



Woningcorporaties hebben voor de crisis hun grondvoorraad binnen vijf jaar verdubbeld. Ongeveer de helft van de corporaties kocht de afgelopen jaren zelf grond aan.

Woningcorporaties verdienen 400 miljoen per jaar voor sociale woningbouw: Door slim ondernemen en gunstig gemeentebestuur lukt het ze om nieuwe huizen in de sociale woningbouw nog altijd zo'n 19 à 20.000 euro per stuk minder te laten kosten dan de marktprijs.

Inhoud

Grondposities corporaties in vijf jaar verdubbeld.....	1
Woningcorporaties verdienen 400 miljoen per jaar voor sociale woningbouw.....	2
Robin Hood-effect	2
Ondersteuning blijft nodig	3
Blijf bij je leest.....	3
Waakzame toezichhouders	3
Waarschuwing voor andere sectoren.....	3

Grondposities corporaties in vijf jaar verdubbeld

Woningcorporaties hebben voor de crisis hun grondvoorraad binnen vijf jaar verdubbeld. Dat blijkt uit onderzoek van George de Kam, hoogleraar Maatschappelijk ondernemen met grond en locaties aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Ongeveer de helft van de corporaties kocht de afgelopen jaren zelf grond aan.

In 2010 hadden ze ongeveer 4.500 hectare grond in bezit, goed voor 2,1 miljard euro. In 2006 ging het nog om 1 miljard euro. Een aantal corporaties zal volgens De Kam verlies lijden op zijn grondposities. Niet alleen door de aanhoudende malaise op de woningmarkt, maar ook omdat verkeerde aankopen zijn gedaan, aldus de hoogleraar die donderdag 1 maart afscheid nam.

Uit zijn onderzoek blijkt verder dat woningbouwverenigingen jaarlijks nog 300 tot 400 miljoen euro kunnen besparen op grondkosten door de combinatie van goed ondernemerschap van corporaties en gunstig grondbeleid van gemeentes. Hierdoor kosten sociale huurwoningen 19.000 tot 20.000 euro per stuk minder dan wanneer marktprijzen voor de grond zouden worden gerekend. Daarnaast verdienen corporaties die het goed aanpakken nog 5.000 tot 15.000 euro per huurwoning door zelf de koopwoningen te ontwikkelen.

Dit wordt volgens De Kam wel het Robin Hood-effect genoemd. Zonder deze gunstige effecten van grondbeleid zouden corporaties al gauw 30 procent minder sociale huurwoningen kunnen ontwikkelen. Hij stelt dat ondersteuning nodig blijft om sociale woningbouw mogelijk te maken. Corporaties moeten zich wat De Kam betreft verre houden van risicovolle aankopen en activiteiten. Uit zijn onderzoek blijkt dat de succesvolste corporaties geen grote en risicovolle aankopen deden en hun activiteiten concentreerden op bekend terrein.

Woningcorporaties verdienen 400 miljoen per jaar voor sociale woningbouw

Datum bericht: 1 maart 2012

Het bijna-faillissement van Vestia en de financiële avonturen van andere corporaties kunnen anders doen vermoeden, maar woningcorporaties in Nederland doen het niet allemaal slecht. Door slim ondernemen en gunstig gemeentebestuur lukt het ze om nieuwe huizen in de sociale woningbouw nog altijd zo'n 19 à 20.000 euro per stuk minder te laten kosten dan de marktprijs. Dat berekende George de Kam, hoogleraar Maatschappelijk ondernemen met grond en locaties aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Hij presenteert deze cijfers op een symposium ter gelegenheid van zijn afscheid op donderdag 1 maart 2012.

Woningcorporaties zijn er voor sociale woningbouw, dat wil zeggen: goedkopere huur- en koopwoningen. De laatste jaren bouwen corporaties vooral gemengde projecten, met ruim een kwart van hun woningen in de koopmarkt.

Omdat corporaties ook voor nieuwe sociale huurwoningen een gematigde huur vragen, dekken de opbrengsten de uitgaven voor grond en bouw van deze nieuwe huizen niet. Tot twintig jaar geleden subsidieerde de rijksoverheid het verschil tussen kosten en baten. De laatste decennia zijn de corporaties meer hun eigen geld moeten gaan verdienen. Ze onderhandelen met gemeenten over lagere grondprijzen. En ze zijn actief geworden op de grondmarkt om te kunnen verdienen aan het bouwen van koopwoningen.

