine woningen onder de norm van epc = 0,4 te bouwen

Energieprestatie coëfficiënt (epc) van eengezinswoningen, appartementen en de norm in het bouwbesluit 2014-2020



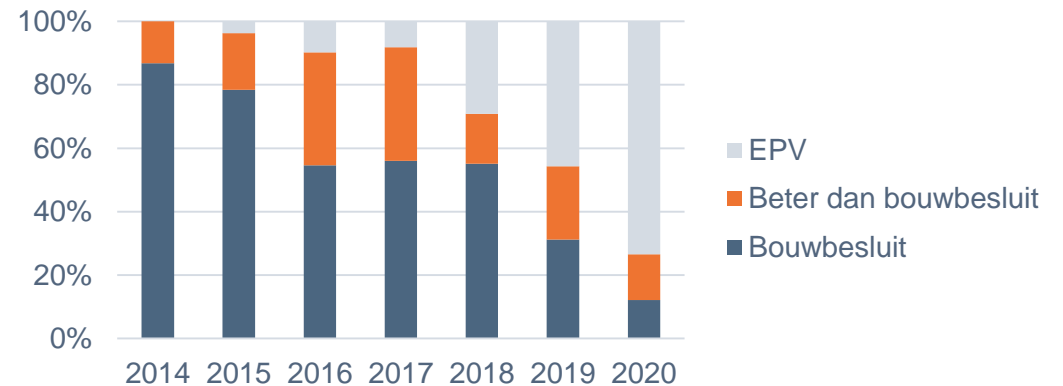
* De epc heeft betrekking op het gebouwgebonden energieverbruik, dus exclusief het huishoudelijke gebruik. Een negatieve epc betekent dat het gebouw per saldo energie levert, bijvoorbeeld door zonnepanelen

Eengezinswoningen worden vaker op EPV-niveau* gebouwd dan appartementen

Nieuwe eengezinswoningen steeds vaker op EPV-niveau

- Het aandeel nieuwe eengezinswoningen op EPV niveau is geleidelijk toegenomen tot 30% in 2018
- Dit aandeel lijkt toe te gaan nemen tot 46% in 2019

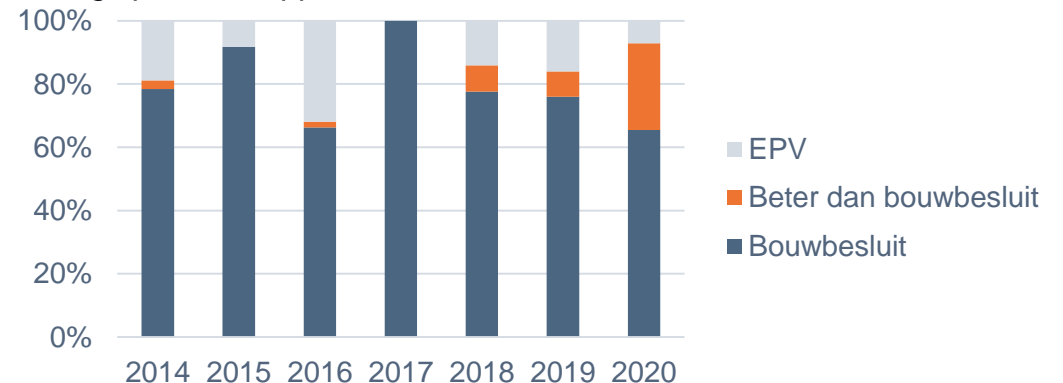
Energieprestatie eengezinswoningen



De energieprestatie van appartementen is meestal op niveau bouwbesluit

- Het aandeel appartementen op EPV-niveau geeft een wisselend beeld
- In 2018 en 2019 is het aandeel appartementen op EPV-niveau circa 15%
- De energieprestatie van de meeste appartementen is op het niveau bouwbesluit

Energieprestatie appartementen



* EPV staat voor Energieprestatievergoeding. Dit is een vergoeding die verhuurders in rekening kunnen brengen bij huurders van energiezuinige woningen. Een soort alternatieve energierekening. De woning moet daartoe aan voorwaarden voldoen

Tien procent van de nieuwbouw bestaat uit verplaatsbare woningen, meest appartementen*

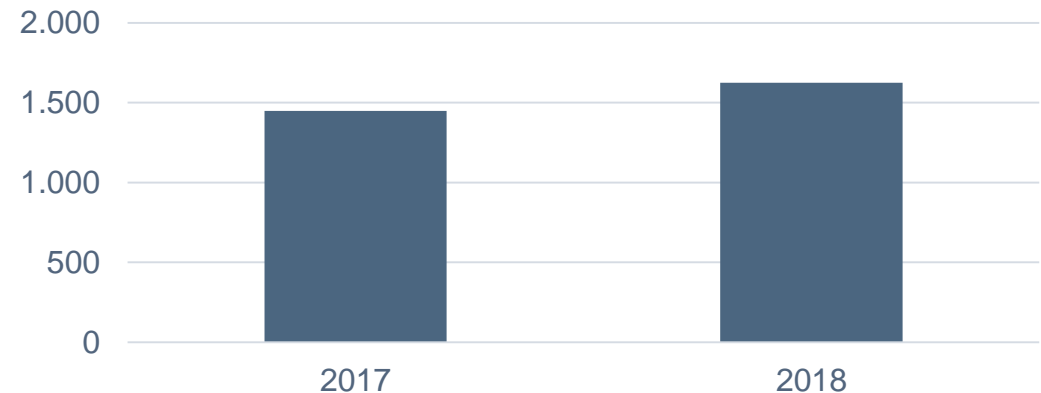
Tien procent van de nieuwbouw bestaat uit verplaatsbare woningen

- Corporaties hebben in 2017 1.450 verplaatsbare woningen gebouwd. Dat is circa 10% van de totale nieuwbouw productie in dat jaar
- De woningen worden gebouwd voor een brede doelgroep spoedzoekers, meestal één- of tweepersoonshuishoudens
- De gebruiksoppervlakte van tijdelijke eengezinswoningen is gemiddeld 39 m², van appartementen 33 m²
- De eerste exploitatietermijn is gemiddeld twaalf jaar

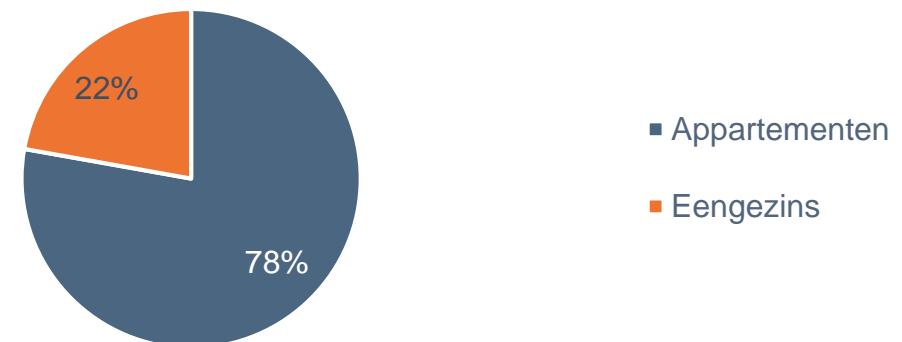
Verplaatsbare woningen zijn vaak appartementen

- Verplaatsbare woningen zijn in de praktijk zelfstandige woningen
- Bijna vier op de vijf tijdelijke woningen is een appartement, omdat het aantal woningen per project groot is
- De meeste projecten worden gerealiseerd op locatie met een andere bestemming dan wonen en maken gebruik van een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan
- De bouw van verplaatsbare woningen is daarmee niet afhankelijk van de bestemmingsplancapaciteit voor woningen

Aantal verplaatsbare woningen in 2017 en 2018



Het aandeel eengezinswoningen en appartementen*



* De bouw van tijdelijke woningen, april 2019, Watkostdebouwvaneenhuurwoning en het Expertisecentrum Flexwonen



5. De stichtingskosten

De grondkosten voor eengezinswoningen zijn stabiel, de grondkosten voor appartementen dalen

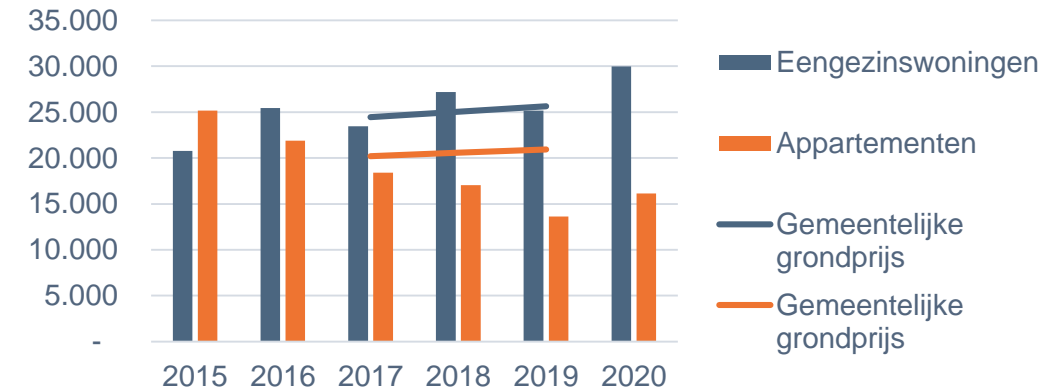
Hogere grondkosten voor eengezinswoningen en lagere voor appartementen

- De grondkosten voor eengezinswoningen stijgen geleidelijk en in lijn met de gemeentelijke grondprijzen. Dit komt door de hoge inbrengwaarden die in verschillende projecten met eengezinswoningen zijn toegerekend en hangt dus ook samen met het hoge aandeel sloop-nieuwbouwprojecten met eengezinswoningen
- Voor de lagere grondkosten bij appartementen zijn verschillende oorzaken: afboeken, aparte grondexploitatie, verdichting. Het verschil met de gemeentelijke grondprijzen zit deels in de belastingdruk. Deze is gemiddeld lager dan de 21% van bouwrijpe grond

