

Grondeigenaar bepaalt mate waarin er betaalbare woningen komen

Het demissionaire kabinet wenst veel woningen te bouwen, en dan vooral in het betaalbare segment. De grondeigenaar heeft in Nederland echter het eerste realisatierecht. Gezien hun voorkeuren in het verleden, is het de vraag of private partijen wel betaalbare woningen zullen gaan ontwikkelen.

IN HET KORT

- Hoe sterker de grondpositie van marktpartijen, hoe meer koop- of vrijesectorhuurwoningen er worden gerealiseerd.
- Hoe sterker de grondpositie van corporaties, hoe meer sociale huurwoningen er worden gerealiseerd.

HANS WISMAN

Onderzoeker bij het Kadaster

Het demissionaire kabinet heeft niet alleen de ambitie om bijna een miljoen woningen tot 2030 te realiseren, maar wil dat twee derde daarvan 'betaalbaar' is (Tweede Kamer, 2024). Onder 'betaalbaar' vallen zowel koopwoningen tot aan de NHG-grens (woningwaarde 405.000 euro in 2023) als huurwoningen onder de liberalisatiegrens (huurprijs tot 809 euro per maand). Begin dit jaar heeft de provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld zelfs besloten om alleen nog maar met nieuwbouwplannen akkoord te gaan als twee derde van de nieuw te bouwen woningen 'betaalbaar' is – hier gedefinieerd als een prijs beneden de 355.000 euro (NOS, 2024). De helft van de woningen zou uit sociale woningbouw moeten bestaan.

De nadruk op betaalbare woningen kan er echter voor zorgen dat bouwprojecten minder renderen: over het algemeen hebben woningen die voor de markt worden ontwikkeld (koop- of vrijesectorhuurwoningen) een hoger rendement dan woningen die voor de sociale huur zijn bestemd (CPB, 2019).

In dit artikel brengen we in kaart in hoeverre partijen de afgelopen jaren 'betaalbare' woningen hebben gebouwd, ondanks het veelal lagere rendement erop.

Data

Tussen 2019 en 2023 werden circa 212.000 nieuwe woningen gerealiseerd, verspreid over meer dan duizend nieuwbouwwijken. Van deze woningen heeft het Kadaster de

historische grondposities tot 2005 achterhaald – oudere data waren helaas niet beschikbaar. We concentreren ons op marktpartijen en woningcorporaties, aangezien deze partijen primair betrokken zijn bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk en voor beide de financierbaarheid in uiteenlopende mate van belang is.

Wat betreft de eigendomssituatie van de woningen sluiten we aan bij de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek en onderscheiden we koopwoningen van particuliere eigenaren, huurwoningen van woningcorporaties (hierna: sociale huurwoningen) en alle overige huurwoningen (hierna: private huurwoningen). De categorie sociale huurwoningen bevat een klein aandeel woningen die door corporaties in de vrije sector worden verhuurd, maar die kunnen we niet uitsplitsen. Bij private huurwoningen gaat het om hoofdzakelijk nieuwbouwwoningen die in eigendom van een belegger zijn gekomen.

Meer koopwoningen op grond marktpartijen

Wanneer een of meer marktpartijen voorafgaand aan de ontwikkeling een grondpositie hadden, werden er gemiddeld meer koopwoningen in een nieuwbouwproject gerealiseerd (figuur 1). In nieuwbouwwijken waar alleen marktpartijen een grondpositie hebben, is bijna twee derde van alle woningen een koopwoning. Het aandeel sociale huurwoningen is dan het laagst: gemiddeld wordt tien procent van de woningen op (voormalige) grond van marktpartijen door corporaties gebouwd, meestal omdat de gemeente dit vereist. Wordt de grondpositie gedeeld met woningcorporaties, dan daalt het percentage koopwoningen naar pakweg de helft. Het aandeel huurwoningen van woningcorporaties loopt dan op naar 24 procent. In wijken waar alleen woningcorporaties grondposities hebben, worden gemiddeld genomen de meeste sociale huurwoningen gebouwd.

Meer private huurwoningen in de grote steden

Op het eerste gezicht lijkt er in figuur 1 geen sprake te zijn van een relatie tussen het aantal gebouwde private huurwoningen en de grondpositie: het aandeel huurwoningen dat voor de markt wordt ontwikkeld, ligt, ongeacht eigendomssituatie, gemiddeld tussen de 20 en 24 procent.

De bouw van private huurwoningen op grond van marktpartijen vindt echter veel meer plaats in de grote dan in de kleinere gemeenten (figuur 2). In de grote vier steden

worden er meer koop- dan huurwoningen gebouwd op grond van marktpartijen, terwijl het aandeel in de kleinere steden en zeker in overige gemeenten fors lager is.

