

Verevening op woningbouwlocaties

Auteur : drs. E. Linssen en
drs. A. Mersie

Opdrachtnummer : 2097

Status : Definitief

Datum : 1 oktober 2007

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Onderzoeksvraag	4
1.3 Begrippenkader	7
2. Onderzoeksaanpak	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Gegevensbronnen.....	9
2.3 Voorbeeld gegevensoverzicht	10
2.3.1 Analyse invloed sociale randvoorwaarden	12
2.4 Verantwoording aanpak	13
2.5 Keuze referentieprojecten	13
3. Referentieplannen	15
3.1 Ligging	15
3.2 Plankarakteristieken	16
3.3 Gegevensverwerking	16
4. Onderzoeksresultaten	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Programma en ruimtegebruik	18
4.3 Kostprijs	19
4.4 Grondprijzen	21
4.4.1 Grondprijzen sociale woningbouw	21
4.4.2 Grondprijzen sociaal marktconforme woningbouw	22
4.4.3 Grondprijzen vrije sector	24
4.5 Kostprijsverschrijving	25
4.6 Misgelopen opbrengst (verborgen verschrijving)	25
4.7 Resultatenoverzicht	27

5. Conclusie en aanbevelingen.....	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Conclusies.....	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Nederland bepalen gemeenten de grondprijs op woningbouwlocaties middels een grondprijsbeleid. Binnen dit kader is het voor de gemeenten gangbaar dat zij de grond voor woningen in de sociale sector tegen een andere prijs verkopen¹ dan grond voor de duurdere, vrije sector woningbouw. De vraag is of hierbij sprake is van verevening, dus dat de grond voor de sociale sector onder de prijs voor vergelijkbare markt woningen of zelfs onder de kostprijs wordt verkocht, en dat het deficit wordt omgeslagen naar de gronduitgifteprijsen voor de duurdere woningbouwcategorieën. In de discussie over dit onderwerp wordt dit fenomeen als oorzaak genoemd van stijgende huizenprijzen, met name in het vrije marktsegment.

Het beeld dat verevening op grote schaal plaatsvindt, is wijdverspreid. Toch is nauwelijks onderzoek gedaan naar dit fenomeen en is de vraag of er überhaupt sprake is van grondprijsverevening op woningbouwlocaties nauwelijks gesteld. Lage grondprijzen zijn een vanzelfsprekendheid, volgend uit het volkshuisvestingsbeleid om sociale woningbouw te stimuleren en realiseren. Door de bruteringsoperatie van eind vorige eeuw² is het belang van de grondprijs bovendien toegenomen in de opstalexploitatie van de woningcorporaties enerzijds en de grondexploitaties van de gemeenten anderzijds.

Met het hanteren van lage grondprijzen voor sociale woningbouw worden de consequenties van het (sociaal) volkshuisvestings-/woningbouwbeleid doorvertaald naar het grondbeleid. Daarbij is het niet meer duidelijk of en in welke mate volkshuisvestingsbeleid via grondbeleid gerealiseerd wordt. Voor een politieke discussie hierover is vooraleerst helderheid noodzakelijk over het al dan niet bestaan van vereveningsmechanismen en de invloed hiervan op het grondbeleid.

1.2 Onderzoeksvraag

Gezien de onduidelijkheden omtrent de daadwerkelijke verevening op woningbouwlocaties heeft het ministerie van VROM de wens om nader onderzoek naar dit fenomeen uit te voeren. Onderzoek naar de vraag of sprake is van verevening en naar de mate van verevening. Deze rapportage vormt de verslaglegging van dit onderzoek.

Voorliggend onderzoek naar verevening binnen grondexploitaties voor woningbouwlocaties kan niet heen om de effecten van beleidsmatige keuzes. Keuzes, die voor woningbouwontwikkelingen worden geëffectueerd in de vorm van maximale verkoopprijzen, maximale huurniveaus, minimale woninggrootte, maximale stichtingskosten én vaste, gereduceerde grondprijzen. Analyse mogelijkheden en aanwijzingen voor de vermeende verevening zijn er dus genoeg. Maar onderhavig onderzoek focust vooral op te objectiveren begrippen en kwantificering van de verevening vanuit een met concrete grondexploitatiegegevens gevulde kennisbank.

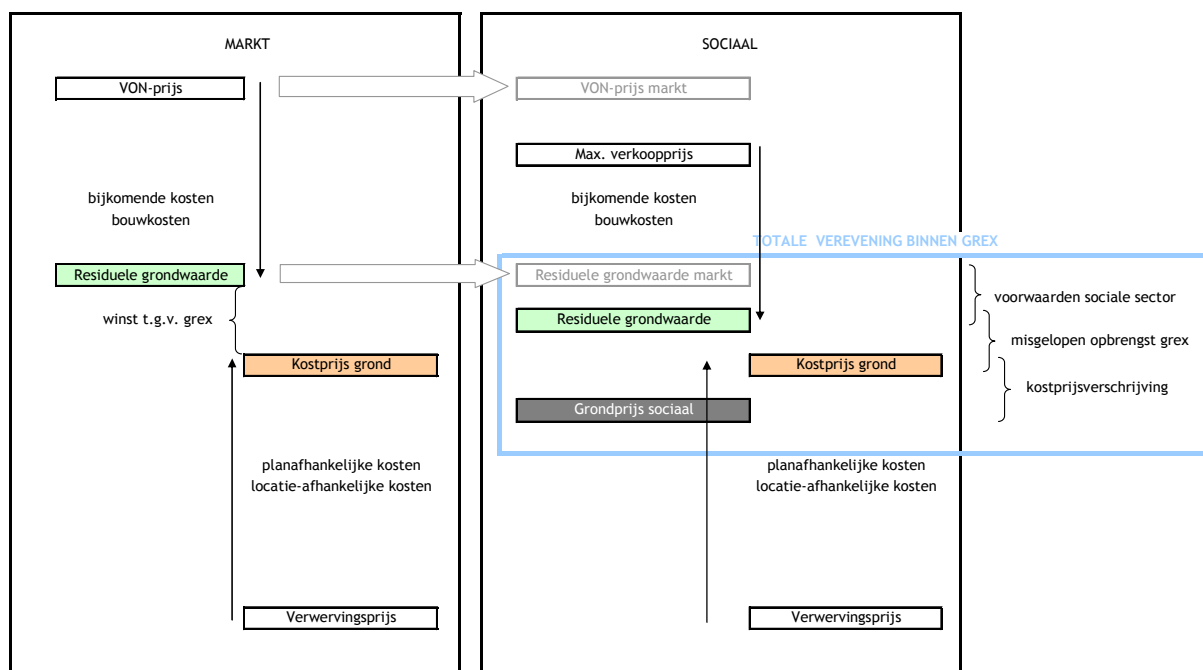
¹ Of randvoorwaarden stellen aan de hoogte van de grondprijzen in het geval van een private ontwikkeling.

² Tot het begin van de jaren negentig werd sociale woningbouw gesubsidieerd door het Rijk. Vanaf eind jaren tachtig werden echter plannen voorbereid om deze subsidies af te bouwen. Woningcorporaties werden op afstand gezet van de overheid. Halverwege de jaren negentig werd de financiële zelfstandigheid een feit met de bruteringsoperatie. Alle subsidies die woningcorporaties in de toekomst nog zouden ontvangen werden in één keer uitbetaald en dit bedrag werd weggestreept tegen de nog uitstaande leningen.

In het licht van bovenstaande is het noodzakelijk stil te staan bij de omschrijving van verevening. In zijn algemeenheid is onder verevening binnen locatieontwikkeling voor woningbouw te verstaan: ‘het overhevelen van rechten, risico’s, financiële of kwalitatieve waarden, tussen winstgevende en verliesgevende onderdelen, om realisatie van een samenhangend programma mogelijk te maken’.

Met bovenstaande omschrijving van het begrip verevening is de onderzoeksvraag onvoldoende ingekaderd. De vervolgvragen zijn namelijk (1) of verevening slechts geldt voor zover de gerekende grondprijs voor de sociale sector onder de kostprijs voor deze categorie ligt, (2) of in de verevening ook het verschil³ ten opzichte van vergelijkbare woningen in de marktsector moet worden meegenomen en (3) of specifieke, aan de sociale woningbouw gestelde voorwaarden moeten worden meegenomen in de waardering van de netto opbrengstpotentie van sociale woningen.

Onderstaande schematische weergave brengt de onderdelen van verevening in beeld.



Figuur 1.1: schema verevening

De linker helft van bovenstaand schema geeft de gemiddelde situatie aan voor marktwoningen (vrije sector) op woningbouwexploitaties. De residuele waarde van bouwrijpe grond, gerekend vanuit de opstalontwikkeling, ligt in het algemeen (voor uitleglocaties) op een hoger niveau dan de kostprijs voor bouwrijpe grond. Dit gegeven zorgt voor een positief grondexploitatie resultaat voor de vrije sector.

Voor de sociale sector is de situatie complexer. Daar is in theorie sprake van een residuele grondwaarde die lager ligt dan voor een vergelijkbare marktwoning in verband met waardebeperkende verkoopvoorwaarden (in bovenstaande figuur afgekort tot ‘voorwaarden sociale sector’) ten aanzien van de huur, stichtingskosten/verkoopprijs, kwaliteit, woninggrootte, anti-

³ Dit is de (eventueel) misgelopen opbrengst in de grondexploitatie bij marktconforme, residuele exploitatie én grondprijsstelling van de voor sociale woningbouw aangeduide woningtypen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het gebruik van deze term in financiële zin correct is, maar moet worden gezien in het licht van de doelstellingen ten aanzien van sociale woningbouw. Kort gezegd, het behalen van sociale doelstellingen verantwoordt een bepaalde mate van financiering in de vorm van “misgelopen” opbrengsten.

speculatie, etc. Daarnaast is er vaak sprake van een niet-marktconforme (vaste⁴) grondprijs voor de sociale sector. Een grondprijs die in ieder geval onder het niveau van de residuele grondwaarde van een vergelijkbare markt(woning) ligt, maar bovendien vaak lager is dan de kostprijs van de betreffende grond en lager is dan de residuele grondwaarde van de sociale woning⁵.

De onderzoeksvraag ligt besloten in figuur 1.1. Het lichtblauwe kader beslaat het onderzoeksgebied, waarbij onder verevening wordt verstaan het totale verschil tussen de sociale grondprijs en de marktconforme residuele grondwaarde van een vergelijkbare markt(koop)woning. Bij het onderzoeken van het totale verschil is niet slechts interessant of de sociale grondprijs lager is dan de residuele grondwaarde van een vergelijkbare markt(woning), maar ook in welke mate. Daarnaast is behalve de totale verevening vanuit een marktsituatie ook - als onderdeel daarvan - de verschrijving van de ten opzichte van de kostprijs te laag berekende grondprijs voor de sociale sector een interessant gegeven. Hiervoor moet derhalve het verschil tussen de sociale grondprijs en de kostprijs voor sociale woningbouw worden bepaald, hetgeen bijna automatisch dan ook voor de vrije sector geschiedt.

In deze analyse wordt afgezien van het onderzoeken van het effect van de aan de sociale sector verbonden voorwaarden⁶. Met name het kwantitatief duiden van dit effect in concrete projecten is buitengewoon ingewikkeld. In paragraaf 2.3.1 wordt daarom ingegaan op een aantal scenario's om daarmee de invloed van deze voorwaarden op de mate waarin verevend wordt, bij benadering te bepalen.

Voor het duiden van het fenomeen van toerekenen van een van de kostprijs afwijkende grondprijs zijn diverse termen mogelijk. In dit onderzoek is gekozen voor de term verschrijving, in plaats van bijvoorbeeld verrekening of verdiscontering, omdat deze de lading het beste dekt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het hier met name niet om de juridische (strafrechtelijke) betekenis van de term verschrijving gaat. Met de keuze voor de term verschrijving vindt eveneens aansluiting plaats met andere onderzoeken inzake grondexploitaties⁷.