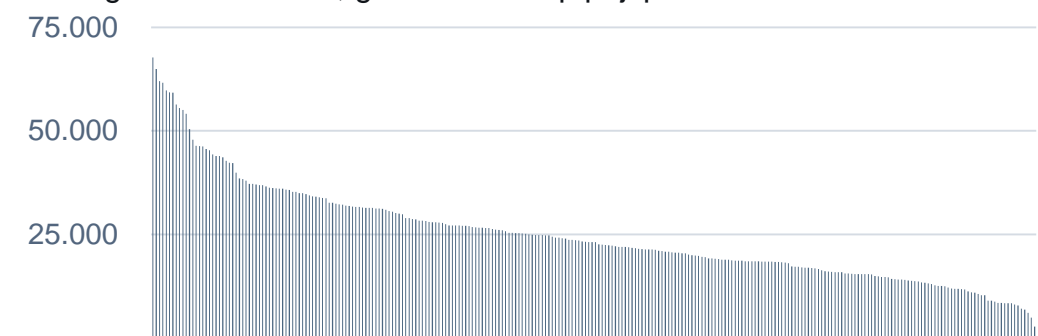
De grondkosten variëren tussen de €5 duizend en €70 duizend per woning

- De grondkosten van 11% van de projecten is hoger dan €40 duizend per nieuwe woning. Bijna al deze projecten zijn sloop-nieuwbouwprojecten of projecten op binnenstedelijke locaties, waarbij opstallen gesloopt zijn. De grond en opstallen zijn dan vaak tegen marktwaarde ingebracht
- Bij 7% van de projecten is de grondwaarde lager dan €10 duizend per woning. Ook dit zijn vaak binnenstedelijke projecten, maar hier zijn de grond en opstallen tegen een lage prijs ingebracht, danwel afgeboekt voor de start van het project

Grondkosten en gemeentelijke grondprijzen, inclusief btw 2015-2020



Grondkosten per woning in projecten tussen 2014 en 2020, oplopend, bedragen inclusief btw, geïndexeerd op prijspeil 1-7-2018



De hoogte van de grondkosten hangt af van de grondslag van de grondkosten en het type locatie, vooral bij eengezinswoningen

Eengezinswoningen op sloop-nieuwbouw hebben hoge grondkosten*

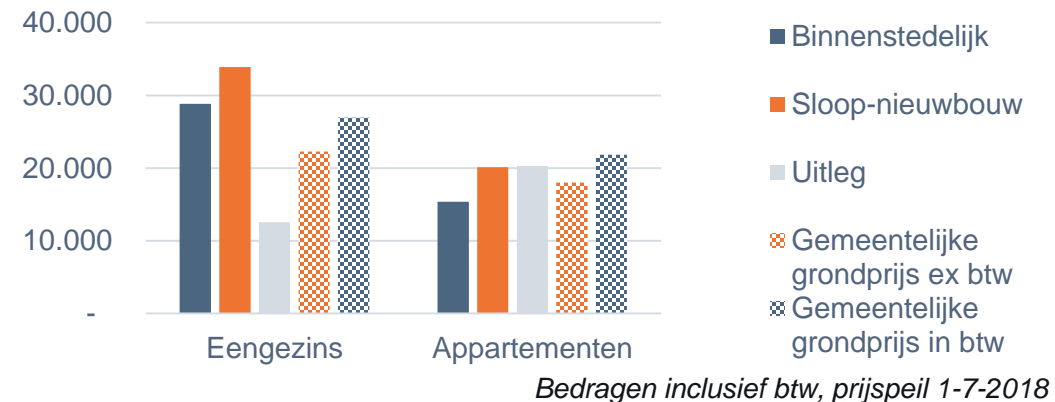
- De grondkosten op binnenstedelijke en sloop-nieuwbouwlocaties bij eengezinswoningen zijn relatief hoog, vergeleken met uitleglocatie en de grondprijzen uit het gemeentelijk grondprijnsbeleid
- Dat hangt waarschijnlijk samen met de hoge inbrengwaarde van bestaande opstallen in combinatie met de beperkte mogelijkheid om te verdichten, danwel de noodzaak om te verdunnen (krimpgebieden)
- De gemeentelijke grondprijzen zijn vooral een referentie omdat 85% van de nieuwbouw binnenstedelijk of sloop-nieuwbouw is

Er is meer zicht nodig op de grondkosten binnenstedelijk

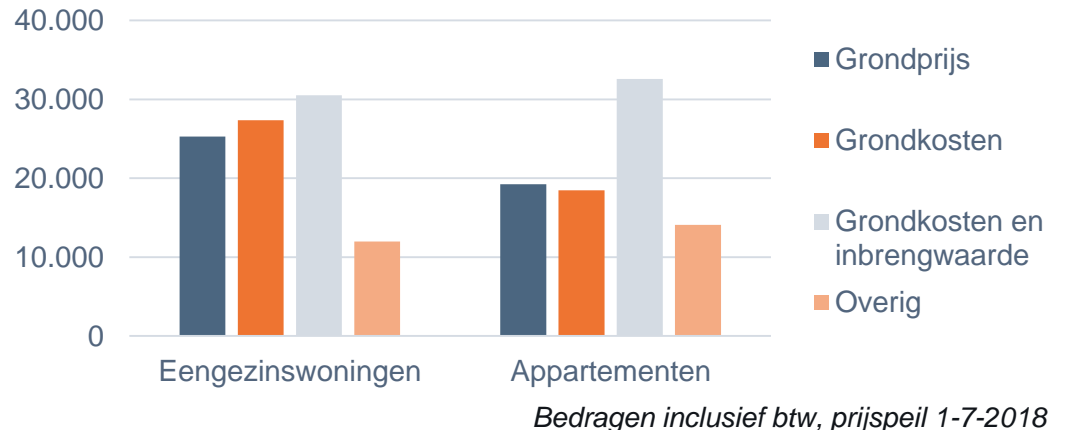
- De grondslag van grondkosten in nieuwbouwprojecten verschilt sterk. Soms wordt gerekend met een norm grondprijs en een aparte grondexploitatie waarin verlies wordt genomen, soms worden bestaande opstallen om niet ingebracht, geheel of ten dele afgeboekt en soms worden opstallen tegen marktwaarde ingebracht
- Dit heeft vooral impact op binnenstedelijke en sloop-nieuwbouw locaties. De verwachting is dat de werkelijke kosten hoger liggen
- Om zicht te krijgen op de financiële effecten van binnenstedelijke transformaties en sloopnieuwbouw is meer inzicht nodig in de opbouw van de grondkosten

* De sloop-nieuwbouwlocaties wordt onderscheiden sinds 1 oktober 2018. Deze cijfers hebben alleen betrekking op de projecten die sindsdien zijn ingevoerd

Grondkosten per woning naar woning- en locatietype

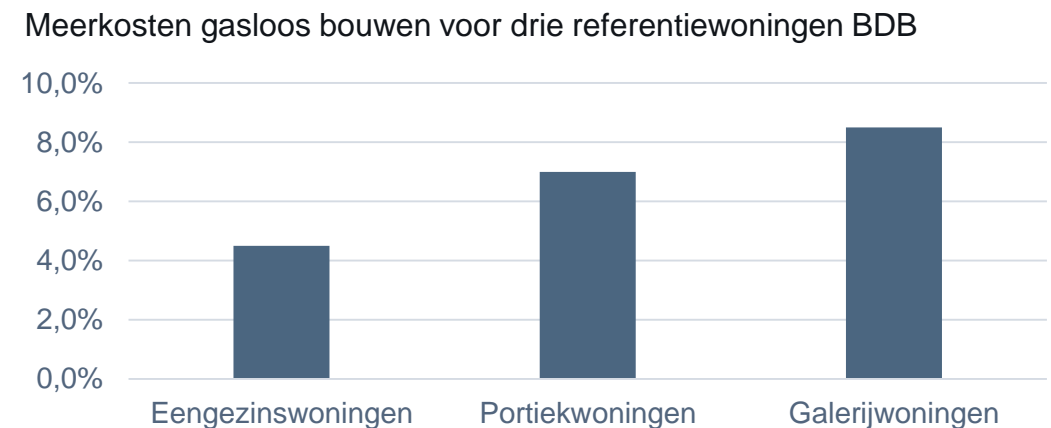
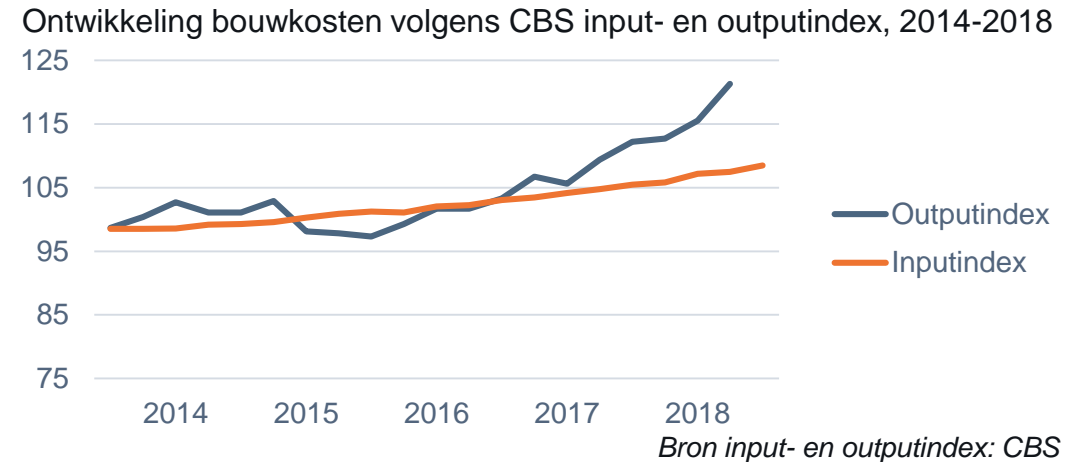


Grondkosten naar grondslag 2014-2020



De bouwkosten stegen de afgelopen twee jaar met 19%, inclusief de meerkosten voor gasloos bouwen

- De inputindex geeft de prijsontwikkeling weer van materiaal en lonen voor nieuwbouwwoningen. Deze index steeg met 5,3% van januari 2017 tot en met januari 2019
- De looncomponent van de inputindex gaat uit van de CAO lonen. De prijsontwikkeling van zzp-ers komt daarin niet tot uitdrukking
- De outputindex steeg met 19% tussen het vierde kwartaal 2016 en het vierde kwartaal 2018
- De outputindex geeft de prijsontwikkeling weer van de bouwrijzen zoals opgegeven bij de aanvraag van de bouwvergunning. Dit zijn dus werkelijke kosten, inclusief de opslagen van de bouwer. Het effect van prijsontwikkeling bij zzp-ers en andere onderaannemers komt wel tot uitdrukking in deze cijfers.
- De index wordt gecorrigeerd voor kwaliteit in termen van woninggrootte, het aantal woningen in een project, het type opdrachtgever, de grondsoort en de eigendomsvorm*
- Het kosteneffect van gasloos bouwen, sinds 1 juli 2018, is onderdeel van de prijsstijging in de outputindex vanaf 2018 derde kwartaal. Dit effect is gecalculeerd op 4,5% voor eengezinswoningen, 7,0% voor portiekwoningen en 8,5% voor galerijwoningen**
- Dit verklaart waarschijnlijk ten dele de sterke stijging van de outputindex in het derde en vierde kwartaal 2018, respectievelijk 2,5% en 5,0%