Robin Hood-effect

Het goede nieuws is dat dat behoorlijk vaak goed gaat. George de Kam heeft uitgerekend dat er jaarlijks door de combinatie van goed ondernemerschap van corporaties en gunstig grondbeleid van gemeentes nog 300 à 400 miljoen euro bespaard wordt op grondkosten; geld dat weer in de sociale woningbouw geïnvesteerd wordt. Hierdoor kosten huizen in de sociale woningbouw zo'n 19.000 à 20.000 euro per stuk minder dan wanneer marktprijzen voor de grond gerekend zouden worden.

Daarnaast verdienen corporaties die het goed aanpakken nog 5000 tot 15.000 euro per huurwoning door zelf de koopwoningen in het project te ontwikkelen: dit wordt wel het Robin Hood-effect genoemd. Zonder deze gunstige effecten van grondbeleid zouden corporaties al gauw 30 procent minder sociale huurwoningen kunnen bouwen.

Ondersteuning blijft nodig

Maar het ondernemen van woningcorporaties blijft risicovol. Ongeveer de helft van de corporaties is de afgelopen jaren zelf grond gaan kopen, en met elkaar hebben zij op dit moment zo'n 4500 hectare grond in voorraad. Een aantal van hen zal daar verlies op lijden, niet alleen door de aanhoudende malaise op de woningmarkt, maar ook omdat verkeerde aankopen zijn gedaan.

De Kam waarschuwt dan ook dat ondersteuning nodig blijft om sociale woningbouw mogelijk te houden. Uit zijn onderzoek blijkt dat de beste resultaten worden bereikt bij het combineren van grondbeleid van corporatie en gemeente. Die laatste moet dan wel duidelijk uitspreken dat gematigde grondprijzen nodig zijn om sociale woningbouw te ondersteunen.

Blijf bij je leest

Verder moeten corporaties zelf natuurlijk goed oppassen wat ze doen. De goede voorbeelden uit De Kams onderzoek doen dat door geen grote en risicovolle aankopen te doen en door hun activiteiten te concentreren op bekend terrein. 'De succesvolste corporaties weten goed gebruik te maken van hun lokale netwerken.'

Waakzame toezichthouders

Een belangrijke rol is ook weggelegd voor de toezichthouders, die ervoor moeten waken dat corporaties niet té risicovol ondernemen. Zij moeten er zelf voor zorgen dat zij hun taak adequaat kunnen vervullen - bijvoorbeeld door aan te dringen op benchmarks (hoe doen vergelijkbare corporaties het). Ook moeten ze zorgen dat ze écht inzicht krijgen in alle kosten. Want bijvoorbeeld de kosten voor projectontwikkeling worden door sommige corporaties niet altijd even transparant gemaakt, weet De Kam.

Waarschuwing voor andere sectoren

Vestia, de grootste corporatie van Nederland (90.000 huizen), ging begin deze maand bijna failliet. Maar ook als het niet zo dramatisch afloopt, vindt De Kam het erg genoeg dat door avonturen op de grondmarkt een aantal corporaties simpelweg minder geld beschikbaar heeft om te doen wat ze moeten doen: hun woningbezit onderhouden en uitbreiden ten gunste van huurders en kopers. En hierin ziet hij ook een waarschuwing voor andere sectoren: 'Woningcorporaties zijn hybride ondernemingen. Ze hebben een maatschappelijke doelstelling, maar moeten tegelijk een deel van hun inkomsten in de markt verdienen. Daar zijn er meer van, bijvoorbeeld in de zorg. Als zulke ondernemingen actief worden op een harde markt zoals de vastgoedontwikkeling dan kan dat goed gaan. Maar we zien ook dat dat niet altijd goed afloopt. En de vraag is of je daar, gezien de maatschappelijke doelstelling, niet voorzichtiger mee zou moeten omgaan. Dat vraagt grote interne discipline, laten zien waar je mee bezig bent, maar ook een overheid die maatschappelijke ondernemingen op een passende manier ondersteunt.'

George de Kam (1948) neemt donderdag 1 maart 2012 afscheid als bijzonder hoogleraar Maatschappelijk ondernemen met grond en locaties aan de Radboud Universiteit Nijmegen met een rede over gebiedsgericht maatschappelijk ondernemen voor wonen, zorg en welzijn. Voorafgaand daaraan vindt een symposium plaats over bouwgrond voor de volkshuisvesting. Hier worden de resultaten gepresenteerd van het recente onderzoek van De Kam naar de strategieën van corporaties op de grondmarkt. Ook wordt dan een boek, 'Bouwgrond voor de volkshuisvesting', gepresenteerd dat naar aanleiding van het onderzoek is geschreven.

Volg het laatste nieuws via www.Twitter.com/makelaar_gids of nieuwsbrief www.Makelaar-gids.nl