Samengevat luidt de onderzoeksvraag als volgt:

In welke mate is er sprake van verevening binnen woningbouw-grondexploitaties door grondprijzen die naar verhouding tot het opstalproduct hoger zijn voor de vrije-sectorbouw en (dus) lager zijn voor de sociale sector?

En in hoeverre is hierbij sprake van verschrijving als gevolg van sociale grondprijzen onder kostprijniveau en 'verborgen' verschrijving in verband met niet-gerealiseerde opbrengst (verschil tussen residuele waarde bij marktconforme waardering van sociale-woningbouwproducten en de kostprijs)?

⁴ Vaste grondprijs: bedrag per woning, vaak gedifferentieerd naar eengezins- of meergezinswoning (evt. met stapelingsfactor). Vierkante-meterprijzen en grondquotes worden ook gebruikt, zij het sporadisch.

⁵ De residuele grondwaarde voor sociale woningbouw is zeker voor de huursector moeilijk vast te stellen. In beginsel geldt een bedrijfswaardeberekening als marktconform, maar voor een groot aantal variabelen zijn er meerdere interpretatie- en invullingsmogelijkheden. Dit geldt voor bijvoorbeeld de huur, de verdisconteringsvoet en de exploitatieperiode, maar ook voor de waardering van het vastgoed ná exploitatie (restwaarde). Verder is eventuele uitponding (tussentijdse verkoop) van woningen een continu discussie-item, omdat juist uitponding van grote invloed op de bedrijfswaarde en dus op de residuele grondwaarde is. Om die reden wordt in paragraaf 2.3.1 gewerkt met een aantal scenario's om de mate van invloed van dergelijke factoren te bepalen.

⁶ Te denken valt aan maximale stichtingskosten, maximale verkoopprijs (VON), maximale huurprijs, minimale woninggrootte, aantal kamers, eg/mg, parkeeroplossing, etc.

⁷ "Kostenverhaal in de grondexploitatie op VINEX-locaties", Kolpron Consultants BV in opdracht van de Neprom, april 2000.

1.3 Begrippenkader

Grondexploitatie = Financiële vertaling van vastgestelde ruimtelijke, programmatisch, tijdsmatige en calculatorische uitgangspunten van een ruimtelijke ontwikkeling naar resultaat en risicoprofiel. De financiële vertaling heeft betrekking op de exploitatie van de grond, met cijfermatige en tekstueel-toelichtende verantwoording en vastlegging van de uitgangspunten.

Sociale woningbouw = Of iets als sociale woningbouw wordt aangemerkt hangt o.a. af van de hoogte van de V.O.N.-prijs (sociale koop) of de maandhuur (sociale huur) en overige gestelde randvoorwaarden (zoals bouwkosten, woninggrootte). Om in de categorie sociale huur te vallen dient de maandhuur onder de aftoppingsgrens/huursubsidiiegrens te liggen, die jaarlijks door VROM wordt vastgesteld.

Vrije sector woningbouw = Categorie nieuwbouwwoningen waaraan geen randvoorwaarden worden gesteld en daardoor dus niet in de categorie sociale woningbouw vallen.

Grondprijs = Prijs van bouwrijpe grond per m² uitgifbaar of per woning, zoals die wordt toegekend aan een woning.

Grondquote = De grondquote geeft het aandeel van de grondprijs in de vrij op naam (v.o.n.) prijs van een woning aan. Meestal gaat het hier om een aandeel van de v.o.n. prijs exclusief BTW.

Residuele grondwaarde = De residuele grondwaarde is de grondprijs die overblijft nadat van de marktprijs van de woningen de bouwkosten van die woningen (dus exclusief de grond) zijn afgetrokken. Deze residuele prijs is het maximale dat voor de grond betaald kan worden. Een hogere bouwrijpe grondprijs dan deze residuele prijs leidt tot een verliesgevende investering.

Stichtingskosten = Alle kosten inclusief meerwerk die worden gemaakt voor de realisatie van een nieuwbouwwoning (bouwkosten + bijkomende kosten + winst en risico).

Bijkomende kosten = Naast de bouwkosten is ook sprake van bijkomende kosten. Dit zijn bijvoorbeeld advieskosten (stedenbouwkundig bureau, architectkosten, constructeur, adviseur installaties) leges/aansluitkosten e.d., verkoopkosten, financieringskosten van de bouw.

Bedrijfswaarde = Het saldo van aan de ene kant de huurinkomsten en aan de andere kant de uitgaven om woningen verhuurbaar te houden. Vaststelling van de bedrijfswaarde geschiedt met een berekening waarbij de kosten en opbrengsten gedurende de exploitatieperiode van het object inzichtelijk worden gemaakt. De uitkomsten worden vervolgens teruggerekend naar een startjaar (contant gemaakt).

Onrendabele top = Het verschil tussen de stichtingskosten (bouw-, grond en bijkomende kosten) en de bedrijfswaarde.

Uitponden = De verkoop van (leegstaande) huurwoningen.

GBO = Gebruiksvloeroppervlak. Het gebruiksvloeroppervlak van een woning is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de binnenwanden.

BVO = Bruto vloeroppervlak. Het bruto vloeroppervlak is het totale oppervlak van een woning gemeten op het vloerniveau van een verdieping, langs de buitenzijde van de gevels en het hart van woningscheidende wanden.

Verevening = het overhevelen van rechten, risico's, financiële of kwalitatieve waarden, tussen winstgevende en verliesgevende onderdelen, om een samenhangend programma mogelijk te maken.

Verschrijving = het toerekenen van een - van de kostprijs - afwijkende grondprijs aan een woning. De diverse verschrijvingen bij verschillende woningtypes binnen een plan leiden in totaliteit tot een bepaalde verevening.

Kostprijs (grondexploitatie) = de kosten van het vervaardigen van de grond uitgedrukt in een bedrag per m² uitgeefbaar / exploitatiegebied of per woning, bestaande uit kosten van in ieder geval verwerving, bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling, engineering, directievoering en toezicht, bovenwijkse voorzieningen en rente.

Marktconform = houdt in dat een (overheids)maatregel het marktmechanisme intact laat. In het kader van deze notitie gaat het om de verkoop of verhuur van woningen in de vrije sector, waarbij de prijs van de woningen is gebaseerd op wat haalbaar is / wordt geacht in de betreffende markt.

Sociaal marktconform = duidt op de verkoop of verhuur van een woning in de vrije sector die qua omvang, kwaliteit en ligging overeenkomt met een sociale woning.

2. Onderzoeksaanpak

2.1 Algemeen

Voor het onderzoek zijn vijftien woningbouwprojecten geselecteerd, die (vrijwel) geheel gerealiseerd zijn. Dit aantal lijkt op voorhand enerzijds voldoende om een algemeen te genereren inzake de verevening en anderzijds behapbaar gezien de uitvoerige analyses die nodig zijn om tot bruikbare resultaten te komen.

2.2 Gegevensbronnen

Om de verevening binnen grondexploitaties van woningbouwplannen kwantitatief te kunnen bepalen is, zoals ook uit figuur 1.1 voortvloeit, een aantal gegevens benodigd. Ten eerste moet voor de plannen de grondprijs voor sociale woningbouw worden vastgesteld. Deze sociale grondprijs is meestal eenvoudig uit grondexploitatieberekeningen af te lezen en terug te herleiden naar vastgesteld grond(prijs)beleid.

Ten tweede moet marktconform de residuele grondwaarde voor een vrije-sectorwoning met dezelfde (gemiddelde) woning- en kavelkenmerken als de sociale woning worden bepaald⁸. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van opgestelde opstalexploitaties en/of anderszins beschikbare informatie ten aanzien van de betreffende objecten. Bij het ontbreken van opstalexploitaties wordt op basis van de locatie, het plan en kengetallen de residuele grondwaarde door Metrum berekend.

Ten derde wordt de kostprijs voor grond ten behoeve van sociale woningbouw bepaald. De grondexploitatiekosten voor sociale woningbouw vormen deze kostprijs. Hierbij worden objectgerelateerde kosten direct toegerekend. Indirecte⁹ kosten worden naar rato van de m²-ers uitgeefbaar aan woningen toegekend.

Ten slotte wordt ook voor de duurdere vrije-sector woningbouw de grondprijs en de kostprijs bepaald. Van verevening is immers pas sprake als een complex naast verliesgevendende ook winstgevendende onderdelen kent, waarmee uiteindelijk een minder negatief, neutraal of positief totaal exploitatieresultaat wordt gerealiseerd. Deze verevening bestaat uit twee onderdelen. Ten eerste is in het algemeen bij vrije sector woningen sprake van een positief verschil tussen grondprijs en kostprijs, dat het tekort op de sociale woningbouw in een bepaalde mate verevent. Daarnaast is er het (vaak) grotere aandeel vrije sector woningen dat bijdraagt aan de totale verevening.

Analyse van bovenstaande gegevens leidt tot beantwoording van de onderzoeksvraag: of en in welke mate is sprake van verevening binnen grondexploitaties van woningbouwplannen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschrijving (verkoop grond beneden de kostprijs) en potentieel misgelopen opbrengsten (verkoopprijs beneden de residuele grondwaarde).

⁸ Voor het gemak is in dit onderzoek geen onderscheid gemaakt tussen huur en koop, maar zijn alle residuele grondwaarden berekend met als uitgangspunt dat het om koopwoningen gaat. Bij de residuele waardeberekening van een huurwoning dienen namelijk veel meer uitgangspunten (rendementseis, huurniveau, etc.) bekend te zijn dan bij een koopwoning (VON-prijsniveau). Op voorhand kan worden verondersteld dat de gemiddelde grondwaarden hierdoor hoger zullen uitvallen dan op basis van een 'normaal' programma (verdeling tussen huur en koop).

⁹ Indirecte kosten zijn in dit verband de niet direct aan het gerealiseerde vastgoed te relateren kosten. Het betreft kosten op planniveau (bijvoorbeeld verwerving, plankosten, e.d.) en locatie-afhankelijke kosten (bijvoorbeeld sloop, milieukosten, integraal grondwerk, e.d.).

2.3 Voorbeeld gegevensoverzicht

De onderzoeksresultaten worden conform onderstaand voorbeeld gepresenteerd. Gekozen is hierbij voor een detailniveau dat zo min mogelijk afleidt van de kernvraag, maar toch voldoende informatie geeft om de resultaten ook te kunnen beoordelen. Zo zijn de kostprijs van de grondexploitatie per woning op hoofdkostensoort gepresenteerd. De hoofdkostensoorten verwerving, sloop/milieukosten, bouw- en woonrijpmaken, plankosten/v.t.u. en overig (bovenwijkse voorzieningen, rentekosten) vormen samen de kostprijs van de grondexploitatie. Deze totale kostprijs wordt vervolgens uitgedrukt per woning en per m² uitgifbaar.

Na de kostprijs volgt de grondprijs zoals deze per type is toegerekend. Ook deze prijs is uit te drukken per woning en per m² uitgifbaar.