* Nieuwbouwwoningen; outputprijsindex bouwkosten, 2015 = 100, methodebeschrijving, 22 juni 2018, CBS

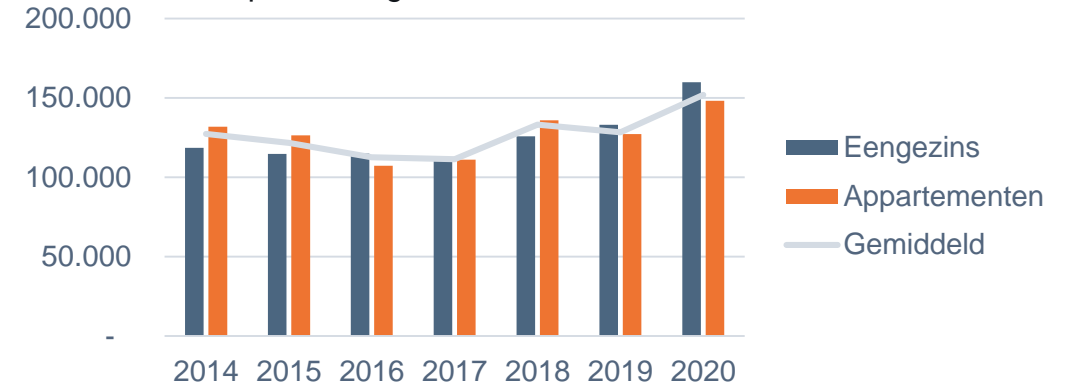
** Gasloos bouwen, oktober 2018, BDB

De bouwkosten per woning stegen in twee jaar met 15%. Dat is 4% minder dan de CBS outputindex, waarschijnlijk vooral omdat kleiner werd gebouwd

De bouwkosten per woning stegen sterk

- De bouwkosten per woning zijn sterk gestegen in 2018 en licht gedaald in 2019, om daarna weer te gaan stijgen. Voor de beschrijving van de trend wordt daarom gekeken naar de stijging tussen 2017 en 2019
- De bouwkosten per woning zijn 15% gestegen tussen 2017 en 2019. Dat is 4% minder dan de CBS outputindex. Dit hangt waarschijnlijk samen met kwaliteitskeuzes, vooral de bouw van kleinere woningen
- De energieprestaties van zowel eengezinswoningen als appartementen verbeterd in deze periode en vanaf 1 juli 2018 gasloos

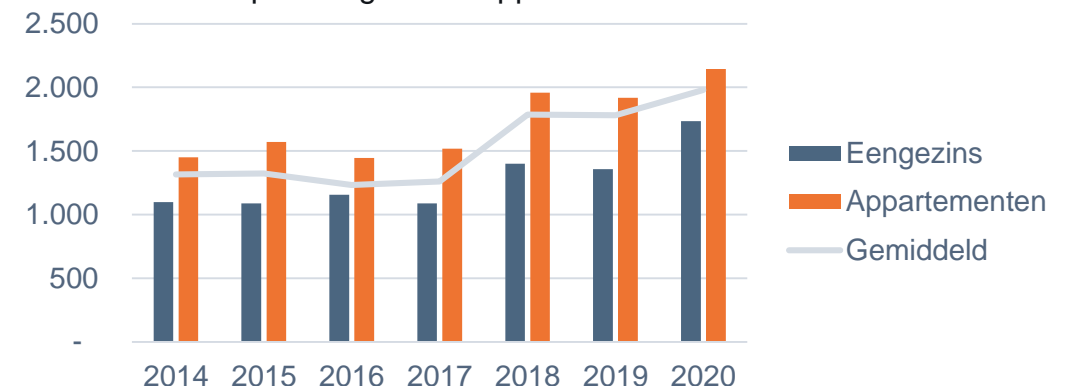
De bouwkosten per woning 2014-2020



De bouwkosten per m2 met 26% gestegen in twee jaar tijd

- Over een periode van 2 jaar bekeken zijn de bouwkosten gestegen met 26%, tussen 2017 en 2019
- De bouwkosten per m2 zijn hoger bij kleinere woningen, omdat de bouwkosten bepaald worden door de eenheid woning. In elke woning komt één badkamer, één keuken en één verwarmingsinstallatie. Bij appartementen tellen daarnaast de kosten voor de ontsluiting (galerijen, trappen, liften) relatief zwaar mee

De bouwkosten per m2 gebruiksoppervlakte 2014-2020

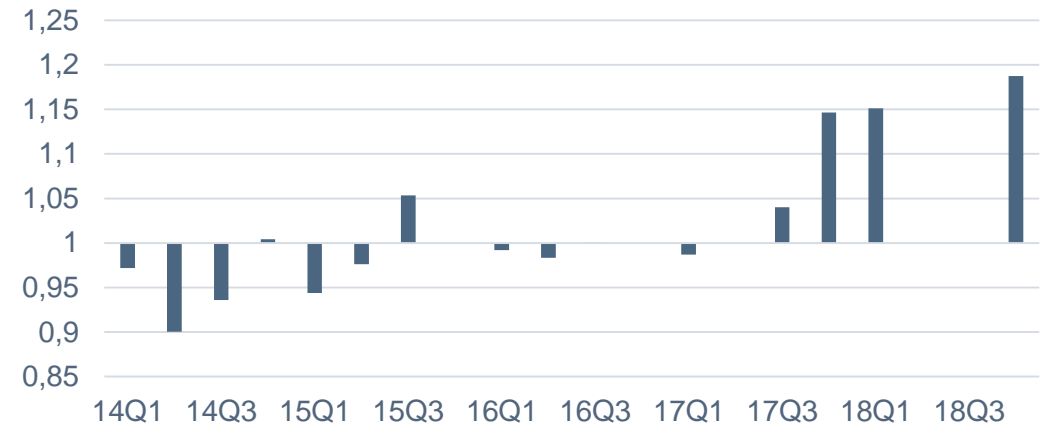


De prijzen blijven tegenvallen

De prijzen blijven tegenvallen

- De stijgende bouwkosten vertalen zich ook in tegenvallende aanbestedingen
- De prijzen bij aanbestedingen in het vierde kwartaal 2018 vielen 19% hoger uit dan de verwachte kosten
- Het effect van projecten die niet door zijn gegaan komt niet tot uitdrukking in deze cijfers
- Dit terwijl verschillende corporaties projecten niet door hebben laten gaan vanwege de hoge inschrijvingen
- Ook blijkt het lastig bouwers te vinden voor projecten met kleine aantallen woningen

Aanbestedingsindex 2014-2018, per kwartaal

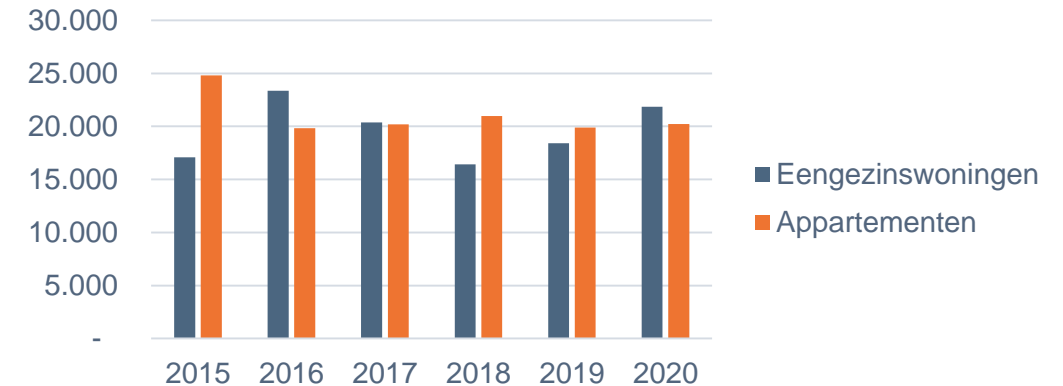


In een eerder planstadium aanbesteden leidt tot een verschuiving van kosten naar de bouwer, niet tot lagere stichtingskosten

Bijkomende kosten

- De bijkomende kosten voor eengezinswoningen variëren tussen de €16 en €23 duizend per woning
- Bij appartementen zijn de bijkomende kosten vrij stabiel rond de €20 duizend per woning, sinds 2016
- De bijkomende kosten zijn samengesteld uit de direct en indirect bijkomende kosten. De directe bijkomende kosten zijn voor externe partijen zoals de leges, architect, constructeur en andere adviseurs. De indirect bijkomende kosten zijn de interne kosten voor de inzet van personeel en rente

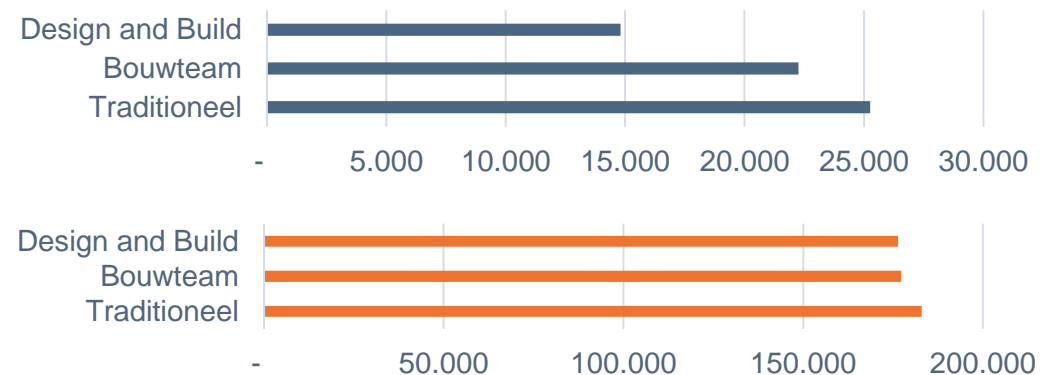
Bijkomende kosten per woning 2015-2020



De wijze van aanbesteden heeft weinig invloed op de totale kosten

- Bij design and build zijn de bijkomende kosten circa €10 duizend lager dan bij traditioneel aanbestede plannen
- Dat komt doordat in deze variant een groot deel van de direct bijkomende kosten wordt gemaakt door de bouwer en zijn adviseurs. Ook de indirect bijkomende kosten kunnen lager uitvallen omdat de opdrachtgever zich niet of minder intensief bezighoudt met de planontwikkeling
- Het effect van design and build op de totale stichtingskosten is beperkt. De kosten voor planontwikkeling zijn verschoven naar de bouwkosten