Het is overigens goed verklaarbaar waarom in de steden vooral woningen in de private huur worden ontwikkeld: de bouwgrond is relatief duur en dan ligt verdichting, zoals in de vorm van appartementen in plaats van eengezinswoningen, voor de hand (Buitelaar et al., 2008).

Overall meer betaalbare woningen corporaties

Woningcorporaties bouwen overal meer sociale huurwoningen, ongeacht de gemeentegrootte of het type locatie (figuur 3). Het verschil tussen geen en een sterke grondpositie (helft van de grond of meer) leidt tot ongeveer twee keer zoveel sociale huurwoningen in de grote steden en buiten de steden zelfs tot ruim vier keer zoveel sociale huurwoningen.

Conclusie

Het eigendom van de grond is doorslaggevend voor het type woningen dat erop wordt gerealiseerd. Bij marktpartijen resulteert het grondeigendom, afhankelijk van het type locatie, in een hoog percentage koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector. Vooral voor de realisatie van sociale huurwoningen is een grondpositie van woningcorporaties cruciaal. Zonder eigendom is het percentage nieuwe sociale huurwoningen dat in een wijk van de grond komt maar heel beperkt. Een sterke grondpositie maakt het verschil.

Wil het kabinet de ambitieuze bouwplannen waarmaken, dan zullen alle partijen mee moeten werken. Gegeven de resultaten in het verleden, lijken marktpartijen niet erg happig op het bouwen van sociale huurwoningen. Of het kabinet zijn bouwambities haalt, hangt dus sterk af van de mate waarin het ook private grondeigenaren hiertoe bereid zal krijgen. Zonder aanvullende maatregelen lijkt de ambitie om in een betrekkelijk korte periode veel woningen te bouwen lastig te verenigen met een zwaar accent op de betaalbaarheid van die woningen.

Literatuur

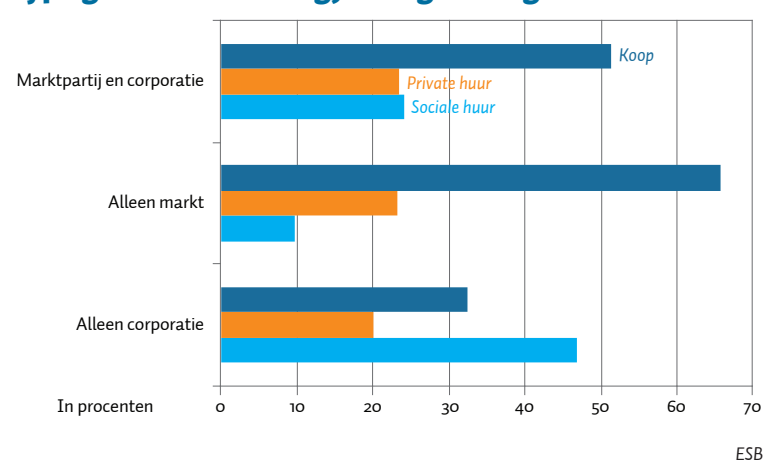
Buitelaar, E., A. Segeren en P. Kronberger (2008) *Stedelijke transformatie en grondeigendom*. Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.

CPB (2019) *Het bouwproces van nieuwe woningen: een kwalitatieve economische blik*. CPB Boek, maart.

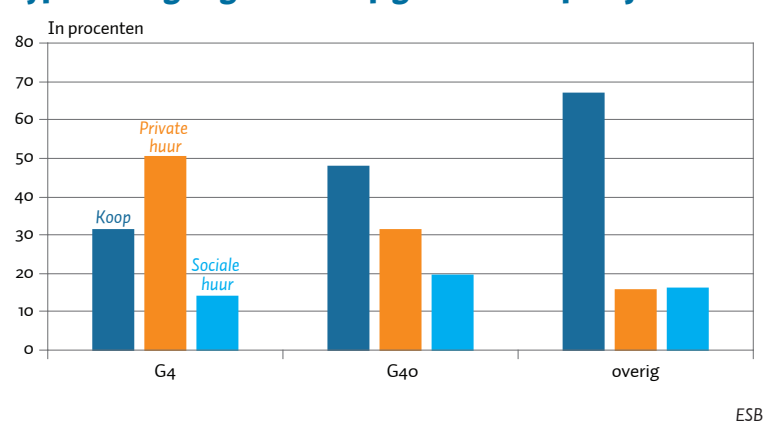
NOS (2024) *Zuid-Holland: meer betaalbare huizen, anders niet bouwen*. NOS Nieuws, 19 januari.

Tweede Kamer (2024) *Kamerbrief Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, 2024-0000124869*. Te vinden op www.rijksoverheid.nl.

Type gebouwde woning, naar grondeigenaar FIGUUR 1



Type woningen gebouwd op grond marktpartijen FIGUUR 2



Aandeel sociale huurwoningen neemt toe bij groter grondaandeel corporaties FIGUUR 3