Plan(deel)	Voorbeeld	Aandeel	m ² / won.
Aantal woningen sociaal	300	30%	
Aantal woningen markt	700	70%	
Aantal woningen totaal	1000	100%	
Uitgifbaar (m ²)	177.500	53%	178
Openbaar (m ²)	159.570	47%	160
Exploitatiegebied (m ²)	337.070	100%	337

	Sociaal			Sociaal marktconform			Markt		
	eg	mg	gemiddeld	eg	mg	gemiddeld	eg	mg	gemiddeld
aantal woningen	200	100		200	100		600	100	
uitgifbaar per woning(equivalent)	130	60	107	130	60	107	230	75	208
openbaar gebied per woning	152	133	145	152	133	145	170	140	163
totaal ruimtegebruik per woning	282	193	252	282	193	252	400	215	370
verwerving	€ 8.000	€ 6.000	€ 7.000	€ 8.000	€ 6.000	€ 7.000	€ 12.000	€ 6.000	€ 11.000
sloop- /milieukosten	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 2.000	€ 1.000	€ 2.000
bouw- en woonrijpmaken	€ 11.000	€ 8.000	€ 10.000	€ 11.000	€ 8.000	€ 10.000	€ 16.000	€ 9.000	€ 15.000
plankosten/vtu	€ 3.000	€ 2.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 2.000	€ 3.000	€ 5.000	€ 2.000	€ 5.000
overig	€ 4.000	€ 3.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 3.000	€ 4.000	€ 6.000	€ 3.000	€ 6.000
totale kostprijs per woning	€ 27.000	€ 20.000	€ 25.000	€ 27.000	€ 20.000	€ 25.000	€ 41.000	€ 21.000	€ 38.000
totale kostprijs per m² uitgifbaar	€ 208	€ 333	€ 234	€ 208	€ 333	€ 234	€ 178	€ 280	€ 183
grondprijs per woning	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.000	€ 42.000	€ 24.000	€ 36.000	€ 63.000	€ 54.000	€ 62.000
grondprijs per m² uitgifbaar	€ 84	€ 182	€ 103	€ 323	€ 400	€ 338	€ 274	€ 720	€ 298
verschrijving kostprijs per woning	€ 16.000	€ 9.000	€ 14.000	€ 15.000	€ 4.000	€ 11.000	€ 22.000	€ 33.000	€ 24.000
verschrijving kostprijs per m ² uitgifbaar	€ 123	€ 150	€ 131	€ 115	€ 67	€ 103	€ 96	€ 440	€ 115
verschrijving kostprijs totaal	€ 3.200.000	€ 900.000					€ 13.200.000	€ 3.300.000	
<i>saldo na verevening: -12.400.000</i>									
verborgen verschrijving sociaal 'markt' per won.	€ 31.000	€ 13.000	€ 25.000						
verborgen verschrijving sociaal 'markt' per m²	€ 238	€ 217	€ 234						

Tabel 2.1: voorbeeld gegevensoverzicht¹⁰

De kolommen onder de kop 'sociaal' geven inzicht in de kostprijs en grondprijs voor sociale woningbouw, gesplitst naar eengezins (grondgebonden) woningen en meergezins woningen (appartementen). De kolommen onder de kop 'sociaal marktconform' geven behalve de kostprijs (gelijk aan kostprijs onder 'sociaal') ook de residuele, marktconforme grondprijs weer bij (directe) verkoop van de 'sociale'¹¹ woningen. De kolommen onder de kop 'markt' zijn de cijfermatige, nacalculatorische kengetallen (gerealiseerde grondprijs, kostprijs) voor de in de vrije sector gerealiseerde woningen.

In het grijs gearceerde gedeelte van de tabel wordt vervolgens de kostprijsverschrijving in beeld gebracht. Positieve bedragen betreffen een tekort, negatieve bedragen een overschot. De verschrijving van de sociale grondprijs voor het deel onder de kostprijs (verschrijving binnen de

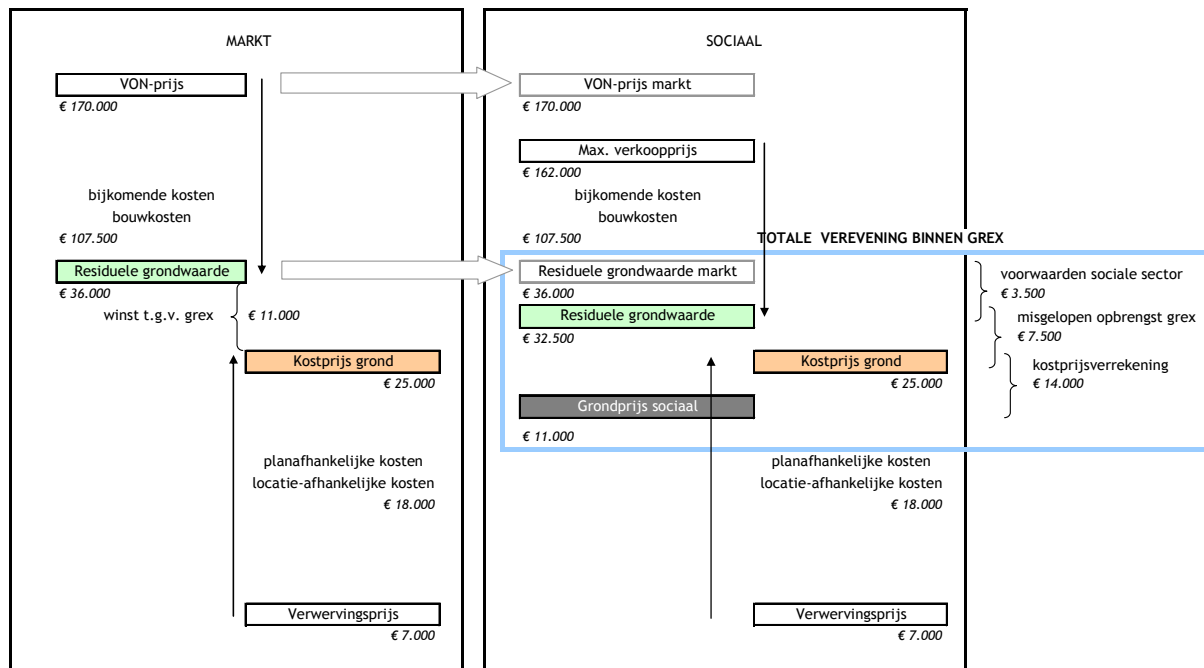
¹⁰ Alle bedragen in dit voorbeeld en ook in de rest van de rapportage zijn exclusief BTW.

¹¹ Feitelijk geen sociale woningbouw in de zin van de regelingen die hierop betrekking hebben, maar slechts een product (= woning) dat overeenkomt met de sociale woning als in de kolom 'sociaal'.

grondexploitatie) en het deel tussen kostprijs en residuele marktconforme grondprijs (misgelopen opbrengst in grondexploitatie) zijn in het overzicht apart zichtbaar gemaakt¹².

Op basis van de totale kostprijsverschrijvingen per woningtype wordt vervolgens het saldo na verevening gepresenteerd. In de voorbeeldberekening is sprake van een totale kostprijsverschrijving in de sociale sector van € 4,1 mln. tekort (€ 3,2 mln. bij eengezins en € 0,9 mln. bij meergezins) en een totale verschrijving in de vrije sector van € 16,5 mln. overschot (€ 13,2 mln. bij eengezins en € 3,3 mln. bij meergezins). Het saldo na verevening bedraagt € 12,4 mln. positief (€ 16,5 mln. minus € 4,1 mln.).

Ter aanvulling en verduidelijking zijn in het vereveningsschema uit paragraaf 1.1 de gemiddelde waarden uit de voorbeeldberekening verwerkt (VON-prijzen inclusief BTW).



Figuur 2.1: schema verevening met resultaten voorbeeldberekening

¹² De in het voorbeeld opgenomen gegevens en bedragen zijn niet geheel willekeurig. Om de theoretische benadering van de verevening in cijfers uit te drukken is uitgegaan van de volgende uitgangspunten, mede op basis van kengetallen van Metrum:

- 30% sociaal / 70% vrije sector
- 80% eengezins / 20% meergezins
- 53% uitgeefbaar / 47% openbaar (o.b.v. kengetallen voor middelgrote projecten)
- grondgebruik per type o.b.v. kengetallen
- verwerving: € 30 per m² exploitatiegebied
- civieltechnische investeringen: € 45 per m² exploitatiegebied
- plankosten en vtu: 25% van de civieltechnische investeringen
- bovenwijkse voorzieningen: € 10 per m² uitgeefbaar terrein (in “overig”)
- rentekosten: 10% van de totale investeringen (in “overig”)
- uitgifteprijs sociale woningbouw en vrije sector: o.b.v. rapport “Prijskolom Nieuwbouwwoningen”, OTB en RIGO, d.d. 29-6-2005
- uitgifteprijs sociaal marktconform: inschatting Metrum

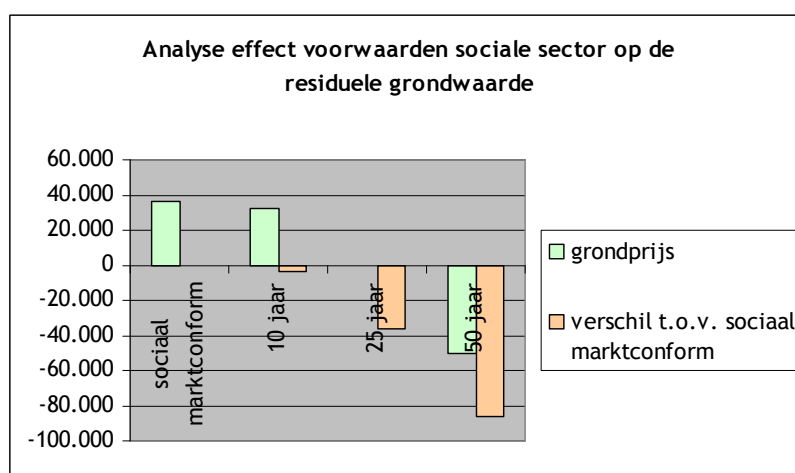
In de voorbeeldberekening ligt de kostprijsverschrijving bij de sociale woningbouw gemiddeld op € 14.000 per woning (€ 131 per m² uitgeefbaar). De winst per vrije sector woning bedraagt gemiddeld echter € 24.000 per woning (€ 115 per m² uitgeefbaar). In dit voorbeeld is dus sprake van een meer dan voldoende verevening op het niveau van één woning. Daarnaast zorgt het grotere aandeel vrije sector woningen (70% ten opzichte van 30% sociale woningbouw) voor een aanzienlijk positief resultaat.

2.3.1 Analyse invloed sociale randvoorwaarden

Zoals reeds gesteld in paragraaf 1.2 wordt in dit onderzoek afgezien van het onderzoeken van het effect van de aan de sociale sector verbonden voorwaarden bij concrete projecten. Om toch enig inzicht hierin te krijgen, wordt in deze paragraaf ingegaan op een drietal scenario's om daarmee de invloed van deze voorwaarden op de mate waarin verevend wordt, bij benadering te bepalen. Deze scenario's zijn:

- 10 jaar sociale verhuur, daarna verkoop (conform het nieuwe, nog definitief vast te stellen Besluit Ruimtelijke Ordening);
- 25 jaar sociale verhuur, daarna verkoop;
- 50 jaar sociale verhuur, restwaarde nihil (conform de normering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Voor alle drie de scenario's is een bedrijfswaardeberekening opgesteld op basis bovenstaande uitgangspunten, aangevuld met de WSW-normering ten aanzien van de te hanteren parameters, een maandhuur van € 550 en woninggrootte van 80 m² g.b.o. In onderstaande grafiek zijn de resultaten van deze analyse weergegeven.



Figuur 2.2: grafiek effect voorwaarden sociale sector op de residuele grondwaarde

Bij 10 jaar sociale verhuur en aansluitend verkoop van de woning resulteert een grondwaarde van € 32.500, zijnde € 3.500 lager dan de sociaal marktconforme grondwaarde. Hiermee is het resterende verschil tussen kostprijs en residuele grondwaarde (zie paragraaf 2.3) aan te duiden als de verborgen verschrijving, zijnde de misgelopen opbrengst (€ 11.000 minus € 3.500). Indien een termijn voor de sociale verhuur wordt aangehouden van 25 jaar met aansluitend verkoop, dan is de residuele grondwaarde nihil. Het effect van de sociale randvoorwaarden is dus gelijk aan de hoogte van de sociaal marktconforme grondprijs van € 36.000. Indien de meer klassieke berekening van 50 jaar sociale verhuur zonder restwaarde wordt gehanteerd, dan resulteert een tekort (onrendabele top van ca. € 50.000).