Bijkomende kosten per woning naar wijze van aanbesteden 2015-2020



Bedragen inclusief btw, prijspeil 1-7-2018

De stichtingskosten per woning liggen bijna op het niveau van voor de crisis, maar een andere kwaliteit: kleinere woningen, betere energieprestatie

Het aandeel bouwkosten is nu 75% van de stichtingskosten

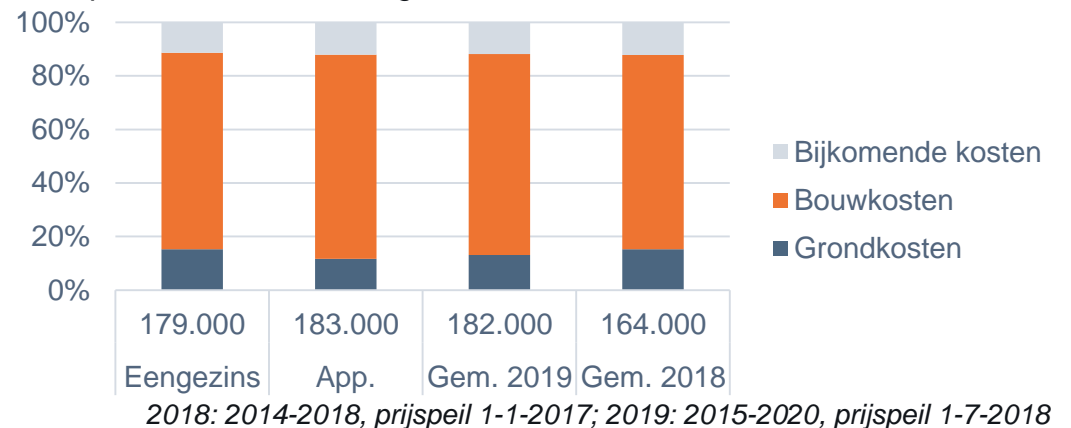
- De gemiddelde stichtingskosten zijn €182 duizend per woning
- Dat is circa €18 duizend hoger dan het gemiddelde in de Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018. Het meenemen van de niet-DAEB woningen in deze monitor heeft een zeer beperkt effect, omdat het aantal niet-DAEB woningen klein is
- De korting op de verhuurderheffing en andere subsidies vallen buiten de stichtingskosten
- De bouwkosten vormen nu 75% van het totaal, 2,5% meer dan in 2018

De stichtingskosten bijna op niveau voor de crisis

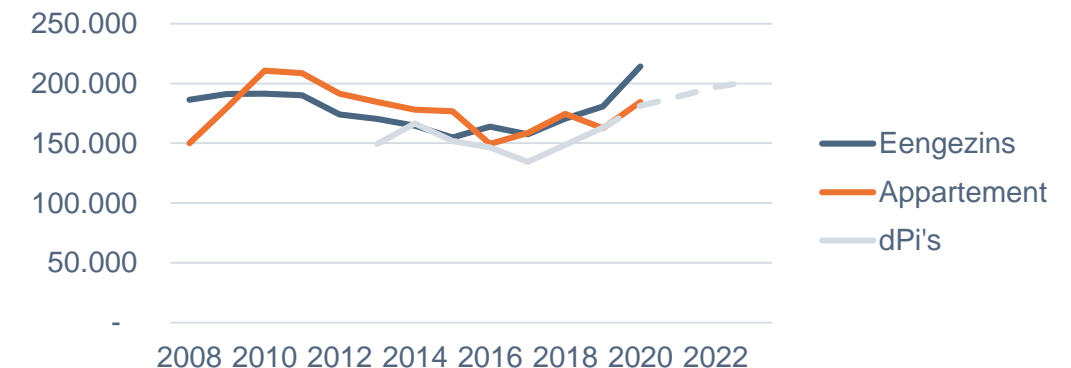
- De stichtingskosten stijgen naar verwachting tot circa €170 duizend per woning in 2019. Op langere termijn is de verwachting dat de stichtingskosten richting de €200 duizend per woning (dPi). Dit is vergelijkbaar met het niveau van voor de crisis (de prijzen in 2010 zijn in 2008 en 2009 tot stand gekomen).
- De kwaliteit is verschoven. De gemiddelde woningen zijn kleiner en de energieprestatie is nu beter
- De ontwikkeling van de stichtingskosten wordt redelijk gestaafd door de dPi's*.

* De cijfers van dPi 2018 zijn niet helemaal vergelijkbaar met de voorgaande jaren, omdat minder informatie is uitgevraagd dan in voorgaande jaren. Zie de toelichting op dPi, 2018 in bijlage 1

De opbouw van de stichtingskosten in 2018 en 2019



Ontwikkeling van de totale stichtingskosten 2008-2020



* Cijfers dPi uit opeenvolgende dPi's 2014, 2015, 2016, 2017 en 2018*



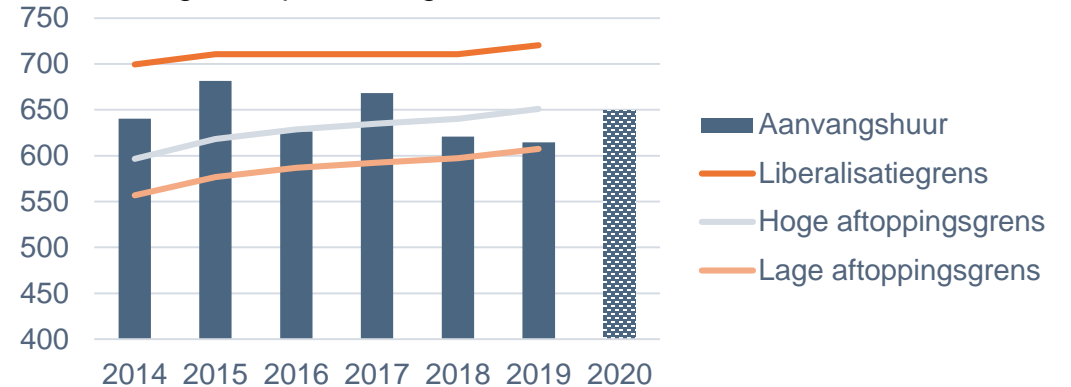
6. Het financieel rendement

De meeste nieuwe woningen worden (nog) onder de hoge aftoppingsgrens aangeboden

De aanvangshuren liggen gemiddeld rond de hoge aftoppingsgrens

- De gemiddeld aanvangshuur neemt af van circa 650 in 2014 en 2015 tot circa 620 in 2018 en 2019. Dat komt deels door een groter aandeel appartementen
- Daarnaast is de afname waarschijnlijk ook het gevolg van passend toewijzen. De gemiddelde huur lag in 2014 en 2015 nog circa 16% boven de lage aftoppingsgrens. In 2018 en 2019 is dit verschil circa 2%. Dit is het gevolg van passend toewijzen
- De dip in 2016 hangt samen met de bouw van kleinere woningen in dat jaar

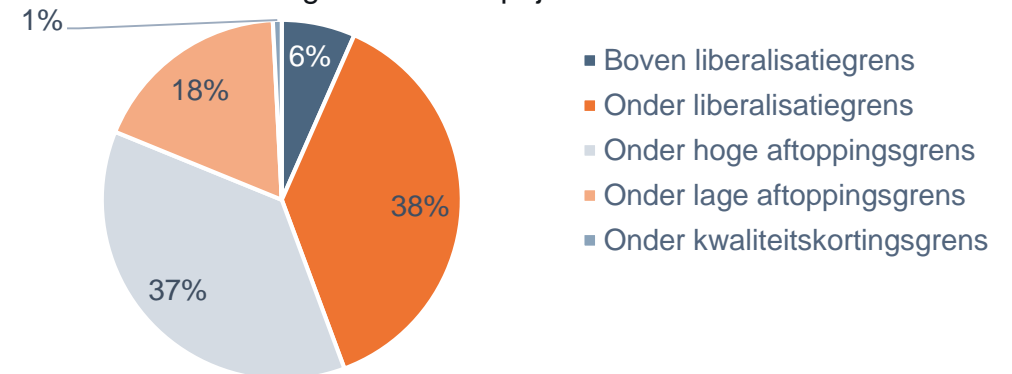
De aanvangshuur per woning 2015-2020



Bijna alle woningen onder de liberalisatie- of hoge aftoppingsgrens

- De aanvangshuur van 56% van de nieuwbouw is lager dan de hoge aftoppingsgrens
- Een kleine 40% heeft een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
- Uit gesprekken met corporaties komt naar voren dat overwogen wordt om te starten met aanvangshuren (weer) net onder de liberalisatiegrens, gezien de hoge stichtingskosten
- Het aantal huurwoningen per huurprijsklasse wordt sinds 1 oktober 2018 gevraagd*

Aandeel nieuwe woningen naar huurprijsklasse 2016-2020*



* Deze data zijn beschikbaar vanaf invoerdatum 1 oktober 2018 en dus voor een beperkt aantal projecten. Het aandeel woningen met huren onder de aftoppingsgrenzen is hoger dan in de voorgaande monitor, omdat daar de gemiddelde huur als vertrekpunt werd genomen

De inkomsten uit energieprestatievergoedingen nemen toe

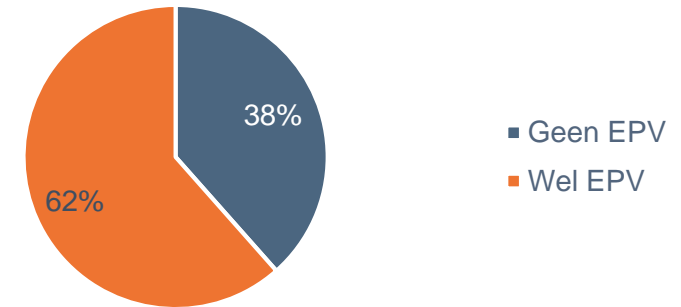
Bij 62% van de projecten met voldoende kwaliteit wordt een energieprestatievergoeding (epv) in rekening gebracht