2.4 Verantwoording aanpak

Een grote hoeveelheid relevante informatie is een voorwaarde, maar geen garantie voor betrouwbare onderzoeksresultaten. Juist omdat een praktische benadering is gekozen, krijgen wij te maken met de complexiteit en diversiteit van de gebiedsontwikkelingspraktijk. Deze diversiteit, die ook in de grondexploitatieberekeningen terugkomt, is een interessant gegeven op zich, maar lastig voor onderhavig onderzoek.

Om tot de kern van de onderzoeksvraag, de mogelijke verevening binnen grondexploitaties van woningbouwplannen, te komen is - om praktische redenen - beperking van het aantal onderzoeksobjecten noodzakelijk. Maar ook is het nodig om de variëteit in typen gebiedsontwikkelingen te beperken. Indien bij de beoordeling van de onderzoeksgegevens de invloed van het type gebiedsontwikkeling moet worden geanalyseerd, dan is alleszins sprake van een complicerende factor. Hierbij valt te denken aan het duiden van de invloed van de hoge mate van functiemenging op de bepaling van de grondexploitatiekostprijs van een woning en de "vervuiling" van de grondexploitatie door afspraken over inbrengwaarden van gronden en opstallen. Door deze complexiteit komt een duidelijke beantwoording van de onderzoeksvraag in gevaar.

Hoewel de vraag of ook - misschien wel juist - bij herstructureringsprojecten sprake is van verevening binnen woningbouw-grondexploitaties, interessant is, is hier de keuze gemaakt dit niet te onderzoeken. De focus is op min of meer 'zuivere' woningbouwprojecten op in- of uitbreidingslocaties. Dit in verband met de aanleiding voor dit onderzoek (vermeende verevening, juist op uitleglocaties) en in verband met de te verwachten betere onderzoeksresultaten door beperking van de onderzoeksbreedte.

2.5 Keuze referentieprojecten

Het aantal referentieprojecten cq. -berekeningen is beperkt tot 15¹³. Dit aantal wordt voldoende geacht onder de voorwaarde dat de geselecteerde projecten:

1. voor wat betreft woningbouwbeleid/grondbeleid representatief zijn (of zijn te maken) voor een groot deel van de Nederlandse woningbouwplannen;
2. naar aard, grootte en locatie representatief zijn (of zijn te maken) voor een groot deel van de Nederlandse woningbouwlocaties;
3. voldoende gedetailleerd cijfermatig inzichtelijk moeten zijn.

Ad 1 Woningbouwbeleid/grondbeleid

Het spreekt voor zich dat voor onderhavig onderzoek de projecten een aandeel sociale woningbouw moeten bevatten. Uit het oogpunt van berekeningsmarges en representativiteit is gekozen voor een aandeel van sociale woningbouw van minimaal 10% en maximaal 50%.

Ad 2 Grootte, aard en locatie

De planomvang is in relatie tot het onderzoek een minder belangrijk gegeven. Erg grote en erg kleine plannen zullen echter in met name de kostenstructuur elementen herbergen die de resultaten doen afwijken van gemiddelden en het trekken van conclusies bemoeilijken. Weliswaar weer een bron van informatie op zich, maar niet bruikbaar in het licht van doelgericht onderzoek naar grondkostenverevening op woningbouwlocaties. Derhalve is als ondergrens een plangrootte¹⁴ van 200¹⁵ woningen gekozen, de bovengrens is gesteld op 5.000 woningen.

¹³ Voor één project geldt dat de aangeleverde gegevens onvoldoende bruikbaar waren voor dit onderzoek en daarom alleen in kwalitatieve zin in dit onderzoek zijn gebruikt. De presentatie van de gegevens in het vervolg van de rapportage zal dus op 14 projecten zijn gebaseerd.

¹⁴ Onder plangrootte is hier niet per definitie het woningaantal van het totale (bestemmings)plan begrepen. Het kan ook een deelgebied of fase betreffen, welke aan de selectiecriteria voor dit onderzoek voldoet.

¹⁵ Het aantal woningen betreft alleen feitelijke woningen. De aanwezigheid van niet-woningbouw (uit te drukken in woningequivalenten) wordt hierbij niet meegenomen.

Een belangrijke factor inzake 'vervuiling' van het onderzoeksresultaat is de aard van het plan. Voor de bepaling van de kostprijs per woningcategorie is de aanwezigheid in het plan van niet-woningbouwfuncties relevant. Zeker bij een streven naar reële, vergelijkbare kengetallen. Dus plannen met bovenmatige functiemenging zorgen voor extra aannames en dus minder duidelijke en eenduidige conclusies. Hierop vindt derhalve selectie en correctie plaats.

Om een juist beeld te krijgen van de grondprijzeverevening op landelijk niveau dienen de onderzochte locaties zoveel mogelijk verspreid over Nederland te liggen. Indien alleen projecten uit één regio zouden worden onderzocht, dan zouden de gemiddelden waarden beïnvloed worden door regionale verschillen in o.a. VON- en grondprijzniveaus.

Ad 3 Exploitatiegegevens

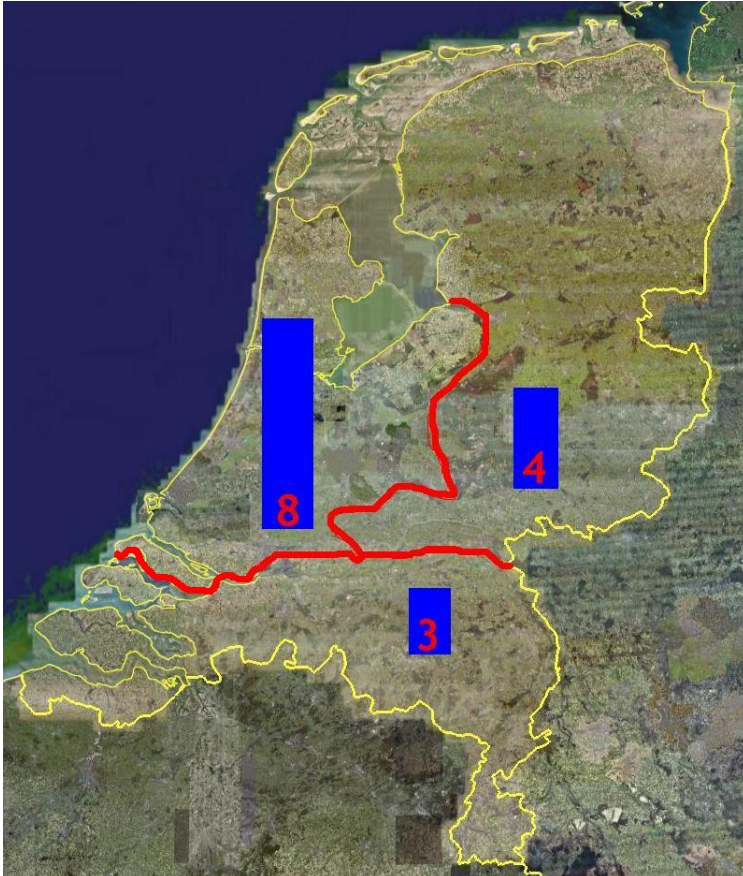
Het criterium van voldoende gedetailleerd cijfermatig inzicht in de grondexploitatiegegevens leidt tot de volgende voorwaarden waaraan de geselecteerde plannen moeten voldoen:

- De (deel)plannen moeten zijn gerealiseerd of nagenoeg zijn gerealiseerd. De onderzoeksgegevens moeten zijn gebaseerd op feiten, niet op aannames of normen.
- De exploitatiegegevens moeten een detailniveau hebben dat voor het onderzoek benodigde analyses mogelijk maakt. Het gaat dat niet alleen om de sociale grondprijs, maar ook om een volledige verantwoording van kosten, opbrengsten én ruimtegebruik. Daarnaast moeten de vastgoedgegevens een reële residuele-waardebepaling van de opstalontwikkeling mogelijk maken.
- Het resultaat van de grondexploitaties moet zijn berekend op basis van de dynamische-eindwaardemethodiek. Dit betekent dat in de grondexploitatieopzet rekening is gehouden met financieringslasten (rentetoerekening), kostenstijging en opbrengstenstijging.

3. Referentieplannen

3.1 Ligging

De vijftien referentieprojecten zijn als volgt verdeeld over de regio's West, Zuid en Noord/Oost¹⁶:



Met deze verdeling is sprake van een redelijke spreiding, conform de voorwaarden uit paragraaf 2.4. De verdeling tussen projecten in en buiten de Randstad is ongeveer gelijk. Bij de regionale verdeling (oost, zuid, west en noord) valt de oververtegenwoordiging op van de westelijke regio. Dit is alleszins te verantwoorden gezien deze regio de hoogste woningbouwproductie kent (zowel in het verleden als in de nabije toekomst).

¹⁶ Tot de regio West behoren de provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland. De regio Oost/Noord bestaat uit de provincies Gelderland, Overijssel, Drenthe, Groningen en Friesland. Regio Zuid wordt ten slotte gevormd door de provincies Zeeland, Noord-Brabant en Limburg.

3.2 Plankarakteristieken

Onderstaande tabel toont de kengetallen van gebruikte referentieprojecten. Hierbij is gecategoriseerd naar woningbouwprojecten tot 500 woningen, projecten tussen 500 en 1.500 woningen en de onderzochte woningbouwlocaties met meer dan 1.500 woningen. De waarden betreffen gemiddelden per categorie.

Referentieprojecten				
	< 500 won.	500 - 1.500 won.	> 1.500 won.	totaal
Aantal projecten	5	6	3	14
Aantal woningen sociaal	79	200	984	325
Aantal woningen vrije sector	240	596	2.165	805
Aantal woningen totaal	319	796	3.150	1.130
% sociaal	25%	25%	31%	29%
Planoppervlakte in m ²	143.224	320.028	1.094.417	422.824
% uitgeefbaar	52%	57%	47%	51%
% verharding	22%	24%	23%	23%
% groen / water	25%	19%	30%	26%

Tabel 3.1: overzicht kengetallen referentieprojecten

Voor alle categorieën geldt dat wordt voldaan aan de gewenste eisen ten aanzien van het aandeel sociale woningbouw (minimaal 10% en maximaal 50%). Opvallend in het ruimtegebruik is het constante aandeel verharding, ongeacht de plangrootte (ca. 23%). De schommelingen doen zich vooral voor tussen uitgeefbaar terrein en groen/water. Dit heeft met name te maken met het ambitieniveau van een project (een groene en/of waterrijke omgeving leidt tot minder uitgeefbaar terrein) en de mogelijke beperkingen door exogene invloeden (milieuzonerings, bufferzones, etc.)

3.3 Gegevensverwerking

Het doel van de gegevensverwerking is het goed vergelijkbaar maken van de diverse projecten. Om dit doel te bereiken zijn alle projecten in het door Metrum ontwikkelde gestandaardiseerd Grondexploitatie Rekenmodel. Hiermee vindt derhalve op gestandaardiseerde wijze¹⁷ berekening¹⁸ van kosten en opbrengsten plaats.

Het Grondexploitatie Rekenmodel van Metrum is gebaseerd op een systematiek, waarbij vanuit een dekkende ruimtebalans en volledige programmatische verantwoording de hoeveelheden ten behoeve van de kosten en opbrengsten worden bepaald. De kavelkenmerken kunnen hierbij onderdeel zijn van de doorvertaling naar de kosten, waarmee een instrument voorhanden is om de kostprijs zelfs per woningtype/woningcategorie te bepalen. Met andere woorden: per woningtype is op basis van de kenmerken van dat type het ruimtegebruik te bepalen en dus de kosten.

Bovenstaande is van belang omdat op deze wijze de kostprijs voor de sociale sector en de vrije sector apart kan worden becijferd. Daarbij is voor alle referentieprojecten de kostprijs vanuit eenzelfde begrip benaderd. In de kostprijs zijn alle kosten begrepen, bestaande uit de

¹⁷ Resultaatberekening conform de dynamische-eindwaardemethodiek, dus rekening houdend met rente en inflatie (faseringskosten).

¹⁸ Overwegend op nacalculatorisch niveau, dus op basis van gerealiseerde kosten en opbrengsten.

locatieafhankelijke kosten (sloop, verwerving, milieukosten en grondwerk), de planafhankelijke kosten (verharding, groen, water, riolering, openbare verlichting, micromilieu), planontwikkelingskosten (plankosten, voorbereiding en toezicht), (fonds)afdrachten en faseringskosten (rente¹⁹ en inflatie). Slechts op excessieve kosten is gecorrigeerd²⁰. Een voorbeeld hiervan is een aan een plan toegerekend hoofdinfrastructureel kunstwerk waar een doelsubsidie tegenover stond.

De grondopbrengsten zijn conform grondexploitatieberekening en dus conform transactieprijs meegenomen. Verschillende grondprijsystematieken liggen ten grondslag aan de grondprijsbepaling. Prijzen per m², grondquotes en residuele-waardebepalingen zijn de voorkomende methodieken voor wat betreft de grondprijsbepaling in de vrije sector. De grondprijsbepaling in de sociale sector is meestal op basis van vaste grondprijzen, soms m²-prijzen en een enkele keer quotematig bepaald. Bij de toelichting op de onderzoeksresultaten wordt verder op de sociale-grondprijsstelling en -systematiek ingegaan.

¹⁹ Vanuit de kostprijsbenadering is een aanname voor de rentekosten noodzakelijk, omdat bij de verwerking van de referentieprojecten sprake kan zijn van aanzienlijk positieve- of negatieve exploitatieresultaten. Deze resultaten kennen mogelijk een sterk afwijkende rentesom (wellicht zelfs positief), waardoor de kostprijs wordt vertroebeld. Op basis van kengetallen is daarom een aandeel van 10% van de totale investeringen als rentekosten verondersteld.

²⁰ Correctie betekent het geheel of gedeeltelijk niet meenemen van kosten of opbrengsten, waarbij ook het rente-effecten is meegenomen.

4. Onderzoeksresultaten

4.1 Algemeen

Het doel van dit hoofdstuk is om de onderzoeksresultaten op een evenwichtige en vergelijkbare wijze te presenteren. Om dit doel te bereiken worden de gegevens zoveel mogelijk op het niveau van de woning en vierkante meter uitgeefbaar gepresenteerd. De kengetallen per woning maken een goede vergelijking tussen de verschillende typen mogelijk. De kengetallen per vierkante meter uitgeefbaar zijn gunstig voor vergelijking tussen de verschillende projecten en beoordeling van de onderzoeksresultaten. Dit laatste vanwege de in de vierkante meterprijzen verdisconteerde woningdichtheid en ontwerpefficiëntie.

4.2 Programma en ruimtegebruik

De totaaloptelling van alle referentieprojecten levert de volgende resultaten op ten aanzien van programma (inclusief totaal) en ruimtegebruik (inclusief gemiddelde), verdeeld naar sociaal/markt en eengezins/meergezins. Met deze tabel kan worden nagegaan in hoeverre de referentieprojecten qua ruimtegebruik en programma overeenkomen cq. afwijken van gangbare cijfers.

Programma en ruimtegebruik	sociaal			markt		
	eengezins	meergezins	totaal / gem.	eengezins	meergezins	totaal / gem.
Aandeel per categorie	17%	12%	29%	67%	4%	71%
Uitgeefbaar per woning (m ²)	127	79	107	225	92	217
Openbaar gebied per woning (m ²)	171	145	160	193	136	189
Totaal ruimtegebruik per woning (m ²)	298	224	267	418	228	406

Tabel 4.1: overzicht kengetallen programma en ruimtegebruik

De resultaten uit het onderzoek op het gebied van ruimtegebruik komen overeen met gangbare kengetallen voor dergelijke gebiedsontwikkelingen (zie ook de voorbeeldberekening)²¹. Opvallend is de hogere ruimteclaim van openbaar gebied bij een sociale meergezinswoning ten opzichte van de vrije sector meergezinswoning. Dit wordt verklaard doordat bij vrije sector appartementen vaak sprake is van ondergronds parkeren en dus minder parkeer ruimte op maaiveld in het openbaar gebied nodig is.

Om deze resultaten goed te kunnen duiden zijn in onderstaande tabel de bandbreedten per kenmerk weergegeven. Hierin komt de kolom gemiddelde overeen met de vorige tabel. De kolommen minimum en maximum geven absolute waarden weer.

²¹ Het totale ruimtegebruik per type ligt gemiddeld 5% hoger dan de kengetallen zoals opgenomen in de voorbeeldberekening, met uitzondering van de sociale meergezinswoning (15% hoger).

Bandbreedte programma en ruimtegebruik		sociaal		markt	
		eengezins	meergezins	eengezins	meergezins
Aandeel per categorie					
	minimum	6%	5%	46%	1%
	gemiddeld	17%	12%	67%	4%
	maximum	32%	24%	85%	25%
Uitgeefbaar per woning (m²)					
	minimum	106	39	170	39
	gemiddeld	127	79	225	92
	maximum	160	129	353	160
Openbaar gebied per woning (m²)					
	minimum	111	99	120	105
	gemiddeld	171	145	193	136
	maximum	286	269	347	163
Totaal ruimtegebruik per woning (m²)					
	minimum	246	146	300	172
	gemiddeld	298	224	418	228
	maximum	443	351	700	323

Tabel 4.2: overzicht bandbreedte programma en ruimtegebruik

Opvallend in de bandbreedte van het openbaar gebied zijn de maximale waarden. Deze komen voort uit één project, waarin een aanzienlijke bufferzone in het exploitatiegebied en in de grondexploitatie is opgenomen. De tweede hoogste waarde voor openbaar gebied ligt op ca. 220 m², aanzienlijk lager dan de gepresenteerde maximale waarde.

Rekening houdend met het voorgaande blijkt uit deze tabel dat in het ruimtegebruik sprake is van een bandbreedte van 20% tot 30% onder en boven de gemiddelde waarden. Gezien het feit dat ambitieniveaus ten aanzien van programma en ruimtegebruik bij projecten flink kunnen verschillen, valt de gevonden bandbreedte te verantwoorden.

4.3 Kostprijs

In de verwerking van de referentieprojecten zijn de totale investeringen opgenomen, zoals verwoord in paragraaf 3.3. Dit leidt tot de volgende resultaten:

Kostprijs grondexploitatie	sociaal			markt		
	eengezins	meergezins	gemiddeld	eengezins	meergezins	gemiddeld
Totale kostprijs per woning	€ 34.585	€ 26.391	€ 31.140	€ 46.756	€ 31.209	€ 45.817
Totale kostprijs per m ² uitgeefbaar	€ 273	€ 332	€ 291	€ 208	€ 338	€ 211

Tabel 4.3: overzicht kengetallen kostprijs grondexploitatie

Uit de kostprijsberekening zijn de volgende kengetallen af te leiden:

- Verwerving: € 26 per m² exploitatiegebied
- civieltechnische investeringen: € 49 per m² exploitatiegebied
- plankosten en vtu: 32% van de civieltechnische investeringen
- overig (inclusief theoretische rentekosten): € 23 per m² exploitatiegebied

Om deze resultaten goed te kunnen duiden zijn in de volgende tabellen de bandbreedten per kostenonderdeel weergegeven, uitgedrukt in kosten per woning en per m² uitgeefbaar.

Bandbreedte kostprijs grondexploitatie		sociaal		markt	
Per woning		eengezins	meergezins	eengezins	meergezins
Verwerving	minimum	€ 3.308	€ 1.846	€ 4.491	€ 2.160
	gemiddeld	€ 6.719	€ 6.498	€ 10.782	€ 9.596
	maximum	€ 41.658	€ 33.036	€ 75.233	€ 35.089
Civieltechnische investeringen	minimum	€ 6.711	€ 6.053	€ 12.419	€ 4.284
	gemiddeld	€ 15.509	€ 11.301	€ 19.924	€ 13.191
	maximum	€ 22.372	€ 15.953	€ 33.420	€ 16.608
Plankosten en vtu	minimum	€ 2.114	€ 1.695	€ 2.737	€ 2.737
	gemiddeld	€ 4.992	€ 3.485	€ 6.422	€ 3.562
	maximum	€ 7.479	€ 5.706	€ 9.302	€ 5.706
Overig	minimum	€ 2.211	€ 1.622	€ 3.462	€ 3.462
	gemiddeld	€ 7.365	€ 5.107	€ 9.628	€ 4.860
	maximum	€ 13.074	€ 10.350	€ 20.672	€ 8.464
Totale kostprijs	minimum	€ 17.113	€ 12.551	€ 26.797	€ 26.797
	gemiddeld	€ 34.585	€ 26.391	€ 46.756	€ 31.209
	maximum	€ 73.833	€ 59.844	€ 125.302	€ 63.227

Tabel 4.4: overzicht bandbreedte kostprijs grondexploitatie per woning

Bandbreedte kostprijs grondexploitatie		sociaal		markt	
Per m ² uitgeefbaar		eengezins	meergezins	eengezins	meergezins
Verwerving	minimum	€ 26	€ 28	€ 21	€ 33
	gemiddeld	€ 53	€ 82	€ 48	€ 104
	maximum	€ 362	€ 419	€ 264	€ 404
Civieltechnische investeringen	minimum	€ 55	€ 70	€ 40	€ 63
	gemiddeld	€ 122	€ 142	€ 88	€ 143
	maximum	€ 166	€ 288	€ 139	€ 249
Plankosten en vtu	minimum	€ 15	€ 20	€ 12	€ 18
	gemiddeld	€ 39	€ 44	€ 29	€ 39
	maximum	€ 63	€ 82	€ 53	€ 82
Overig	minimum	€ 15	€ 19	€ 12	€ 17
	gemiddeld	€ 58	€ 64	€ 43	€ 53
	maximum	€ 87	€ 128	€ 69	€ 128
Totale kostprijs	minimum	€ 115	€ 145	€ 90	€ 130
	gemiddeld	€ 273	€ 332	€ 208	€ 338
	maximum	€ 642	€ 760	€ 440	€ 728

Tabel 4.5: overzicht bandbreedte kostprijs grondexploitatie per m² uitgeefbaar

De gemiddelde kostprijs voor het hele programma bedraagt € 224 per m² uitgeefbaar gebied en € 114 per m² exploitatiegebied. Opvallend is dat de gemiddelde totale kostprijs per woningtype veel dichterbij het minimum dan bij het maximum ligt. Dit wordt veroorzaakt doordat bij twee referentieprojecten sprake is van uitzonderlijk hoge verwervingskosten (€ 35.000 tot € 40.000 voor een sociale eengezinswoning). Indien deze twee projecten buiten beschouwing worden gelaten dan bedraagt de hoogste waarde ca. € 15.000.

Rekening houdend met het voorgaande blijkt uit deze tabel dat voor de kosten sprake is van een bandbreedte van 40% tot 50% onder en boven de gemiddelde waarden. Deze bandbreedte kan worden verklaard door verschillen in ambitieniveau ten aanzien van de inrichtingskosten (planafhankelijke kosten) en de verschillen in de locatieafhankelijke kosten.