- De database bevat 39 projecten waarvan de kwaliteit voldoende is om in aanmerking te komen voor een epv. Bij 62% van deze projecten wordt een epv in rekening gebracht
- Uit gesprekken met corporaties blijkt dat soms geen epv in rekening wordt gebracht omdat het pilots betreft en in verband met administratieve lasten. De energiebesparing wordt vaak verrekend via de servicekosten
- Ook uit de evaluatie van de wet EPV blijkt dat bij nieuwbouw vaker (dan bij renovatie) gebruik gemaakt van alternatieven voor het vergoeden van kosten, zoals de besparing in rekening brengen via servicekosten*

De hoogte van de epv is circa €80 per woning

- Dat is lager dan de maximale vergoeding die in rekening mag worden gebracht
- Het lijkt erop dat de hoogte van de epv die in rekening wordt gebracht omhoog gaat tot €100 per woning in 2019

Het aandeel woningen van voldoende kwaliteit waar een energieprestatievergoeding bij in rekening gebracht wordt



De gemiddelde epv per woning waar epv in rekening wordt gebracht, per jaar



* Evaluatie wet EPV, maart 2019, CE Delft

De bedrijfswaarden dalen licht tot €115 duizend per woning in 2018, het resultaat per woning komt op min €60 duizend per woning en blijft naar verwachting dalen, mogelijk tot min €110 duizend per woning in 2022

De bedrijfswaarde* daalt met de aanvangshuren

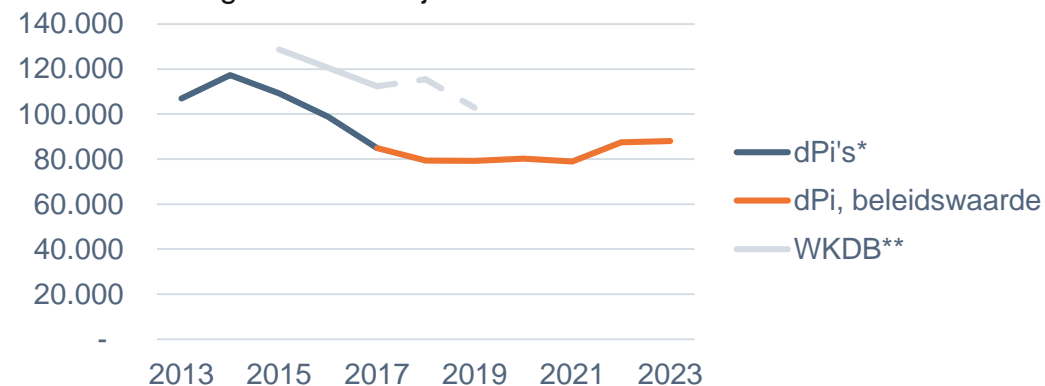
- De bedrijfswaarden nemen licht af en houden gelijke tred met de aanvangshuren. Het toenemende negatieve effect van de verhuurderheffing wordt waarschijnlijk gecompenseerd door de dalende bedrijfslasten. Ook zijn er corporaties die in de projecten geen rekening houden met de verhuurderheffing in de bedrijfswaarde
- Dat laatste verklaart mogelijk het verschil met de bedrijfswaarden in de dPi's. Andere verklaringen zijn mogelijk dat in de dPi ook studentenwoningen en andere niet gangbare woningen zijn meegenomen.
- In de dPi 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde. Deze daalt tot circa 80 duizend per woning in 2021

Het resultaat op bedrijfswaarde neemt verder af

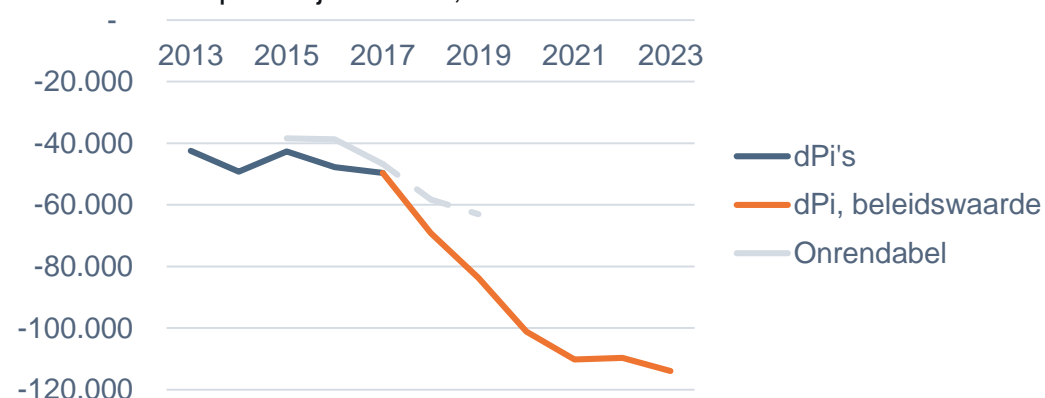
- Het resultaat op bedrijfswaarde is afgenomen van - €45 duizend in 2017 tot - €60 duizend in 2018 en lijkt te blijven dalen
- De daling wordt vooral veroorzaakt door de sterk gestegen bouwkosten. Daar komt een lichte daling van de opbrengsten bovenop. Deze daling wordt veroorzaakt door dalende aanvangshuren
- Dit beeld wordt versterkt door het resultaat op bedrijfswaarde, en vanaf 2018 beleidswaarde. De daling in de dPi na 2017 komt door de stijging van de stichtingskosten en niet door de nieuwe waarderingsgrondslag

* De bedrijfswaarde wordt vervangen door de beleidswaarde, maar ook is de marktwaarde verhuurde staat ingevoerd. In projecten wordt soms alleen op marktwaarde, soms alleen op bedrijfswaarde en soms alleen op beleidswaarde gestuurd. Hierdoor zijn niet voor alle projecten de bedrijfswaarden bekend en zijn de cijfers vanaf 2018 minder betrouwbaar

De ontwikkeling van de bedrijfswaarde 2013-2023



Het resultaat op bedrijfswaarde, 2013-2023



** WKDB is Watkostdebouwwaneenhurwoning



28

7. Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen

Gebaseerd op de inventarisatie van de gemeentelijke grondprijzen 2019. De grondprijzen zijn weergegeven exclusief btw, omdat de meeste gemeenten de grondprijzen exclusief btw vaststellen

Grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn in 2019 gemiddeld met 1,2% verhoogd

Grondprijzen zijn 2,4% gestegen

- De mediane grondprijzen in 2019 zijn 21.200 voor eengezinswoningen en 17.300 voor appartementen
- Veel gemeenten hanteren een lagenfactor* voor appartementen, waardoor de werkelijke grondprijzen lager liggen
- De grondprijzen voor eengezinswoningen en appartementen zijn gestegen met 2,4% respectievelijk 1,8% ten opzichte van 2018. Dat is vergelijkbaar met 2018 ten opzichte van 2017
- De grondprijs voor 2019 is in veel gevallen gebaseerd op een verouderde grondprijs, geïndexeerd met inflatie. De inflatie speelt daarom een rol bij de stijging van de grondprijzen in deze analyse

De grondprijzen zijn in 2019 gemiddeld 1,2% verhoogd

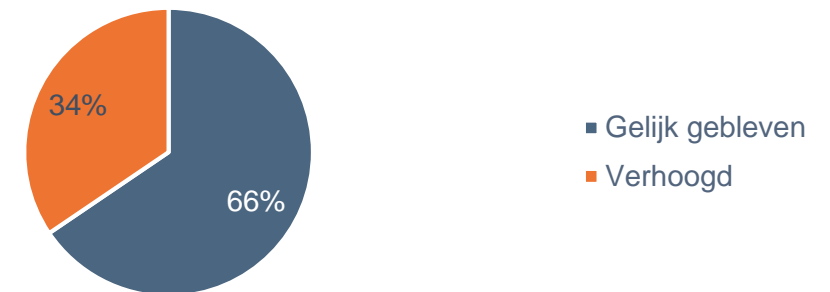
- Om de grondprijzontwikkeling vast te stellen is gekeken naar de 29 gemeenten die zowel een grondprijs hebben vastgesteld in 2019 als in 2018, of zowel in 2018 als in 2017
- Van deze gemeenten heeft 66% de grondprijs niet verhoogd. De overige gemeenten hebben de grondprijs wel verhoogd. Er zijn geen gemeenten gevonden die de grondprijs verlaagd hebben
- De gemiddelde stijging van de grondprijs was 1,2% ten opzichte van een jaar eerder. In 2018 is deze stijging vastgesteld op 1,0%
- De grondprijzen in deze benchmark zijn een overschatting van de gemeentelijke grondprijzen, omdat bij gemeenten waar alleen oude prijzen bekend zijn geïndexeerd is met inflatie

* Lagenfactor: factor waarmee de grondprijs afneemt bij meerdere lagen, ook wel stapelingsfactor genoemd

Mediane grondprijzen eengezinswoningen en appartementen 2017-2019, ex btw

	2017	2018	2019
Eengezinswoningen	20.200	20.700	21.200
Appartementen	16.700	17.000	17.300
Eengezinswoningen		+2,5%	+2,4%
Appartementen		+1,8%	+1,8%

Aandeel gemeenten die de grondprijs verhoogd of gelijk gehouden hebben

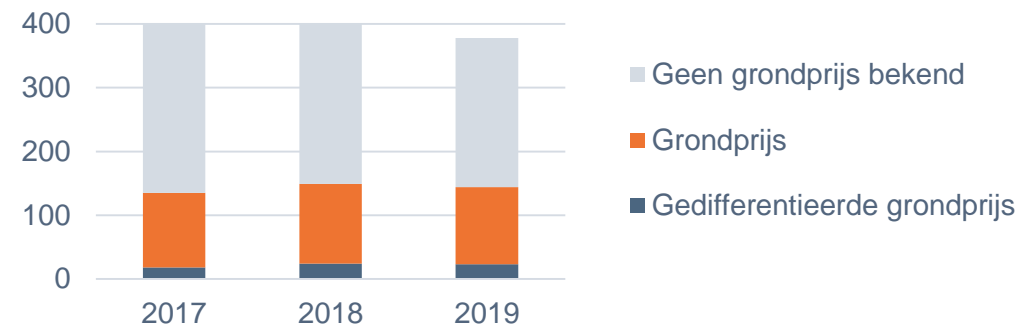


Gemeenten die de grondprijzen differentiëren naar huurprijsklasse hanteren een lagere grondprijs voor woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen, dan de gemiddelde grondprijs