4.4 Grondprijzen

De grondprijzen van sociale woningbouw, sociaal marktconform en vrije sector zijn uit de veertien projecten gedestilleerd. Hieruit volgen de onderstaande gemiddelde grondprijzen per woning en per m² uitgeefbaar.

Grondprijzen	sociaal			sociaal marktconform			markt		
	eengezins	meergezins	gemiddeld	eengezins	meergezins	gemiddeld	eengezins	meergezins	gemiddeld
Grondprijs per woning	€ 16.127	€ 11.894	€ 14.347	€ 44.446	€ 32.143	€ 39.273	€ 53.098	€ 33.353	€ 51.905
Grondprijs per m ² uitgeefbaar	€ 127	€ 150	€ 137	€ 350	€ 236	€ 373	€ 236	€ 361	€ 243

Tabel 4.6: overzicht kengetallen grondprijzen

Hierna zal per financieringscategorie kort worden ingegaan op de achterliggende cijfers.

4.4.1 Grondprijzen sociale woningbouw

In onderstaande tabel zijn de bandbreedten van de grondprijzen sociale woningbouw weergegeven, verdeeld naar eengezins en meergezins.

Bandbreedte grondprijzen	sociaal	
	eengezins	meergezins
Grondprijs per woning	minimum	€ 10.115 € 6.095
	gemiddeld	€ 16.127 € 11.894
	maximum	€ 39.937 € 24.434
Grondprijs per m² uitgeefbaar	minimum	€ 78 € 68
	gemiddeld	€ 127 € 150
	maximum	€ 252 € 526

Tabel 4.7: overzicht bandbreedte grondprijzen sociale woningbouw

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven zijn grondprijzen voor sociale woningbouw meestal gebaseerd op gemeentelijk woningbouwbeleid, waarbij vaste grondprijzen per woning worden gehanteerd die jaarlijks worden geactualiseerd. In onderstaand overzicht wordt dit bevestigd.

Sociale grondprijzen						
categorie / methodiek	vaste grondprijs		m ² -prijs		residueel/quote	
Aantal projecten	11		1		2	
Eengezins	€	14.485	€	39.937	€	33.328
Meergezins	€	11.643	€	-	€	22.492
Gemiddeld	€	12.678	€	39.937	€	27.581

Tabel 4.8: overzicht grondprijsmethodiek sociale woningbouw

Voor de meeste referentieprojecten geldt dat de sociale woningen op basis van een vaste lage grondprijs²² per woning zijn afgerekend. Voor de eengezinswoning is dit gemiddeld € 14.485 met een bandbreedte van minimaal € 10.115 en maximaal € 26.430. Voor de meergezinswoning geldt een gemiddelde van € 11.643 met een bandbreedte van minimaal € 6.095 en maximaal € 24.434. Hiermee is aangetoond dat de sociale grondprijs voor een meergezinswoning vaak lager ligt dan voor een eengezinswoning, zoals bij veel gemeenten in Nederland ook terug te vinden is in het grondprijsbeleid.

Slechts in één project werd gerekend met een vaste m²-prijs. In de prijsstelling is geen rekening gehouden met het sociale karakter van de woning, maar heeft deze een marktconforme grondprijs toegekend gekregen.

In twee projecten is een deel van de sociale woningbouw geprijsd op basis van marktconforme randvoorwaarden. Dit leverde aanzienlijk hogere gemiddelde grondprijzen op dan het niveau van de vaste grondprijzen in diezelfde projecten.

4.4.2 Grondprijzen sociaal marktconforme woningbouw

Bij de analyse van de projecten heeft Metrum de sociale woningen fictief in de markt gezet, ten behoeve van het bepalen van de marktconforme grondprijs. Zoals reeds in paragraaf 2.1 aangegeven, is deze analyse beperkt tot de koopsector.

Bij het bepalen van deze fictieve, marktconforme grondprijzen is zoveel mogelijk uitgegaan van de woning- en grondgebruikgegevens en de prijsstellingen van het betreffende project en betreffende locatie. Voor deze bepaling is behalve van de beschikbare projectgegevens ook gebruik gemaakt van een door ons uitgevoerde marktscan. Vanuit de aldus bepaalde marktconforme verkoopprijzen (VON-prijzen) zijn grondprijzen afgeleid door vermindering met de normatieve²³ bouwkosten en ontwikkelingskosten²⁴.

De gemiddelde, marktconforme verkoopprijs voor de onderzochte 'sociale' eengezinswoningen bedraagt € 181.000 (incl. BTW) op basis van een gemiddelde woninggrootte van 93 m² gbo (€ 1.947 per m² gbo). Voor de meergezinswoningen bedraagt deze verkoopprijs gemiddeld € 158.000 (incl. BTW) bij een gemiddelde woninggrootte 67 m² gbo (€ 2.350 per m² gbo).

²² Lager dan de kostprijs van de sociale woningbouw.

²³ Bouwkosten gebaseerd op kengetallen en ervaringscijfers. Deze kengetallen en ervaringscijfers maken deel uit van een door Metrum op basis van een groot aantal grond- en vastgoedexploitaties opgezette database.

²⁴ Ontwikkelingskosten betreffen alle bijkomende kosten, welke onderdeel uitmaken van de stichtingskosten (exclusief grond) en aanvullend zijn op de (kale) aanneemsommen.

In onderstaande tabel is de onderbouwing van de residuele grondwaardeberekening weergegeven:

Residuele berekening sociaal marktconform	eengezins	meergezins
m ² GBO	93	67
m ² BVO	108	87
VON-prijs per m ² GBO (incl. BTW)	€ 1.947	€ 2.351
VON-prijs per woning (incl. BTW)	€ 181.000	€ 158.000
VON-prijs per woning (excl. BTW)	€ 152.000	€ 133.000
Aanneemsom per m ² BVO (excl. BTW)	€ 770	€ 900
Percentage ontwikkelingskosten	30%	30%
Bouwkosten per m ² BVO (excl. BTW)	€ 1.000	€ 1.167
Bouwkosten per woning (excl. BTW)	€ 108.000	€ 101.000
Residuele grondwaarde (excl. BTW)	€ 44.000	€ 32.000

Tabel 4.9: residuele grondwaardeberekening sociale marktconforme woning

De berekeningen conform bovenstaande uitgangspunten leiden tot gemiddelde fictieve grondprijzen van € 44.000 voor de eengezinswoning en € 32.000 voor de meergezinswoning. Op basis van het programma is dit gemiddeld ca. € 39.000²⁵.

In tabel 4.10 zijn de bandbreedten per woning en per m² uitgeefbaar opgenomen. De regionale verschillen in de kooprijzen leiden tot een aanzienlijke bandbreedte.

Bandbreedte grondprijzen	sociaal marktconform	
	eengezins	meergezins
Grondprijs per woning		
minimum	€ 7.000	€ 1.000
gemiddeld	€ 44.446	€ 32.143
maximum	€ 70.000	€ 45.000
Grondprijs per m² uitgeefbaar		
minimum	€ 54	€ 25
gemiddeld	€ 350	€ 405
maximum	€ 536	€ 1.169

Tabel 4.10: overzicht bandbreedte grondprijzen sociaal marktconform

De grondprijs per m² uitgeefbaar voor de sociale marktconforme woning ligt in dit onderzoek hoger dan de vrije sector (zie paragraaf 4.4.3). De oorzaak hiervoor is enerzijds de in het algemeen

²⁵ Dit komt redelijk overeen met een theoretische grondprijs op basis van landelijke gemiddelden zoals gepresenteerd in andere onderzoeken. Een combinatie van bijvoorbeeld de ISV 2-grens voor sociale woningbouw (ca. € 170.000 inclusief BTW op prijspeil 2007) en de bouwkosten van een corporatie huurwoning op basis van het rapport "Prijskolom Nieuwbouwwoningen" (€ 117.400 inclusief BTW op prijspeil 2003) levert de volgende residuele grondwaarde:

VON-prijs exclusief BTW	€ 142.900
Bouwkosten exclusief BTW*	€ 105.800
Residuele grondwaarde	€ 37.100

* Geïndexeerd van prijspeil 2003 naar 2007 op basis van de bdb-woningbouw, zijnde 7,23%.

gunstigere verhouding bebouwd/onbebouwd terrein, anderzijds achten wij de behaalde grondopbrengsten in de vrije sector in lang niet alle projecten optimaal.

4.4.3 Grondprijzen vrije sector

In onderstaande tabel zijn de bandbreedten van de grondprijzen behorende bij de vrije sector woningen weergegeven, verdeeld naar eengezins en meergezins.

Bandbreedte grondprijzen		markt			
		eengezins		meergezins	
Grondprijs per woning					
minimum	€	26.134	€	14.801	
gemiddeld	€	53.098	€	33.353	
maximum	€	144.126	€	70.400	
Grondprijs per m² uitgeefbaar					
minimum	€	108	€	125	
gemiddeld	€	236	€	361	
maximum	€	506	€	1.112	

Tabel 4.11: overzicht bandbreedte grondprijzen vrije sector

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven worden grondprijzen voor vrije sector woningen meestal residueel of met behulp van een grondquote berekend. In onderstaand overzicht wordt dit bevestigd.

Grondprijzen vrije sector				
categorie / methodiek	vaste grondprijs		m ² -prijs	residueel/quote
Aantal projecten	0		4	10
Eengezins	€	-	€ 60.747	€ 51.139
Meergezins	€	-	€ 38.484	€ 33.050
Gemiddeld	€	-	€ 60.362	€ 49.857

Tabel 4.12: overzicht grondprijsmethodiek vrije sector

De gemiddelde grondprijzen liggen in dit onderzoek hoger bij de afrekening op basis van m²-prijzen dan bij een residuele benadering. Aan deze constatering dient echter weinig waarde te worden gehecht, omdat dit door de beperkte selectie van projecten toeval kan zijn²⁶.

²⁶ In de voorbeeldberekening in paragraaf 2.1 bedraagt de grondprijs voor de vrije sector eengezins- en meergezinswoningen respectievelijk ca. € 63.000 en € 54.000, gebaseerd op het rapport "Prijskolom Nieuwbouwwoningen (OTB en RIGO, d.d. 29-6-2005). De daadwerkelijke gemiddelden uit onderhavig onderzoek bedragen ca. € 53.000 respectievelijk € 33.000 en liggen daarmee aanzienlijk lager. Met name het verschil in de categorie meergezins is aanzienlijk. Waarschijnlijk speelt hierbij de verdeling tussen middeldure en dure vrije sector een rol.

Gezien het feit dat de residuele grondwaardeberekening de overheersende methodiek is, kan worden geconcludeerd dat de verevening binnen woningbouwlocaties impliciet tot stand komt. Immers, de grondprijs in de vrije sector wordt niet zozeer bepaald door het omslaan van het deficit op de sociale sector maar door een analyse van de ruimte voor de grondwaarde in de opstalexploitatie.

4.5 Kostprijsverschrijving

De voorgaande onderzoeksresultaten leveren onderstaand beeld op wat betreft de veronderstelde kostprijsverschrijving. De gepresenteerde bedragen zijn het verschil tussen de kostprijs en de grondprijs. Positieve bedragen betreffen een tekort, negatieve bedragen een overschot.

Kostprijsverschrijving	sociaal			sociaal marktconform			markt		
	eengezins	meergezins	gemiddeld	eengezins	meergezins	gemiddeld	eengezins	meergezins	gemiddeld
Kostprijsverschrijving per woning	€ 18.458	€ 14.497	€ 16.792	€ 9.861	€ 5.752	€ 8.134	€ 6.342	€ 2.144	€ 6.088
Kostprijsverschrijving per m ² uitgeefbaar	€ 146	€ 183	€ 161	€ 78	€ 72	€ 76	€ 28	€ 23	€ 28

Tabel 4.13: overzicht kengetallen kostprijsverevening

In onderstaande tabel staan de gevonden waarden gepresenteerd, eveneens verdeeld naar minimale, gemiddelde en maximale waarden:

Bandbreedte kostprijsverschrijving	sociaal		sociaal marktconform		markt	
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins
Kostprijsverschrijving per woning						
minimum	€ 1.117	€ 3.484	€ 34.611	€ 23.449	€ 42.649	€ 47.801
gemiddeld	€ 18.458	€ 14.497	€ 9.861	€ 5.752	€ 6.342	€ 2.144
maximum	€ 53.975	€ 47.576	€ 26.833	€ 29.844	€ 9.548	€ 31.578
Kostprijsverschrijving per m ² uitgeefbaar						
minimum	€ 7	€ 75	€ 256	€ 606	€ 142	€ 755
gemiddeld	€ 146	€ 183	€ 78	€ 72	€ 28	€ 23
maximum	€ 469	€ 604	€ 233	€ 379	€ 40	€ 363

Tabel 4.14: overzicht bandbreedte kostprijsverevening

De gemiddelde kostprijsverschrijving voor een sociale eengezinswoning bedraagt € 18.458. Voor de meergezinswoning is dit € 14.497. De minimale waarde bij de eengezinswoning is een negatieve verschrijving van € 1.117. In dat geval ligt de grondprijs dus net boven de kostprijs. Aangezien dit zich slechts in één plan voordoet, dient hieraan weinig belang te worden gehecht. Dit geldt ook voor andere afwijkingen, zoals het maximale tekort op de vrij sector meergezinswoning (€ 31.578).

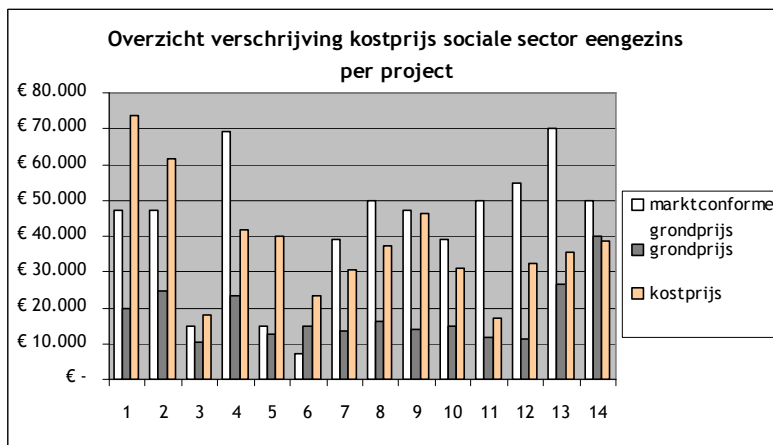
De meeropbrengst op de vrije sector woningen bedraagt € 6.342 voor de eengezinswoning en € 2.144 voor de meergezinswoning. Deze bedragen liggen lager dan de kostprijsverschrijving op de sociale woningbouw (in tegenstelling tot de voorbeeldberekening in paragraaf 2.1). Met name door het grotere aandeel vrije sector (71%) dan sociale woningbouw (29%) vindt vervolgens de verevening plaats (zie paragraaf 4.7).

4.6 Misgelopen opbrengst (verborgen verschrijving)

De misgelopen opbrengst als onderdeel van de totale verschrijving bij een sociale sectorwoning is bepaald door de woningen (grootte, type, kaveloppervlakte) in de sociale sector marktconform te waarderen en hieruit een marktconforme (residuele) grondprijs af te leiden (zie paragraaf 4.4.2). Door deze grondprijs te confronteren met de kostprijs kan worden bepaald hoeveel opbrengst er wordt misgelopen in de grondexploitatie. Samen met het verschil tussen kostprijs en feitelijke sociale grondprijs vormt deze misgelopen opbrengst de totale verschrijving bij een sociale sectorwoning.

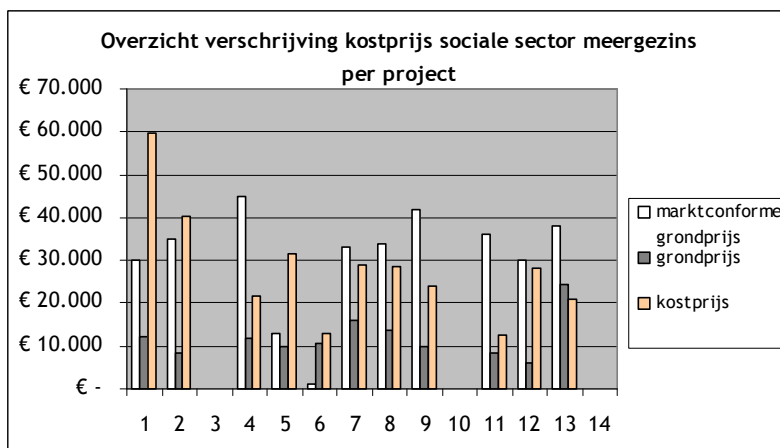
Uit de analyse (zie tabel 4.13) blijkt dat bij de “sociale” eengezinswoning sprake is van een positief verschil tussen marktconforme grondprijs en kostprijs van ca. € 9.861. Bij de meergezinswoning is dit € 5.752. Deze waarden liggen boven de winsten die bij de vrije sector woningen worden behaald. Dit heeft met name te maken met het verschil in kostprijs. De verhouding bebouwd/onbebouwd is bij de marktconforme sociale woning voordeliger dan bij de vrije sector woning. Hierdoor valt de kostprijs van de grond bij vrije sector woningbouw hoger uit. Samen met de kostprijsverschrijving is sprake van een totale misgelopen opbrengst van ca. € 30.000 bij de eengezinswoning en ca. € 21.000 bij de meergezinswoning.

In onderstaande grafieken is per project de verhouding tussen grondprijs, kostprijs en marktconforme grondprijs weergegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de eengezins- en meergezinswoning.



Figuur 4.15: verschrijving eengezinswoningen per project

Bij de eengezinswoningen blijkt dat in 13 van de 14 plannen sprake is van een lagere grondprijs dan de kostprijs. Gezien het positieve verschil tussen kostprijs en marktconforme grondprijs op basis van de gemiddelden, is het opvallend dat bij 5 van de 14 projecten de marktconforme grondprijs lager ligt dan de kostprijs. Dit wordt veroorzaakt door projectspecifieke eigenschappen (hoge verwervingskosten) en regionale verschillen (relatief lage VON-prijzen in regio Noord/Oost). In de overige 9 projecten is wel sprake van een hogere marktconforme grondprijs dan de kostprijs.



Figuur: 4.16: verschrijving meergezinswoningen per project

In 11 van de onderzochte projecten is hoogbouw opgenomen. Bij 10 projecten is sprake van een lagere grondprijs dan kostprijs. Bij 7 van de 11 projecten is de marktconforme grondprijs lager dan de kostprijs en bij 4 projecten hoger.

4.7 Resultatenoverzicht

Onderstaande tabel geeft het totaaloverzicht van de referentieprojecten. De gegevens zijn op basis van gewogen gemiddelden. Voor een toelichting op de werking van de tabel wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Plan(deel)	Totaal	Aandeel	m2 / won
Aantal woningen sociaal	4.545	29%	
Aantal woningen markt	11.274	71%	
Aantal woningen totaal	15.819	100%	
Uitgeefbaar (ha.)	293	51%	185
Openbaar (ha.)	286	49%	181
Exploitatiegebied (ha.)	580	100%	366

	Sociaal			Sociaal marktconform			Markt		
	eg	mg	gemiddeld	eg	mg	gemiddeld	eg	mg	gemiddeld
aantal woningen	17%	12%					67%	4%	
uitgeefbaar per woning	2.634	1.911		2.634	1.911		10.593	681	
openbaar gebied per woning	127	79	107	127	79	107	225	92	217
totaal ruimtegebruik per woning	171	145	160	171	145	160	193	136	189
	298	224	267	298	224	267	418	228	406
verwerving	€ 6.719	€ 6.498	€ 6.626	€ 6.719	€ 6.498	€ 6.626	€ 10.782	€ 9.596	€ 10.710
sloop-/milieukosten	€ 783	€ 649	€ 727	€ 783	€ 649	€ 727	€ 1.022	€ 843	€ 1.012
bouw- en woonrijpmaken	€ 14.726	€ 10.651	€ 13.013	€ 14.726	€ 10.651	€ 13.013	€ 18.902	€ 12.348	€ 18.506
plankosten/vtu	€ 4.992	€ 3.485	€ 4.358	€ 4.992	€ 3.485	€ 4.358	€ 6.422	€ 3.562	€ 6.249
overig	€ 7.365	€ 5.107	€ 6.416	€ 7.365	€ 5.107	€ 6.416	€ 9.628	€ 4.860	€ 9.340
totale kostprijs per woning	€ 34.585	€ 26.391	€ 31.140	€ 34.585	€ 26.391	€ 31.140	€ 46.756	€ 31.209	€ 45.817
totale kostprijs per m² uitgeefbaar	€ 273	€ 332	€ 291	€ 273	€ 332	€ 291	€ 208	€ 338	€ 211
uitgifteprijs per woning	€ 16.127	€ 11.894	€ 14.347	€ 44.446	€ 32.143	€ 39.273	€ 53.098	€ 33.353	€ 51.905
uitgifte prijs per m² uitgeefbaar	€ 127	€ 150	€ 137	€ 350	€ 405	€ 373	€ 236	€ 361	€ 243
verschrijving kostprijs per woning	€ 18.458	€ 14.497	€ 16.792	€ 9.861	€ 5.752	€ 8.134	€ 6.342	€ 2.144	€ 6.088
verschrijving kostprijs per m² uitgeefbaar	€ 146	€ 183	€ 161	€ 78	€ 72	€ 76	€ 28	€ 23	€ 28
verschrijving kostprijs totaal	€ 48.617.140	€ 27.703.997					€ 67.178.273	€ 1.460.124	
<i>saldo na verevening: 7.682.740</i>									
verborgen verrekening sociaal 'markt' per won.	€ 28.319	€ 20.249	€ 24.926						
verborgen verrekening sociaal 'markt' per m2	€ 229	€ 248	€ 237						

Tabel 4.17: totaal overzicht verschrijving grondexploitaties

De kostprijsverschrijving ligt per woning bij de sociale woningbouw hoger dan de winst die per woning behaald wordt in de vrije sector (gemiddeld € 16.792 verschrijving bij de sociale woningbouw ten opzichte van gemiddeld € 6.088 winst in de vrije sector). Op het niveau van één woning is dus geen sprake van een voldoende verevening. Bij een evenredige verdeling van het totaal aantal woningen (15.819) tussen de sociale en vrije sector (7910/7909) zou sprake zijn van het volgende saldo na verevening²⁷:

Kostprijsverschrijving sociale woningbouw: € 132,8 mln. (7.910 won. * € 16.792)
Winst op vrije sector: € 48,2 mln. (7.909 won. * € 6.088)

Saldo na verevening: € 84,6 mln. negatief

²⁷ Het betreft hier een puur theoretische berekening. Indien de verdeling over sociale en vrije sector daadwerkelijk evenredig zou zijn, dan zouden de waarden van ruimtegebruik en kostprijs ook afwijken ten opzichte van de gepresenteerde waarden in de tabel. Aangezien het hier slechts gaat om het globaal aanduiden van het financiële effect van het verschil tussen een evenredige en niet evenredige verdeling tussen sociale en vrije sector, valt deze berekeningsmethodiek te verantwoorden.

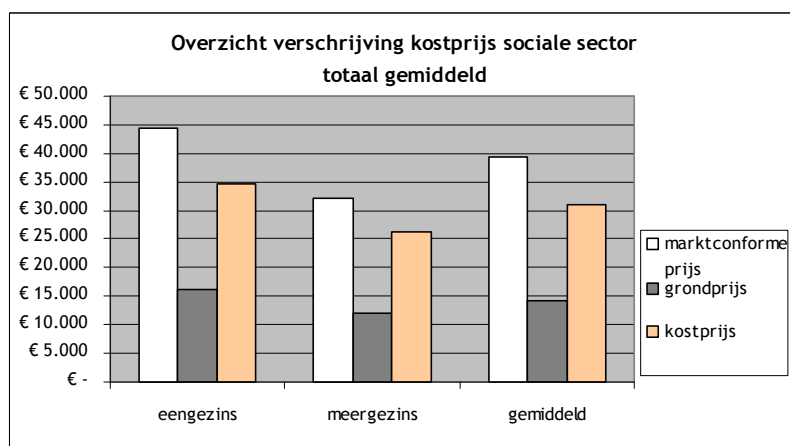
Echter, doordat juist meestal geen sprake is van een gelijkmatige verdeling tussen de sociale en vrije sector (in dit onderzoek 29%/71%), valt het resultaat na verevening veel minder negatief uit:

Kostprijsverschrijving sociale woningbouw: € 76,3 mln. (4.545 won. * € 16.792)
 Winst op vrije sector: € 68,6 mln. (11.274 won. * € 6.088)

Saldo na verevening: € 7,7 mln. negatief²⁸

In paragraaf 4.6 is reeds geconstateerd dat de sociale marktconforme grondprijs in dit onderzoek gemiddeld boven de kostprijs ligt. Het verschil tussen de gehanteerde grondprijs en de marktconforme grondprijs (€ 24.926) ligt daardoor dus hoger dan het verschil tussen de gehanteerde grondprijs en de kostprijs (gemiddeld ca. € 16.792). Dit gaat echter lang niet voor alle projecten op. In sommige projecten ligt de sociale marktconforme grondprijs onder de kostprijs.

Onderstaande grafiek geeft de totale gemiddelde gerealiseerde grondprijzen (eengezins, meergezins en gemiddeld), de totale gemiddelde kostprijzen van de grond (eengezins, meergezins en gemiddeld) en de totale gemiddelde marktconforme, residuele grondwaarden van het sociale woonproduct (eengezins, meergezins en gemiddeld).

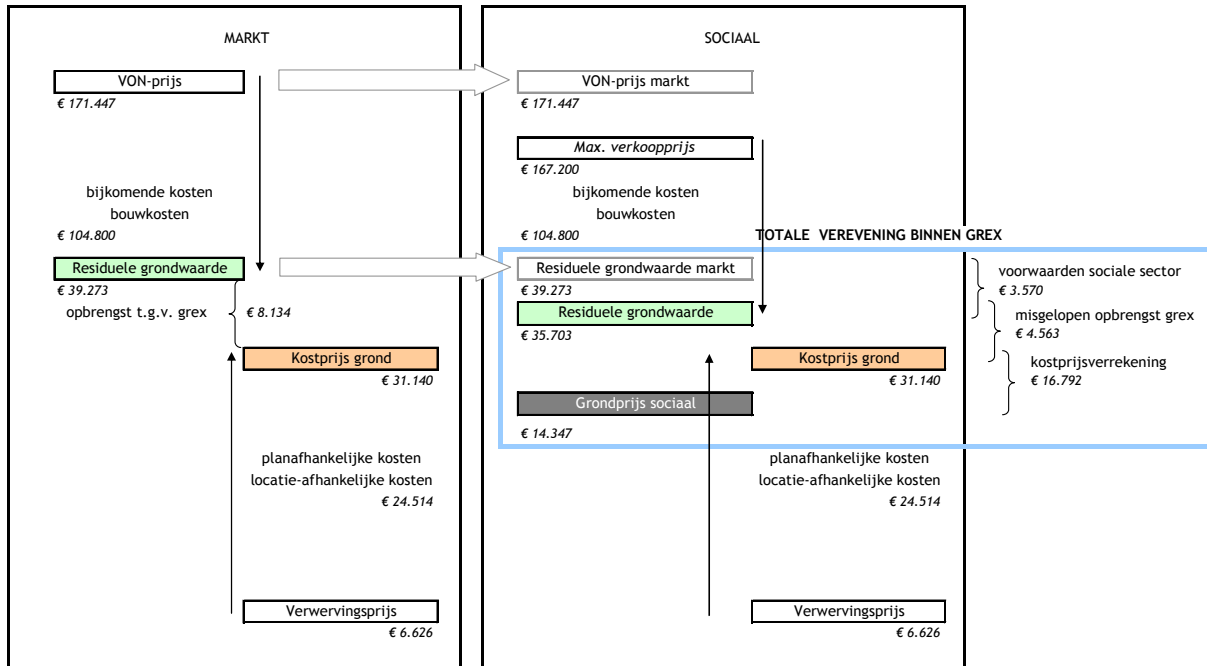


Figuur 4.18: overzicht gemiddelde grondprijs, kostprijs grond en marktconforme grondprijzen op basis van onderzoeksresultaten

Uit de grafiek blijkt duidelijk dat het verschil tussen de behaalde grondopbrengsten en de kostprijs veel groter is dan het verschil tussen de kostprijs en de marktconforme grondwaarde. Dit gaat zowel op voor de eengezinswoning als de meergezinswoning.

Onderstaande figuur brengt nogmaals de gemiddelde grondwaarde van de marktconforme ‘sociale’ woning in beeld, naast de werkelijke grondprijs en de kostprijs van grond voor deze woning. Hierbij is, zoals reeds in paragraaf 2.4 is aangegeven, het onderscheid tussen het effect van de sociale voorwaarden en de misgelopen opbrengst niet onderzocht. Hiervoor in de plaats is een inschatting gehanteerd van het effect van de sociale voorwaarden op basis van een bedrijfswaardeberekening (zie paragraaf 2.2). Dit effect is ingeschat op 10% van de residuele grondwaarde.

²⁸ Het saldo van de cumulatie van de 14 geanalyseerde projecten valt negatief uit mede doordat ontvangen BLS-gelden (in een aantal projecten) niet verdisconteerd zijn in de opbrengsten. Dit saldo is dus geen volledige consolidatie van de exploitatieresultaten.



Figuur 4.19: Schema verevening op basis van onderzoeksresultaten

5. Conclusie en aanbevelingen

5.1 Algemeen

Onderhavig onderzoek is gestart vanuit onderstaande onderzoeksvraag:

In welke mate is er sprake van verevening binnen woningbouw-grondexploitaties door grondprijzen die naar verhouding tot het opstalproduct hoger zijn voor de vrije-sectorbouw en (dus) lager zijn voor de sociale sector? En in hoeverre is hierbij sprake van verschrijving als gevolg van sociale grondprijzen onder kostprijsniveau en ‘verborgen’ verschrijving in verband met niet-gerealiseerde opbrengst (verschil tussen residuele waarde bij marktconforme waardering van sociale-woningbouwproducten en de kostprijs)?

In dit hoofdstuk worden een aantal conclusies getrokken over verevening op woningbouwlocaties in uitlegebieden op basis van 14 referentieprojecten.

5.2 Conclusies

Conclusie 1:

Er is sprake van verevening op woningbouwlocaties, door kostprijsverschrijving in de vorm van grondprijzen voor de sociale sector die lager liggen dan de kostprijs en grondprijzen voor de vrije sector die hoger liggen dan de kostprijs.

De gemiddelde uitkomsten op basis van 14 projecten leveren het beeld op van een ruim beneden de kostprijs liggende grondprijs voor de sociale sector. De gemiddelde kostprijsverschrijving bedraagt circa € 17.000 per woning en € 161 per m² uitgeefbaar. De verevening door de vrije sector komt vervolgens tot stand door hogere grondprijzen dan de kostprijs (gemiddeld ca. € 6.000 per woning en € 28 per m² uitgeefbaar) gecombineerd met het hogere aandeel woningen in de vrije sector (71%) ten opzichte van de sociale sector (29%).

Conclusie 2:

De verschrijving bij sociale sectorwoningen bestaat enerzijds uit een lager liggende grondprijs dan de kostprijs (in dit onderzoek € 17.000 per woning) en anderzijds uit “verborgen” verschrijving in verband met een niet gerealiseerde opbrengst van € 8.000, dat wordt beperkt door de sociale voorwaarden voor een ingeschat bedrag van € 3.500.

De totale verschrijving in de sociale sector bedraagt ca. € 25.000 per woning (€ 237 per m² uitgeefbaar) als gemiddelde van eengezins (€ 28.000 per woning en € 229 per m² uitgeefbaar) en meergezins (€ 20.000 per woning en € 248 per m² uitgeefbaar). Het verschil tussen eengezins en meergezins bedraagt zodoende ca. € 8.000. Dit bedrag valt uiteen in € 4.000 in verband met een lager liggende grondprijs dan de kostprijs en € 4.000 in verband met de verborgen verschrijving.

Conclusie 3:

De verevening op woningbouwlocaties is niet eenduidig. Hoewel de resultaten het beeld bevestigen dat sociale grondprijzen lager zijn dan vrije-sector grondprijzen - ook voor een naar grootte, kwaliteit en ligging vergelijkbaar woonproduct - is het beeld niet voor alle referentieprojecten gelijk. Dit komt vooral door regionale verschillen in de woningmarkt, waarbij prijsverschillen grote effecten kunnen hebben op de residuele grondwaarde.

Het vereveningsmechanisme is in vrijwel alle referentieprojecten gesignaleerd, maar het beeld van een lagere sociale grondprijs dan de kostprijs en een lagere kostprijs dan de marktconforme grondprijs komt lang niet in alle projecten naar voren. Dit wordt enerzijds verklaard door projectspecifieke eigenschappen en anderzijds door regionale verschillen in de hoogte van VON-prijzen en verwervingskosten. Zo liggen de marktconforme grondprijzen in de regio West aanzienlijk hoger dan in regio's Zuid en Oost/Noord.

Conclusie 4:

De verevening binnen woningbouwprojecten gebeurt met name op impliciete wijze. Zij komt niet zozeer tot stand door het omslaan van het deficit op de sociale sector naar de grondprijzen voor de vrije sector als wel door de op zichzelf staande residuele berekening van de grondwaarde van de vrije sector.

Deze conclusie is met name van belang voor de benoeming van de oorzaken van de (hoge) grondprijzen in de vrije sector. De relatie tussen de hoge grondprijzen in de vrije sector en de tekorten in de sociale sector is niet direct. Een tekort op een sociale woning van bijvoorbeeld € 17.000 zal zelden leiden tot een verhoging van de grondprijs voor een vrije sector woning met hetzelfde bedrag, mede door het ontbreken van een basis grondprijs voor de vrije sector. Deze wordt immers hoofdzakelijk op basis van de residuele grondwaardemethodiek berekend.

Conclusie 5:

Er bestaat geen duidelijke relatie tussen de sociale grondprijs en zowel de kostprijs als de marktconforme grondprijs.

Dit is een belangrijke constatering. Want omdat er geen relatie is tussen de feitelijke grondwaarde vanuit een woonbestemming en de sociale grondprijs en er geen relatie is tussen de kostprijs en de sociale grondprijs kan worden geconcludeerd dat de prijsstelling betreffende sociale woningbouw te maken heeft met het sociale aspect (in voorwaarden en/of afspraken - veelal historisch - vervat) van de opstalontwikkeling of willekeurig is.

Het gaat in dit kader te ver om het sociale-grondprijsbeleid te analyseren. Duidelijk is de ontbrekende relatie met de markt. En dus is de (lage) grondprijsstelling een ondoorzichtige en kwantitatief onbepaalde stimulering van sociale woningbouw.