Circa 16% van de gemeenten differentieert grondprijzen naar huurprijsklassen

- Dit jaar zijn van 166 grondprijzen voor sociale huurwoningen bekend. Dat is circa 10% meer dan in 2018
- Het aantal gemeenten waar de analyse op gebaseerd is (144), is daardoor lager dan in 2018 (149). Dat is omdat grondprijzen meer dan vijf jaar oud dit jaar niet meer zijn meegenomen
- Bij 23 gemeenten is een gedifferentieerde grondprijs gevonden. Dat is één minder dan in 2018 en 16% van het totaal
- Het aandeel gemeenten waarvan de grondprijzen bekend is steeg, doordat het totaal aantal gemeenten afnam van 380 tot 355 in 2019

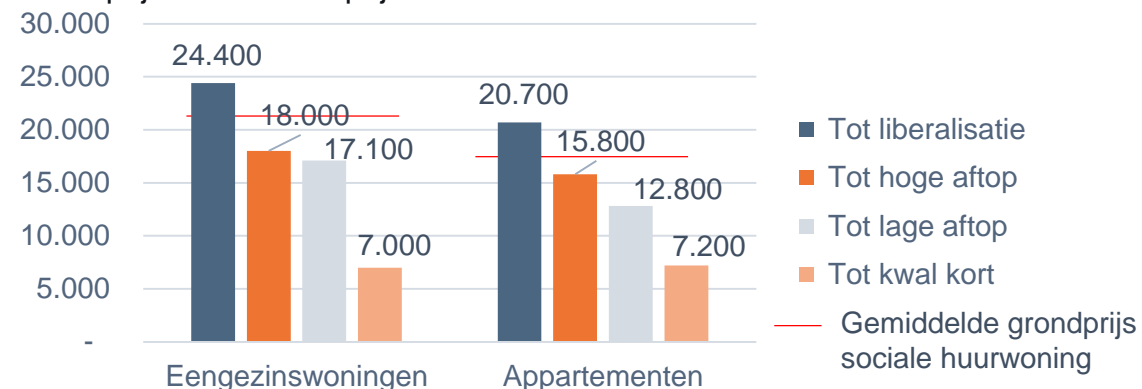
Aantal gemeenten met grondprijzen en gedifferentieerde grondprijzen 2017-2019



Hogere grondprijzen onder de liberalisatiegrens, lagere grondprijzen onder de aftoppingsgrenzen

- Bij gemeenten die de grondprijzen differentiëren naar huurprijsklassen zijn de grondprijzen voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens hoger dan de gemiddelde grondprijzen
- De grondprijzen voor woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen zijn lager dan de gemiddelde grondprijzen
- Het aantal gemeenten dat differentieert naar alle huurprijsklassen is beperkt en verschilt ook voor eengezinswoningen en appartementen. De bedragen voor woningen met een huur tot de lage aftoppingsgrens en de kwaliteitskortinggrens zijn gebaseerd op drie tot vijf gemeenten

Grondprijzen naar huurprijsklasse



De grondprijzen zijn het hoogst in het gebied tussen Randstad en periferie. Hoge grondprijzen zijn circa 20% van de stichtingskosten, lage circa 10%

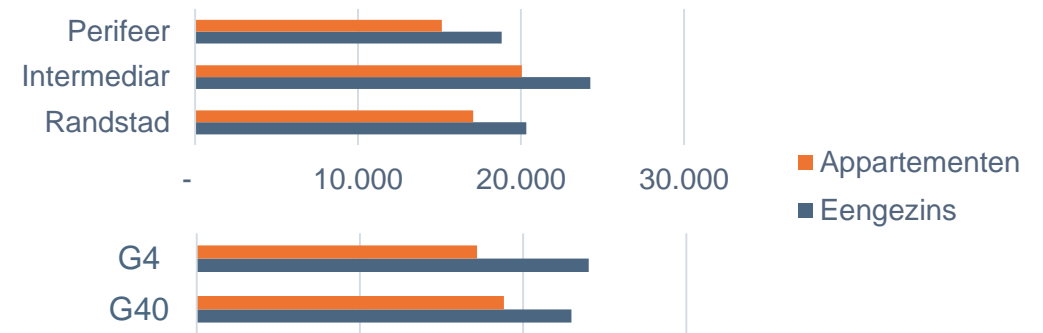
De grondprijzen zijn het hoogst in het gebied in het intermediaire gebied tussen Randstad en periferie

- De grondprijzen voor zowel eengezinswoningen als appartementen liggen in het intermediaire gebied een kleine 20% hoger dan in de Randstad en circa 30% hoger dan in het perifere gebied
- In de G4* zijn de grondprijzen voor eengezinswoningen hoger dan in de G40 en voor appartementen lager
- In Amsterdam en Den Haag zijn de prijzen per m2 gebruiksoppervlakte (gbo) of bruto vloeroppervlakte (bvo) vastgelegd, waardoor de bedragen per woning kunnen afwijken. In Utrecht wordt alleen voor appartementen rekening gehouden met de woninggrootte

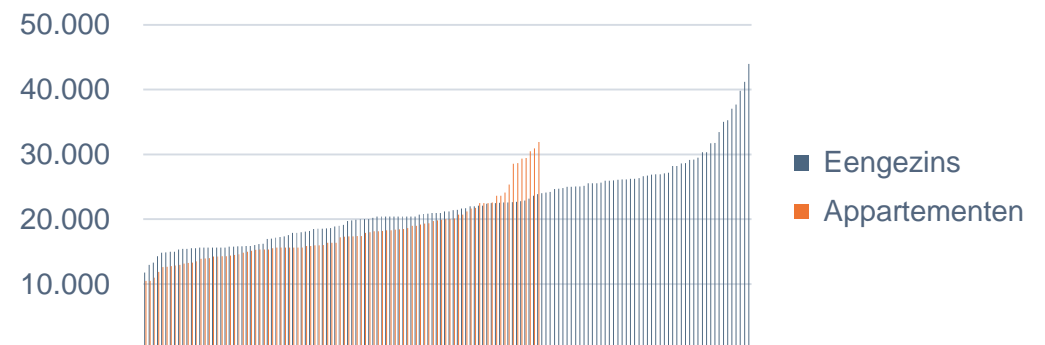
Hoge grondprijzen zijn circa 20% van de stichtingskosten

- 90% van de grondprijzen is tussen de €15 en €34 duizend per eengezinswoning
- Bij appartementen zit 90% tussen de €12 en €29 duizend per woning
- De grondprijzen variëren dus grofweg tussen de 10% en 20% van de totale stichtingskosten, gemiddeld €182 duizend inclusief btw

Grondprijzen naar regio



Grondprijzen per gemeente, oplopend



* In feite G3. De grondprijzen van Rotterdam zijn niet openbaar



32

8. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies 1 van 3

Productie en proces

- De productie van sociale huurwoningen is stabiel rond de 15 duizend woningen tot en met 2017 en neemt naar verwachting met maximaal 6% toe in 2019, tenzij extra productie wordt gerealiseerd met bouwvergunningen afgegeven in de jaren voor 2017
- Op basis van de prognose informatie van corporaties (dPi, 2018) worden naar verwachting 15 duizend woningen gebouwd in 2019. Het bijbehorende investeringsvolume is €2,4 miljard
- De aanvangshuur is verlaagd van de liberalisatiegrens tot de aftoppingsgrenzen. Dat komt door de herintroductie van passend toewijzen in 2016 en de korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouw met een huur onder de lage aftoppingsgrens tussen januari 2017 en juli 2018
- Het aandeel appartementen neemt toe, waarschijnlijk omdat de productie in grotere gemeenten toeneemt. Daar worden naar verhouding veel appartementen gebouwd
- Vier op de vijf woningen worden gebouwd op binnenstedelijke locaties
- Meer dan de helft van de eengezinswoningen wordt op vervangende nieuwbouwlocaties gebouwd
- Op vervangende nieuwbouwlocaties worden gemiddeld 20% meer

woningen gesloopt dan teruggebouwd

- Meer dan de helft van de woningen wordt design and build aanbesteed

Kwaliteit

- Nieuwe woningen zijn kleiner en hebben een betere energieprestatie. De gebruiksoppervlakte van de gemiddelde nieuwbouw eengezinswoning in 2018 was 95 m², van een appartement 69 m²
- De energieprestatie (epc) van zowel eengezinswoningen als appartementen
- Bijna de helft van de nieuwe eengezinswoningen heeft een kwaliteit waarmee zij in aanmerking komen voor het in rekening brengen van een energieprestatievergoeding
- Tien procent van de nieuwbouw bestaat uit verplaatsbare woningen, meest appartementen
- De meeste van deze woningen worden gebouwd op locaties buiten de reguliere plancapaciteit, op locaties met aan andere bestemming dan wonen

Conclusies 2 van 3

Stichtingskosten

- De grondkosten voor eengezinswoningen zijn stabiel, de grondkosten voor appartementen dalen
- De grondprijzen variëren flink per locatie en per locatietype. Daarbij verschilt de opbouw van de kosten. Om inzicht te krijgen in het financiële effect van binnenstedelijk bouwen en sloop-nieuwbouw is meer inzicht nodig in de opbouw van de grondkosten.
- De bouwkosten stegen 19% in twee jaar, inclusief de meerkosten voor gasloos bouwen. In deze periode werden de woningen kleiner en verbeterde de energieprestatie van nieuwe woningen
- De prijzen bij aanbestedingen blijven tegenvallen
- In een eerder planstadium aanbesteden leidt tot een verschuiving van kosten naar de bouwer, niet tot lagere stichtingskosten
- De gemiddelde stichtingskosten zijn toegenomen van €164 duizend per woning in 2018 tot €182 duizend per woning in 2019, vooral als gevolg van de gestegen bouwkosten*
- De stichtingskosten per woning liggen bijna op het niveau van voor de crisis, maar een andere kwaliteit: kleinere woningen, betere energieprestatie

Opbrengsten en resultaat

- De aanvangshuren blijven gelijk rond de hoge aftoppingsgrens. Hier en der wordt overwogen de aanvangshuren op te trekken in verband met de gestegen bouwkosten
- 56% van de nieuwe woningen wordt aangeboden met een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Nog eens 40% van de nieuwbouw heeft een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
- Bij 62% van de projecten met voldoende kwaliteit wordt een energieprestatievergoeding (epv) in rekening gebracht van gemiddeld €80 per maand
- De bedrijfswaarde daalt licht tot €115 duizend per woning, doordat de aanvangshuren gelijk blijven. De beleidswaarde daalt naar circa €80 duizend per woning
- Het resultaat op bedrijfswaarde is gedaald tot min €60 duizend per woning in 2018, vooral als gevolg van de gestegen bouwkosten en in mindere mate van de dalende aanvangshuren
- Het resultaat op beleidswaarde (de vervanger van de bedrijfswaarde) daalt in de prognoses tot min €110 duizend per woning in 2022. Dat komt door de stijgende stichtingskosten, niet door de nieuwe waarderingsmethode

* Bedragen inclusief btw op prijspeil 1 juli 2018, tenzij anders vermeld is

Conclusies 3 van 3

Gemeentelijke grondprijzen voor nieuwe sociale huurwoningen

- In 2019 is de gemiddelde grondprijs voor een eengezinswoningen €21,2 duizend exclusief btw. Voor appartementen is dat €17,3 duizend per woning
- Grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn in 2019 gemiddeld met 1,2% verhoogd
- Circa 16% van de gemeenten differentieert grondprijzen naar huurprijsklasse
- Gemeenten die de grondprijzen differentiëren naar huurprijsklassen hanteren een lagere grondprijs voor woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen, dan de gemiddelde grondprijs
- De grondprijzen zijn het hoogst in het gebied tussen Randstad en periferie. Hoge grondprijzen zijn circa 20% van de stichtingskosten, lage circa 10%
- Het bestand is uitgebreid met grondprijzen van 17 gemeenten, dit jaar zijn alleen (geïndexeerde) grondprijzen meegenomen van 2015 en later

Aanbevelingen 1 van 3

Deze monitor is gericht op het in beeld brengen van ontwikkelingen in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen van corporaties. Deze aanbevelingen zijn gericht op de vraag hoe de productie opgevoerd kan worden en hoe de businesscase geoptimaliseerd, omdat hier momenteel veel behoefte aan is.

De aanbevelingen hieronder zijn deels gebaseerd op de aanknopingspunten die daarvoor naar voren komen in de monitor, aangevuld met de ervaringen uit de contacten tussen Watkostdebouwwaneenhurwoning en de deelnemers aan deze webapplicatie en andere corporaties.

De productie opvoeren

- De beschikbaarheid van locaties lijkt het belangrijkste knelpunt te zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. Hier ligt vooral een rol voor de gemeente om te zorgen voor voldoende plancapaciteit voor sociale huurwoningen
- De bouw van verplaatsbare woningen is een andere manier om de bouw van sociale huurwoningen op te voeren, omdat gebruik gemaakt kan worden van locaties die buiten de reguliere plancapaciteit vallen. Het onderzoek 'De bouw van tijdelijke woningen' bevat informatie over de kenmerken en het ontwikkelen van dit type woning*
- In de Randstad bouwen commerciële partijen nu ook sociale huurwoningen. Voor een volledig beeld van alle nieuwe sociale

huurwoningen is inzicht nodig in de extra woningen die dit oplevert

- Commerciële partijen bouwen kleinere woningen dan de gemiddelde nieuwbouw corporatiewoning. Dit roept de vraag op wat de kwaliteit is die we in Nederland willen bouwen voor de doelgroep. Andere vragen die dit nieuwe fenomeen oproept zijn aan wie deze woningen worden toegewezen, wat het effect is op de doorstroming, hoe de huren verhoogd worden en hoelang de woningen in het sociale segment blijven

Lagere kwaliteit

- De hoge bouwkosten zijn een tweede knelpunt bij de bouw van tijdelijke woningen. Een manier om aan deze knop te draaien is om genoeg te nemen met een lagere kwaliteit
- Het bouwen van kleinere woningen is een manier om tot lagere bouwkosten te komen. Hoewel de bouwkosten niet alleen samenhangen met de woninggrootte. De eenheid woning is een bepalende eenheid voor de bouwkosten. Elke woning heeft één badkamer, één keuken en één voordeur. Ook de kosten voor galerijen, liften en andere algemene ruimten moeten worden omgeslagen per woning. De besparing door het bouwen van kleinere woningen is daarmee beperkt. Uit een analyse uit 2016 kan worden afgeleid dat bij 10% kleinere eengezinswoningen de bouwkosten 3% lager zijn**

** De samenhang tussen woninggrootte en bouwkosten, 13 oktober 2016, Watkostdebouwwaneenhurwoning

* De bouw van tijdelijke woningen, CONCEPT 10 april 2019, Watkostdebouwwaneenhurwoning en het Expertisecentrum Flexwonen

Aanbevelingen 2 van 3

- Een argument voor kleinere woningen is dat er momenteel een grote behoefte is aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, vooral voor spoedzoekers
- Een andere methode om tot lagere kosten te komen is om in termen van duurzaamheid bij het bouwbesluit te blijven. Dat geldt zeker voor appartementen waar het EPV-niveau niet terugverdiend kan worden. Bij eengezinswoningen kan het wel rendabel zijn om woningen op EPV niveau te bouwen, omdat de extra opbrengsten uit de energieprestatievergoeding de extra investering lijken te dekken
- Genoegen nemen met de cataloguswoningen is een manier om tot lagere bouwkosten te komen. Dergelijke cataloguswoningen zijn vaak goedkoper dan nieuw ontwikkelde woningen. De kosten lopen echter in de praktijk vaak op door extra eisen die gesteld worden door de corporatie of de gemeente

Lagere bouwkosten

- De bouwkosten worden bepaald door de markt en zijn daarmee moeilijk te beïnvloeden voor corporaties. Andere productiemethoden leiden mogelijk tot een betere prijs-kwaliteitverhouding.
- Fabrieksmatig gebouwde woningen zijn in dat kader interessant om nader te onderzoeken. De kostenstructuur is anders door de andere werkwijze. Er wordt bijvoorbeeld niet of minder gewerkt met ZZP-

ers. Ook bij dergelijke woningen is het echter de vraag of de kostenvoordelen tot lagere kosten leiden voor de corporatie of tot een hogere marge voor de bouwer.

- Kostenvoordeel kan mogelijk ook bereikt worden door samen in te kopen. Voorwaarde is om tot een gezamenlijk programma van eisen te komen en voldoende locaties. Veel initiatieven daartoe in het verleden zijn gestrand omdat aan deze voorwaarden niet kon worden voldaan. Het initiatief de Bouwstroom is een lopend initiatief, geënt op deze werkwijze. Wellicht biedt dit nieuwe aanknopingspunten.

Lagere grondkosten en binnenstedelijk bouwen

- Bijna alle nieuwbouw is binnenstedelijk.. Corporaties zijn afhankelijk van de beschikbare locaties, waardoor het lastig is om de grondkosten te bepreken. Er is weinig zicht op de werkelijke grondkosten van binnenstedelijke ontwikkelingen omdat kosten zeer verschillend worden toegerekend aan projecten. Zeker gezien de verouderende (na-oorlogse) voorraad is het zinvol om beter inzichtelijk te maken wat de grondkosten zijn en wat het financiële effect is van vervangende nieuwbouw, binnenstedelijke transformaties en renovatie.

Aanbevelingen 3 van 3

- De gemeentelijke grondprijzen stijgen, terwijl nieuwbouw minder rendabel wordt. Een aantal gemeenten differentieert grondprijzen naar huurprijsklasse, sinds de invoering van passend toewijzen. Hierdoor zijn de grondprijzen voor woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen lager. Dit is een manier om tot lagere grondprijzen te komen in gemeenten waar de grondprijzen nog niet gedifferentieerd worden naar huurprijsklasse

Hogere opbrengsten

- Verschillende corporaties overwegen om (weer) aanvangshuren te gaan rekenen boven de hoge aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens, gezien de gestegen bouwkosten
- Nieuwbouw is rendabeler bij een lagere verhuurderheffing



Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting op de bronnen

Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De primaire bron voor deze Monitor is de projectendatabase Watkostdebouwvaneenhuurwoning. Sinds 1 oktober 2018 worden extra gegevens opgevraagd. In de monitor 2019 is daarom extra informatie opgenomen over huurprijsklassen en locatietypen. Het aantal projecten waarvoor deze informatie beschikbaar is, is nog beperkt.

De database bevat zowel gerealiseerde als geplande projecten. De informatie over geplande projecten is gebaseerd op verwachtingen en kan nog wijzigen. Het aantal projecten voor 2020 in de database is nog beperkt. De cijfers voor 2020 zijn indicatief.

Anders dan in de monitor 2018 zijn de woningen met een huur boven de liberalisatiegrens meegenomen, in verband met de hernieuwde aandacht voor het middeldure segment.

Vanaf het hoofdstuk kwaliteit is alleen gekeken naar projecten met gangbare woningen. Projecten met studentenhuusvesting en andere bijzondere projecten zijn buiten beschouwing gelaten.

Op de volgende sheets staat vermeld van welke corporaties projecten in de database zijn opgenomen en hoe het aantal projecten in de database zich verhoudt tot de totale productie (representativiteit)

Verantwoordings- en prognose informatie van corporaties

Het inzicht in de ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding uit Watkostdebouwvaneenhuurwoning wordt verbreed met de sectorbrede informatie uit de Evaluatie van de herziende woningwet, cijfermatig overzicht 2014-2017* en de prognose informatie van corporaties (dPi). De cijfers uit de Evaluatie zijn ontleend aan de opeenvolgende dVi's (vcerantwoordingsinformatie corporaties).

De dPi 2018 is minder uitvoerig dan de voorgaande dPi's. De verschillen zijn toegelicht in een aparte sheet.

Inventarisatie gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen

Een andere bron voor deze monitor is de inventarisatie van gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen, die dit jaar voor de derde keer is uitgevoerd. Het aantal gemeenten waarvan de grondprijzen bekend zijn is toegenomen tot 166.

* Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 22 februari 2019

Corporaties in Watkostdebouwvaneenhurwoning

Het rapport is gebaseerd op de projecten van de corporaties in onderstaande lijst. Deze corporaties nemen deel of hebben deelgenomen aan Watkostdebouwvaneenhurwoning.

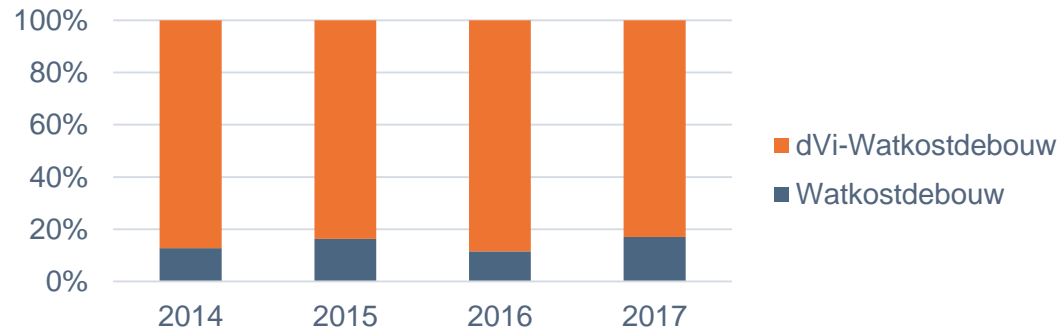
Noordwijkse Woningstichting	Stichting Parteon	Stichting Woonvisie
R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"	Stichting Rijswijk Wonen	Stichting ZO Wonen
Stichting Acantus Groep	Stichting Rondom Wonen	Wonen Limburg
Stichting Accolade	Stichting Stadgenoot	Woningbouwvereniging Hoek van Holland
Stichting Actium	Stichting Staedion	Woningbouwvereniging Reeuwijk
Stichting Arcade mensen en wonen	Stichting Trivire	Woningbouwvereniging St. Willibrordus
Stichting Area	Stichting Vestia	Woningstichting De Goede Woning
Stichting de Alliantie	Stichting Vidomes	Woningstichting De Woonplaats
Stichting Elan Wonen	Stichting Wonen Midden-Delfland	Woningstichting Haag Wonen
Stichting Elkien	Stichting Wonen Wateringen	Woningstichting Nieuwkoop
Stichting Habion	Stichting WonenBreburch	Woningstichting Rochdale
Stichting KleurrijkWonen	Stichting Wonion	Woonmeij
Stichting Lefier	Stichting Woonbron	Woonstichting Centrada
Stichting Mooiland	Stichting Woonstad Rotterdam	Woonstichting De Key

Representativiteit

Het aandeel nieuwbouwwoningen in Watkostdebouwwaneenhuurwoning was 14% van de totale nieuwbouw van zelfstandige woningen door corporaties 2014-2017



Aandeel Watkostdebouwwaneenhuurwoning van de totale nieuwbouw van zelfstandige woningen door corporaties, per jaar, 2014-2017



Goede spreiding over het land tot 2016. Vanaf 2017 is 9% van de woningen gebouwd in Haaglanden



De verschillen door Haaglanden zijn beperkt

- Relatief veel appartementen in Haaglanden
- Wat minder woningen tot de liberalisatiegrens, wat meer tot de aftoppingsgrenzen
- Veel binnenstedelijk
- Geen grote afwijkingen in woninggrootte en energieprestatie
- Ontwikkeling stichtingskosten vergelijkbaar met de rest van de benchmark
- Huurniveaus vergelijkbaar
- EPV wat vaker in rekening gebracht in Haaglanden

Prognose informatie corporaties, dPi

De informatie over nieuwbouw in dPi 2018 is beperkter dan in voorgaande jaren. Dit om de administratieve lasten van corporaties te drukken.

Aanpassingen zijn:

- dPi maakt geen onderscheid meer tussen woningen en niet-woningen. Het totaal aantal eenheden is een optelsom van deze categorieën, waarbij parkeerplaatsen, commerciële ruimten en andere nieuwbouweenheden met een standaardfactor zijn omgerekend naar woningen
- In de dPi 2018 wordt alleen een bedrag aan stichtingskosten uitgevraagd, na aftrek van projectsubsidies. De omvang van de subsidies is daarmee niet bekend
- De stichtingskosten worden niet meer uitgesplitst naar grond-, bouw- en bijkomende kosten. Dat is een verbetering aangezien de definities van deze kostensoorten niet eenduidig geïnterpreteerd werden bij het invoeren van de gegevens*
- De gemeente van de projecten is niet bekend, waardoor regionale verschillen niet meer in beeld kunnen worden gebracht

Kanttekening bij de cijfers over nieuwbouw in dPi

- dPi bevat geen informatie over de kwaliteit van nieuwe woningen. Het is daarom niet mogelijk om iets te zeggen over de ontwikkeling van de stichtingskosten van sociale huurwoningen, gecorrigeerd voor kwaliteit. De stichtingskosten per woning kunnen lager zijn dan in voorgaande jaren, terwijl de stichtingskosten van dezelfde kwaliteit woningen zijn gestegen.
- Dit is geen hypothetische kanttekening. In 2013 leken de stichtingskosten lager dan in voorgaande jaren. Na analyse van de cijfers bleek dat in dat jaar relatief veel (kleine) studentenwoningen gebouwd zijn, met gemiddeld lage stichtingskosten per woning.*

* Kanttekening bij de stichtingskosten volgens Corpodata, concept 21 september 2015, Thijs Luijkx

Inventarisatie van de gemeentelijke grondprijzen van sociale huurwoningen

1 van 2

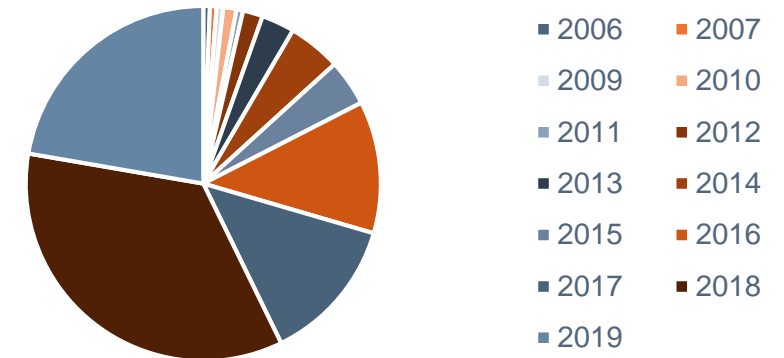
Meer grondprijzen gevonden

- De grondprijzen van 17 extra gemeenten zijn dit jaar gevonden en opgenomen in de database
- 22 van de 166 gemeenten zijn niet meer meegenomen omdat de gevonden grondprijzen van voor 2015 zijn. De analyse is gebaseerd op de 144 gemeenten waarvan een grondprijs is gevonden van 2015 of recenter

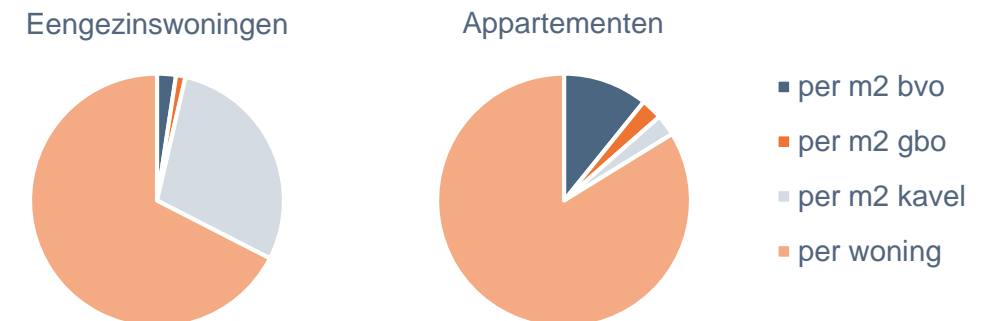
De meeste gemeenten hanteren grondprijzen per woning

- 68% van de gemeenten hanteert een grondprijs per woning voor eengezinswoningen en 84% voor appartementen
- De grondprijs van eengezinswoningen wordt ook vaak gerelateerd aan m2 kavel (29%)
- Bij appartementen wordt de grondprijs ook wel gerelateerd aan m2 bvo (11%)
- Bij appartementen is in veel gevallen sprake van een lagenfactor

Aandeel gemeenten per prijspeildatum grondprijzen



Grondprijzen



Inventarisatie van de gemeentelijke grondprijzen van sociale huurwoningen

2 van 2

Dataset

- De data zijn verzameld door op de websites van alle gemeenten te zoeken naar het grondprijnsbeleid. Er is gezocht op grondprijzen, naar nota's grondprijnsbeleid, grondprijnsbrieven en in prestatieafspraken. Voor gemeenten waarvoor geen nieuwe grondprijzen gevonden zijn, zijn de grondprijzen uit de dataset 2018 geïndexeerd.
- Niet van alle gemeenten is een grondprijns opgenomen. Een deel van deze gemeenten heeft wel openbare grondprijzen, maar is het niet mogelijk om de grondprijzen terug te rekenen naar prijzen per woning. Dit komt bijvoorbeeld doordat de prijzen een % van de vrije sectorhuurprijs of een grondquote zijn.
- Van de andere gemeenten zijn geen (openbare) grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden.
- De dataset kan worden aangevraagd op www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl.
- In deze dataset zijn alleen de grondprijzen van 139 gemeenten opgenomen die op openbare websites gevonden zijn en die dateren van 2015 of recenter.
- De openbare grondprijzen zijn vaak het vertrekpunt voor onderhandelingen, dus geen realisaties. De grondprijzen hebben bijna altijd betrekking op bouw- en woonrijpe grond.

Uitgangspunten voor het omrekenen naar een bedrag per woning op prijspeil 2018

- Het grondprijnsbeleid 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:

- 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, 2017).
- 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 grondprijns opgenomen.
- Daar waar sprake is van bandbreedten is gemiddeld.
- Minimumprijzen zijn als prijzen overgenomen.
- Grondprijzen zijn waar nodig geïndexeerd naar 2018, 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 ook lagere grondprijzen voor woningen tot de aftoppingsgrens. In deze gevallen is de grondprijns voor woningen tot de liberalisatiegrens opgenomen.

Bijlage 2: Begeleidingscommissie

Dit onderzoek is begeleid door

Arend Bongers en

Annelies Dassen

Van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties