

Wat betaalt een woningcorporatie voor de bouwgrond?

Een verkenning van de mogelijkheden om de prijzen die woningcorporaties betalen voor bouwgrond in beeld te brengen

Versie 2.0



Colofon

Opdrachtgever(s)	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Auteur(s)	Hans Wisman
Datum	23 mei 2025
Status	Definitief, versie 2.0

Inhoud

1	Samenvatting en conclusies	4
2	Uitkomsten.....	6
2.1	Nieuwbouwwoningen van woningcorporaties	6
2.2	Grondtransacties.....	7
2.3	Prijs van de grond: methodiek en resultaten.....	9

BIJLAGEN:

- I. Casus Ymere, appartementen Mientekade in Halfweg
- II. Casus Portaal, appartementen Drentsestraat in Amersfoort
- III. Casus Stichting Volkshuisvesting Arnhem, appartementen Charley Bosveldstraat in Arnhem
- IV. Casus Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland, eengezinswoningen Bosakker in Alkmaar
- V. Casus Stichting Stadgenoot, appartementen Ernest Staesstraat in Amsterdam

1 Samenvatting en conclusies

Achtergrond

Om het evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te herstellen, heeft ook het huidige kabinet ambitieuze plannen om het woningtekort terug te dringen. In lijn daarmee liggen de bouwambities van de woningcorporaties: tot 2030 willen zij ongeveer 200 duizend woningen bouwen (Aedes). De woningcorporaties beschikken echter niet over veel bouwgrond op planlocaties (BZK, Eigendom planlocaties, juni 2024) en zijn daarvoor afhankelijk van derden, c.q. hoofdzakelijk marktpartijen en gemeenten. De prijs die de woningcorporaties moeten betalen voor de bouwgrond kan een belemmerende factor vormen voor de bouwproductie van (sociale) huurwoningen.

Vraagstelling

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) wenst meer inzicht in de bedragen die woningcorporaties betalen voor de grond waarop zij woningen laten ontwikkelen en bouwen.

Om een antwoord te kunnen geven op deze vraag heeft het Kadaster gebruik gemaakt van twee aan elkaar gekoppelde basisregistraties: de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Kadaster (BRK), waar respectievelijk gegevens over onder meer de realisatie van nieuwbouwwoningen, het eigendom, de koopsom en perceelgrootte kunnen worden uitgehaald. Deze studie is een verkenning omdat op voorhand niet duidelijk was of de koopsommen in het Kadaster representatief en bruikbaar zijn om conclusies te trekken over betaalde prijzen voor ontwikkellocaties door woningcorporaties. Aanvullend zijn daarom ook steekproefsgewijs akten geraadpleegd en is dieper ingegaan op een vijftal situaties (zie daarvoor de bijlagen).

Conclusies

De belangrijkste conclusie van deze studie is dat het inderdaad mogelijk is om een beeld te krijgen van de bedragen die woningcorporaties betalen voor de grond onder hun nieuwe woningen. Wel heeft deze verkenning ook enige beperkingen laten zien:

- Het vertrekpunt voor de analyse vormt een selectie van nieuwbouwwoningen van woningcorporaties. We gebruiken daarvoor beschikbare informatie van het Kadaster, maar missen de sectorgegevens van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het CBS. Voor een deel van de nieuwe woningen geldt namelijk dat deze niet via het Kadaster te vinden zijn als corporatiebezit, bijvoorbeeld omdat een andere partij de juridische eigenaar is van onderliggende grond en waarbij er ook geen sprake is van een zakelijk recht zoals erfpacht. Voor de Aw en CBS zijn deze gegevens wel beschikbaar.
- In vrij veel situaties -in globaal de helft van de gevallen- lijkt de woningcorporatie al heel lang eigenaar van de bouwgrond. Dit bevestigt het beeld dat ook uit ander onderzoek naar voren is gekomen, namelijk dat woningcorporatie vaak op eigen grond nieuwe woningen realiseren. In het kader van deze verkenning impliceert dit echter ook dat we in deze situatie geen grondtransactie(s) kunnen vinden.
- De transacties die we kunnen achterhalen hebben een complex karakter. Vaak gaat het om pakketverkopen met een omvangrijke set grondpercelen, soms ook met andere rechten. Het is zaak om in een akte de relevante overdrachten te selecteren.
- In lijn met het voorgaande punt zien we soms dat in een akte veel meer grond wordt verhandeld dan de kavels die betrekking hebben op de nieuwbouw. Ook het omgekeerde komt voor, dat dus slechts een deel van de grond wordt verhandeld. We hebben ruime selectiecriteria gehanteerd om niet teveel transacties uit te sluiten; n.b. een factor 10 tussen de verhandelde oppervlakte en de oppervlakte onder de woningen.
- Na toepassing van diverse criteria houden we circa 1.000 akten over die aan ongeveer 25.700 woningen kunnen worden gerelateerd.

Voor de woningen die in de periode 2019 tot en met 2023 zijn gerealiseerd, vinden we een mediane prijs van 224 euro per vierkante meter kavel. Bij dit cijfer plaatsen we de volgende opmerkingen:

- In het grondprijsbeleid van gemeenten wordt vaak een prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte (GBO) of bruto vloeroppervlakte (BVO) gehanteerd.
- Ook gaan gemeenten vaak uit van bouwrijpe grond, terwijl wij in onze verkenning niet beschikken over deze informatie en het in ieder geval ook om bebouwde grond kan gaan. Feitelijk gaat het in het onderhavige studie om de verwervingskosten.
- We hanteren een mediaan, omdat de data betrekkelijk veel hoge waarden bevat en een mediaan dan een meer betrouwbare statistiek vormt.

Toegerekend aan één woning bedraagt de mediane prijs ongeveer 22.300 euro, met een aanzienlijk verschil tussen de eengezinswoningen en appartementen; respectievelijk circa 25.300 en 17.100 euro. Bij transacties waarbij uiteindelijk op de verworven percelen een mix van appartementen en eengezinswoningen wordt gerealiseerd, zit de prijs ongeveer op het niveau van de mediane prijs van alle woningen: 22.500 euro per woning.

We stellen verder vast dat marktpartijen een beduidend hoger bedrag rekenen voor de grond dan gemeenten, respectievelijk 290 en 186 euro per vierkante meter kavel. De reden hiervoor is niet geheel duidelijk; mogelijk hebben marktpartijen in het verleden zelf hogere bedragen voor de grond betaald. Het valt buiten het bestek van deze verkenning om hier dieper op in te gaan. De verschillen tussen landsdelen zijn – uitgezonderd Noord-Nederland met veel lagere grondprijzen – betrekkelijk gering. Dit houdt waarschijnlijk verband het gegeven dat zowel in Noord-Nederland als in het westen gemeenten vaker (respectievelijk 77% en 63%) de verkopende partij zijn en zij ook doorgaans een lager bedrag rekenen. Daarnaast wordt in Westen sterker verdicht, dus meer woningen op een kavel gerealiseerd, veelal gestapeld, waardoor ook de prijs per woning relatief laag ligt.

Validatie

Voor het afgelopen jaar stelt Aedes vast dat gemeenten een grondprijs van rond de 200 euro per vierkante meter kavel rekenen, resulterend in een mediaan bedrag van 22.500 euro per eengezinswoning en 18.600 euro voor een appartement. Als wij deze cijfers afzetten tegen de prijzen die we in onze verkenning vinden dan zijn de verschillen betrekkelijk gering, respectievelijk 21.960 euro (2% lager) en 17.300 euro (7% lager). Zeker gezien de verschillen in methode, bron en periode zijn deze uitkomsten heel plausibel. Tot slot merken we ook nog op dat de benchmark van Aedes betrekking zal hebben op bouwrijpe grond, daar waar in ons onderzoek zelfs nog sprake kan zijn van bebouwde grond met eventuele sloopkosten.

Tot slot

Het blijkt mogelijk om voor ongeveer de helft van de gerealiseerde woningen door woningcorporaties de prijs vast te stellen die zij betalen voor de bouwgrond en deze ook toe te rekenen aan woningen. Dat dit slechts voor de helft van de woningen mogelijk is, komt doordat woningcorporaties vaak op eigen grond woningen (her)ontwikkelen. En daarnaast speelt in enkele grote gemeenten ook de erfpachtsituatie mee waarbij feitelijk geen grond wordt overgedragen, dan wel geen koopsom door het Kadaster wordt geregistreerd. De gevonden (grond)prijzen, met ook een doorrekening naar de prijs per woning en woningtype, laten aannemelijke uitkomsten zien.

Gezien de positieve uitkomst van deze verkenning denken we dat er ook goede kansen zijn om het thema 'prijs van de bouwgrond' verder uit te diepen. Te denken valt aan verder onderzoek naar het effect van schaalgrootte, de programmering en ook het type ontwikkellocatie (bijvoorbeeld binnenstedelijke- versus uitleglocaties).

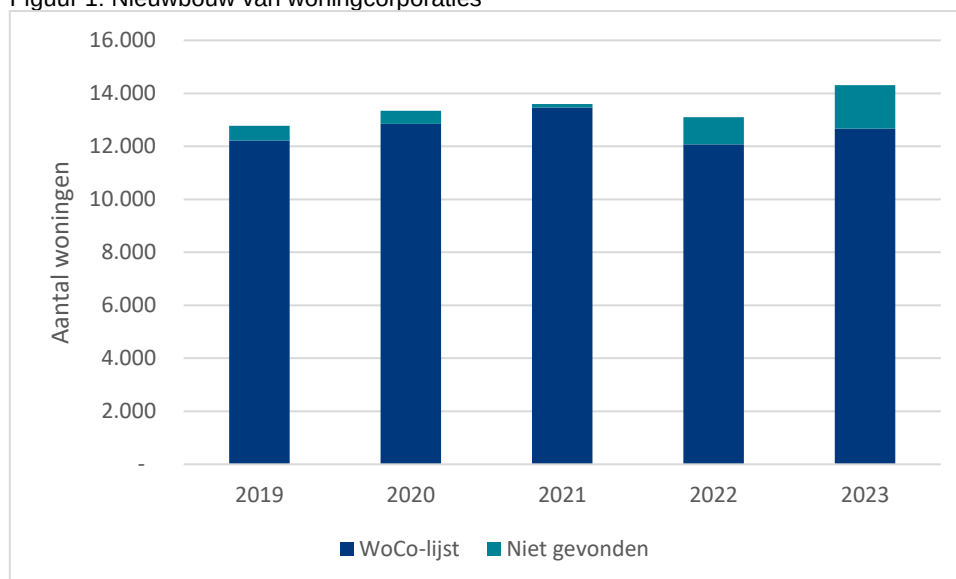
2 Uitkomsten

Om de grondprijzen van de nieuwbouwwoningen van woningcorporaties vast te kunnen stellen, moet een vrij complexe selectieprocedure worden doorlopen. In dit hoofdstuk volgen we in feite deze procedure in chronologische volgorde en bespreken we tegelijkertijd de uitkomsten.

2.1 Nieuwbouwwoningen van woningcorporaties

Het CBS heeft een afleiding ontwikkeld om nieuwbouwwoningen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) te identificeren. Met behulp van deze afleiding hebben we allereerst de nieuwbouw van de jaren 2019 tot en met 2023 geselecteerd. Vervolgens is het eigendom van woningcorporaties op 1-1-2024 bij deze woningen vastgesteld. Op basis van een lijst met (deels historische) subjecten heeft het Kadaster 63.260 woningen vastgesteld. Dat is iets lager (6%) dan het CBS in de afgelopen jaren heeft vastgesteld ten behoeve van de monitoring van de nieuwbouwproductie van woningcorporaties:

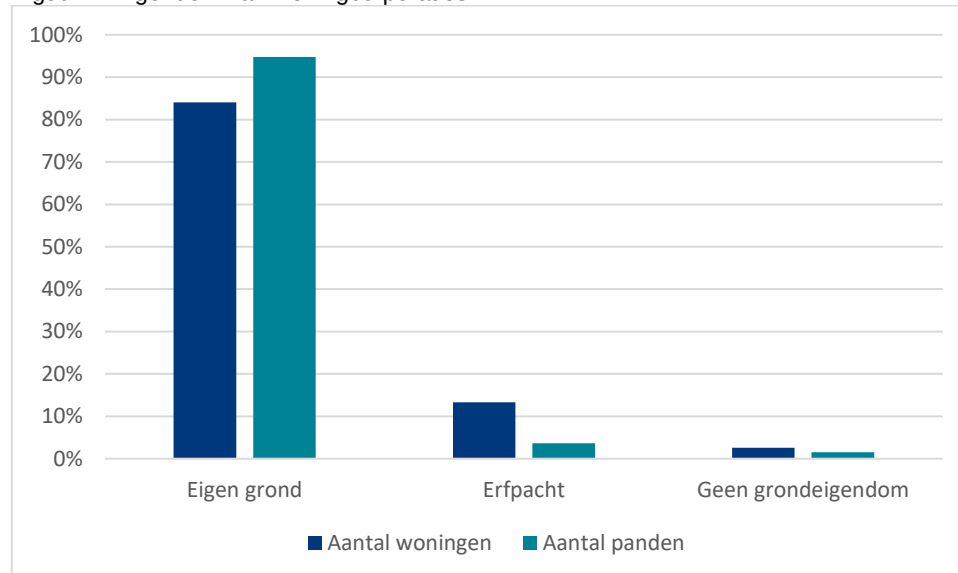
Figuur 1: Nieuwbouw van woningcorporaties



De verschillen zijn te verklaren door het gegeven dat het CBS naast de Basisregistratie Kadaster (BRK) sectorgegevens krijgt van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en daarmee ook een iets bredere definitie kan hanteren dan het (juridische) eigendom volgens het Kadaster.

Heel relevant voor het vaststellen van grondtransacties is uiteraard het grondeigendom en het al dan niet rusten van erfpacht op de grond. De 63.260 woningen maken deel uit van 25.520 panden. Indirect kunnen we hier al uit afleiden dat een aanzienlijk deel van de nieuwbouwwoningen van woningcorporaties een appartement is, c.q. is ondergebracht in een gebouw met meerdere woningen (63%). Bij alle woningen is het belangrijkste kadastrale perceel – wat ook een appartementsrecht kan zijn - en grondperceel gezocht. De volgende figuur laat zien dat het merendeel van de woningen van woningcorporaties op eigen grond staat. Dit geldt voor 95% van de panden en 84% van de woningen:

Figuur 2: Eigendom van woningcorporaties



Ongeveer een op de tien woningen -en dan vooral appartementen- is belast met erfpacht (13%). Conform verwachting komt dit vooral voor in de gemeente Amsterdam. Aangezien er in de erfpachtsituatie alleen sprake is van de vestiging van een zakelijk recht en de grond in eigendom blijft van een andere partij dan de woningcorporatie (vaak de gemeente dus) wordt hier geen grond overgedragen en kunnen we hier ook geen grondoverdracht vinden. Maar voor de meeste gevallen geldt dus dat de woningen gebouwd zijn op eigen grond en dat dus in principe wèl een grondoverdracht gevonden zou kunnen worden.

2.2 Grondtransacties

Bij de panden van de woningcorporaties is vervolgens het grondperceel gezocht met de grootste match, dan wel de op één na grootste match als het hoofdperceel niet volledig matcht. Dit procedé is op basis van de jaarlijkse peildata (tot 2016 terug) herhaald voor de zogenoemde 'vervallen' percelen, de historische percelen die inmiddels niet meer bestaan. N.b. bij nieuwbouwontwikkelingen zien we vaak een proces waarbij de perceelgrenzen wijzigen en de transacties betrekking gehad op percelen die niet meer in de huidige actuele situatie bestaan.

Van de 24.191 panden waarbij het grondperceel in eigendom is van de woningcorporatie vinden we bij 59% een transactie, een overdracht van grond. Bij een klein deel vinden we zelfs meer dan één transactie (6%) wat ook niet verwonderlijk is aangezien we ook op basis van historische percelen hebben gezocht naar transacties en uitgezonderd de mutatiesoorten verder geen filters hebben ingesteld.

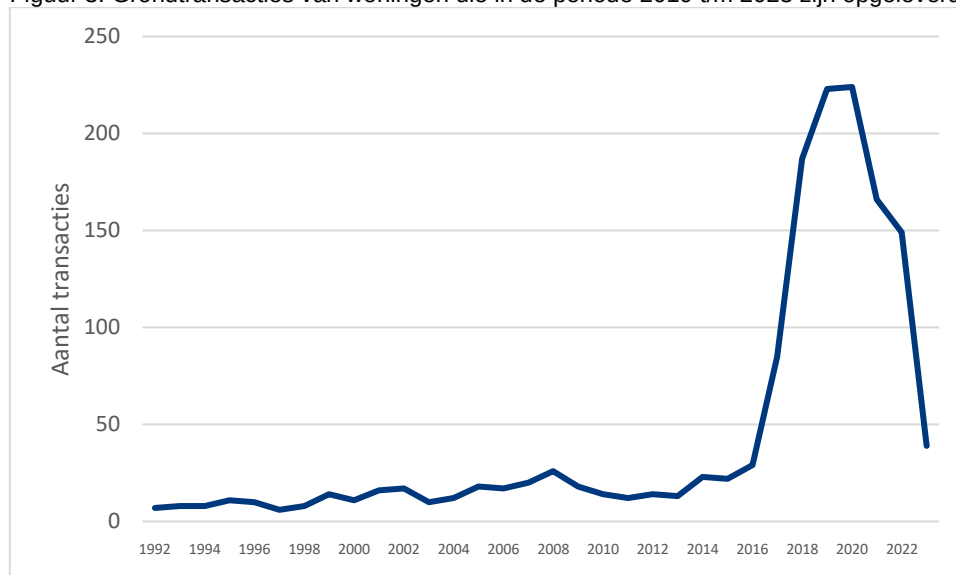
Betrokken in de analyse zijn alle transacties waarvoor het volgende geldt:

- Akte van koop/verkoop, om niet, ruiling en veilingen. De vestiging van erfpacht, een zakelijk recht, wordt uitgesloten omdat hier geen sprake is van een eigendomsoverdracht.
- Vanaf 1-1-1993 tot en met 2023-12-31

- Bij meer dan één transactie een voorkeur voor de transactie die het dichtst bij de maand ligt waarop de woning in gebruik wordt genomen, dan wel een reguliere transactie met een koopsom (akte van koop/verkoop).
- Minimaal een grondperceel met een oppervlakte groter dan nul.

Ruim 90% van de transacties is een reguliere verkoop, een overdracht van grond met een koopsom. Slechts in 1% van de gevallen gaat om een juridische overdracht 'om niet'. Bij de overige transacties zien we een diversiteit van verschillende soorten overdrachten o.a. veilingen, ruiling etc. Goed zichtbaar is ook dat de transactie doorgaans plaatsvindt ongeveer één tot 5 jaar voordat de woningen worden opgeleverd:

Figuur 3: Grondtransacties van woningen die in de periode 2019 t/m 2023 zijn opgeleverd



Rekeninghoudend met een bouwperiode met 1 à 2 jaar zal de grond een jaar voor of juist na de bouw worden geleverd. We beschikken helaas niet over exacte data met betrekking tot de bouwperiode¹, zodat we het met deze globale schatting moeten doen. Op basis van het verschil tussen de mediane en gemiddelde waarde van de tijdsduur in maanden denken we wel dat de grondoverdracht waarschijnlijk eerder voor dan na de bouw plaatsvindt. Achter deze cijfers kunnen verschillende vormen van samenwerking schuilgaan, we geven hiervoor enkele voorbeelden:

- De woningcorporatie neemt de grond af van een gemeente en laat een aannemer nieuwe woningen bouwen. De grondoverdracht zal dan voorafgaand aan de bouw plaatsvinden.
- De grond is in eigendom van een ontwikkelaar die in een woningbouwplan de ontwikkeling van sociale huurwoningen heeft meegenomen. De ontwikkelaar bouwt de woningen zelf of laat de woningen bouwen door een aannemer. Na de bouw worden de gronden en woning overgedragen aan de woningcorporatie.

¹ De exacte bouwperiode is vaak lastig vast te stellen, omdat in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen de status "Bouw gestart" in ongeveer 30% van de gevallen ontbreekt.

2.3 Prijs van de grond: methodiek en resultaten

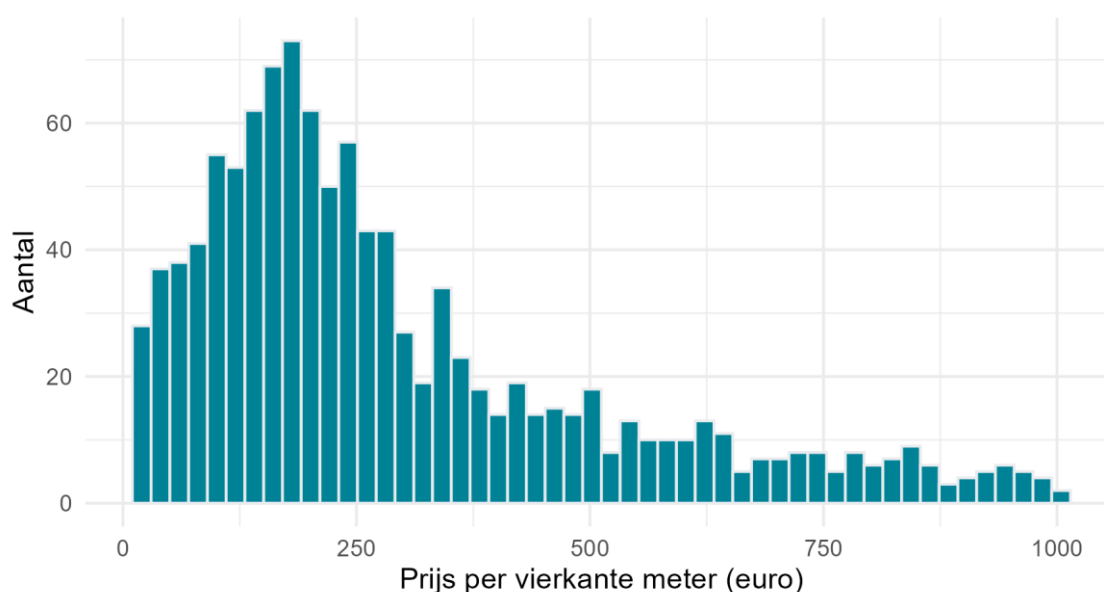
Na vaststelling van de – meest relevante, in het geval van meerdere transacties – grondtransactie bepalen we de prijs van de grond en prijs per woning in een aantal stappen:

1. Bepaling van de prijs per vierkante meter op basis van de oppervlakte van de verhandelde percelen en totale koopsom van de transactie.
2. Outlier-correctie: groter dan 0 en kleiner dan 10.000 euro per vierkante meter.
3. De verhandelde oppervlakte in de akte wordt vergeleken met de oppervlakte van de grondpercelen onder de woningen. Deze moet binnen een bandbreedte van 0.10 en 10.0 (de oppervlakte onder de panden is een tiende van de verhandelde oppervlakte of juist een factor 10 groter dan de verhandelde oppervlakte in de akte).
4. Op basis van de vierkante meter prijs van de akte worden de kosten toegerekend aan de grond onder de panden.
5. De grondkosten per woningen bedragen de kosten van de grondpercelen gedeeld door het aantal woningen op die percelen.

Verwerving (stap 1 en 2): prijs per vierkante meter kavel

Op basis van de gezamenlijke oppervlakte van de percelen – al dan niet bebouwd – en de totale koopsom van de akte is de vierkante meter prijs bepaald. Uitgesloten zijn de transacties om niet (8 akten, per definitie geen koopsom) en de transacties met een symbolische koopsom (minder dan € 1.000) De volgende figuur toont de vierkante meter prijzen na correctie voor outliers:

Figuur 4: Histogram van de vierkante meter prijs



Goed zichtbaar is de rechtszijdige verdeling van de prijzen. Dit betekent dat er vooral uitschieters aan de bovenkant zijn. De mediaan – de middelste waarde van een reeks geordende getallen – biedt in dit soort situaties een goed alternatief voor het gemiddelde. Een reden voor het voorkomen van vooral hoge prijzen is

dat het hier kan gaan om bebouwde percelen waarop soms nog vastgoed staat dat in gebruik is. Ook hier kunnen complexe situaties voorkomen, bijvoorbeeld:

- De oorspronkelijke eigenaar moet worden uitgekocht.
- De verwerver van de grond neemt soms (tijdelijk) de exploitatie van het vastgoed over tot de herontwikkeling van het gebied.

In de volgende tabel hebben we statistische kengetallen van de vierkante meter prijs opgenomen, met een uitsplitsing naar de mate van bebouwing op de percelen (op basis van de oppervlakte):

Tabel 1:

	<i>Aantal akten</i>	<i>Gemiddelde prijs (€)</i>	<i>Mediane prijs (€)</i>
<i>Grotendeels onbebouwd</i>	667	260	205
<i>Mix</i>	78	272	202
<i>Grotendeels bebouwd</i>	378	355	262
<i>Totaal</i>	1.123	293	224

De beste schatting voor de grondprijs is dan ongeveer € 225 per vierkante meter kavel, waarbij de prijs van de onbebouwde grond circa € 60 lager ligt. In relatief opzicht nog een aanzienlijk verschil, zeker omdat daar dan nog de sloopkosten van de bebouwing bij komen.

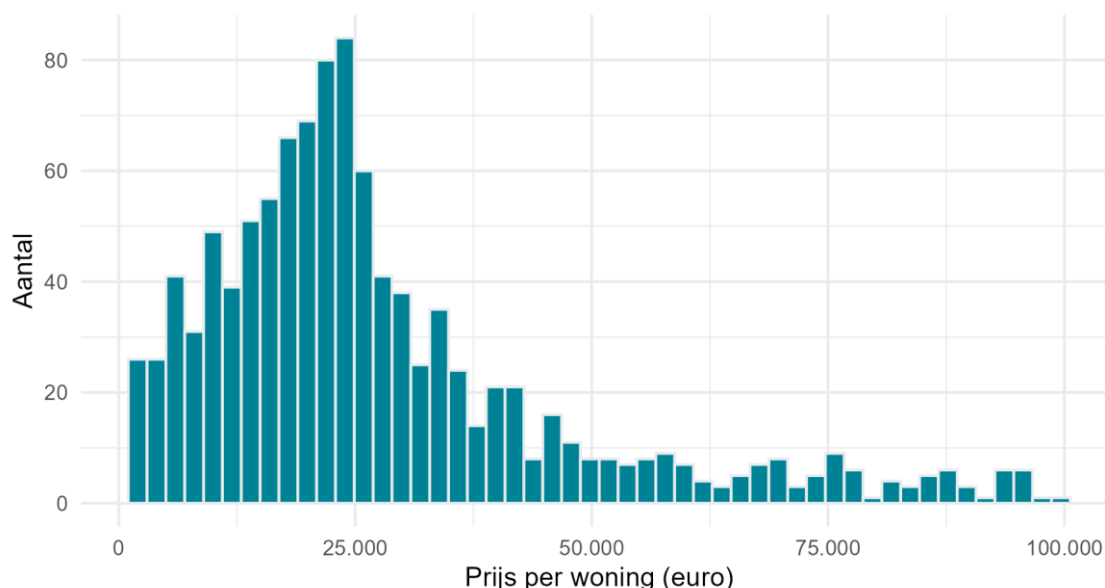
Opvallend is dat de verhandelde grond vaak grotendeels onbebouwd of juist grotendeels bebouwd is, de mix - tussen de 10% en 90% bebouwd - komt niet zo heel vaak voor (7%).

Ontwikkeling (stap 3, 4 en 5): prijs per woning

Met de vastgestelde vierkante meter prijs trachten we een schatting te maken van de prijs per nieuwbouwwoning. De relevantie van deze schatting wordt mede bepaald door de samenhang tussen de percelen die worden verhandeld en de percelen die uiteindelijk worden bebouwd. Idealiter gaat het exact diezelfde percelen met een identieke oppervlakte. De praktijk is echter dat dit zelden voorkomt: soms wordt er meer grond overgedragen, maar soms ook veel minder.

We hebben hiervoor een bandbreedte gehanteerd van 0.10 tot 10. Dit impliceert dat de verhandelde oppervlakte tenminste een tiende bedragen van de grond onder de nieuwbouwwoningen. Of dat er in de akte juist tien keer zoveel oppervlakte wordt verhandeld. In totaal sluiten we hiermee 54 transacties uit, ongeveer evenveel onder de 10% als boven de 100%. Met de vierkante meter prijs bepalen we vervolgens de (totale) grondprijs van de grond onder de woningen. De prijs per woning is vervolgens de totale som gedeeld door het aantal woningen en wordt weergegeven in de volgende grafiek:

Figuur 5: Histogram van de (grond)prijs per woning



Ook de verdeling van de grondprijs per woning is sterk rechtszijdig. Bedragen boven de 100 duizend euro zijn niet meegenomen, het blijkt hier bijna altijd om vastgoed te gaan dat nog in gebruik is.

De beste indicator voor de (grond)prijs is ook hier dan weer de mediaan in plaats van het gemiddelde. Deze bedraagt landelijk afgerond ongeveer € 22.300 per woning. Uiteraard maakt de bebouwing, eengezinswoningen en/of appartementen, veel uit voor de mediane prijs: respectievelijk € 25.300 en € 17.100 (zie ook de tabel op de volgende pagina).

Tabel 2:

	<i>Aantal akten</i>	<i>Gemiddelde prijs (€)</i>	<i>Mediane prijs (€)</i>
<i>Eengezinswoningen</i>	524	30.820	25.265
<i>Appartementen</i>	361	20.172	17.075
<i>Mix</i>	106	23.661	22.522
<i>Totaal</i>	991	26.176	22.337

Deze grondprijzen wijken niet al te zeer af van de laatst gepubliceerde cijfers van Aedes (benchmark, oktober 2024). Voor het afgelopen jaar stelt Aedes vast dat gemeenten een grondprijs van rond de 200 euro per vierkante meter kavel rekenen, resulterend in een mediaan bedrag van 22.500 euro per eengezinswoning en 18.600 euro voor een appartement. We gaan daar in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk dieper op in.

Verschillen tussen landsdelen, jaren en type vervreemder

In de voorgaande paragraaf hebben we de gevonden grondprijzen vergeleken met de door Aedes gepubliceerde cijfers. Dit is één manier om de cijfers te valideren, een andere manier is om te kijken naar verschillen tussen landsdelen en het type partij dat de grond overdraagt. We kunnen daarbij vantevoren verwachtingen uitspreken over de te verwachten verschillen:

- In het westen van het land, de Randstad, is de grond het meest schaars en liggen de grondprijzen het hoogst.
- Gemeenten rekenen voor woningcorporaties doorgaans sociale grondprijzen. We verwachten dat marktpartijen hogere prijzen rekenen, gezien hun rendementsdoelstelling en mogelijk ook hogere verwervingskosten in het verleden. Het is onduidelijk wat bij marktpartijen het sterkst speelt, maar het valt buiten het bestek van dit onderzoek om hier dieper op in te gaan.

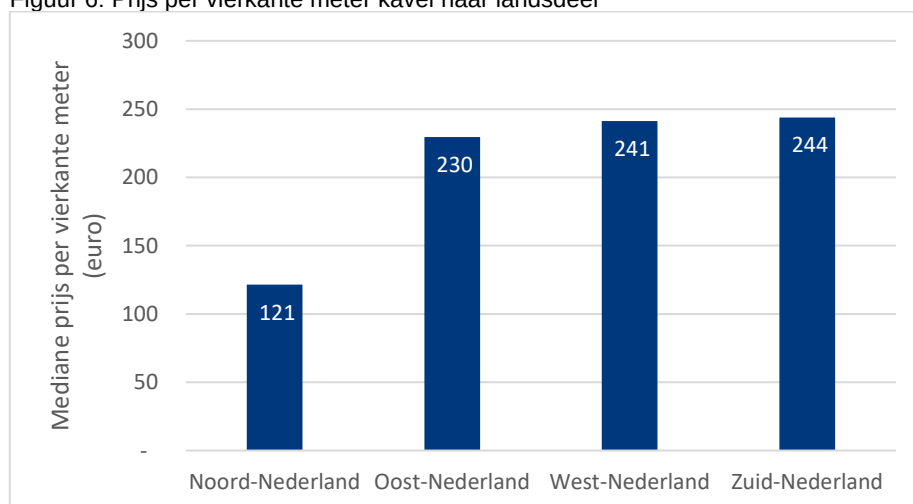
De figuur op de volgende pagina toont de grondprijzen per landsdeel. We merken daarbij op dat we een afwijkende landsindeling hebben gehanteerd:

- West: Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland
- Oost: Flevoland, Overijssel en Gelderland
- Zuid: Limburg, Noord-Brabant, Zeeland
- Noord: Friesland, Groningen en Drenthe

Normaal gesproken wordt Zeeland tot het landsdeel West gerekend, maar we denken dat deze provincie qua prijsniveau eerder tot het zuiden moet worden gerekend.

Uit de onderstaande grafiek blijkt op de eerste plaats dat de grondprijs in Noord-Nederland structureel veel lager -ongeveer 50%- ligt dan in de rest van Nederland.

Figuur 6: Prijs per vierkante meter kavel naar landsdeel



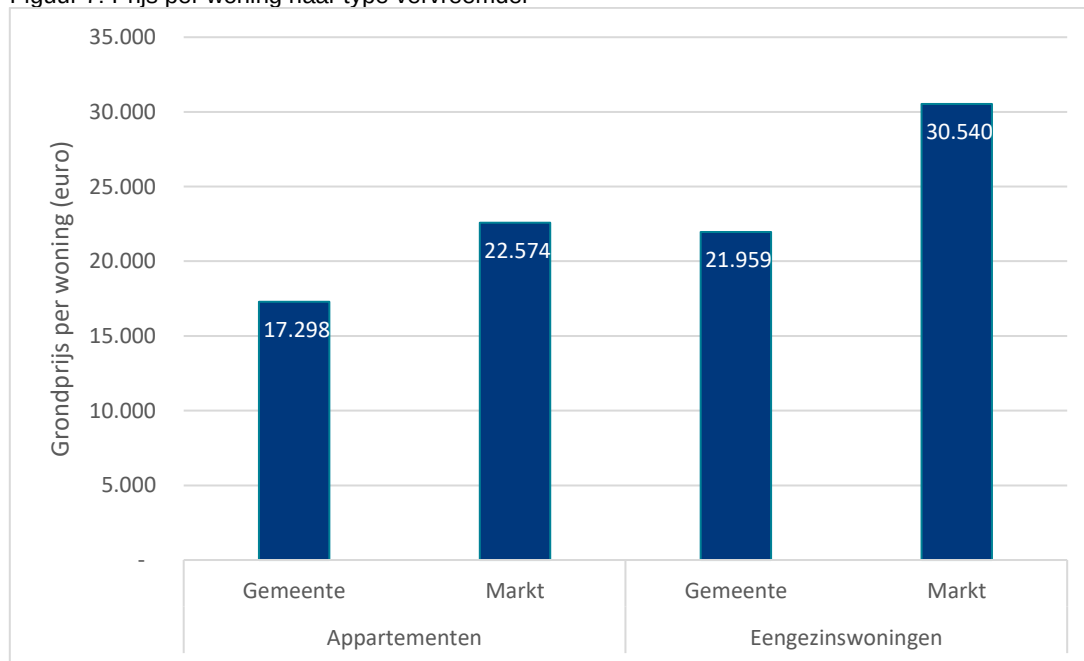
Verder zijn de grondprijzen in het westen wel relatief hoog maar vergelijkbaar met Oost- en Zuid-Nederland. Naar woningen gerekend liggen de prijzen in West-Nederland zelfs iets lager, omdat de kavels (veel) sterker verdicht worden. We zijn ook dat in het westen veel vaker gaat om transacties die terug te voeren zijn op

kavels met appartementen dan in andere landsdelen (54% versus 39% in Zuid-Nederland, 30% in Oost-Nederland en 16% in Noord-Nederland).

Dat de prijzen in Noord-Nederland laag liggen kan ook verbandhouden met de uitkomst dat in dit landsdeel gemeenten iets vaker de grond leveren aan woningcorporaties (77% tegen gemiddeld 61%). En we weten dat gemeenten doorgaans een lagere prijs voor de grond rekenen (zie hierna). Ook in het westen krijgen de woningcorporaties relatief vaak de bouwgrond van een gemeente (63%). Dit is dus ook een factor die meespeelt in de verhoudingsgewijs doorsnee prijs die in het westen wordt betaald.

In bijna 70% van de gevallen wordt de grond overgedragen van een gemeente naar een woningcorporatie. De grondprijs die een woningcorporatie aan een marktpartij betaalt, ligt beduidend hoger: respectievelijk 290 en 186 euro per vierkante meter kavel. Dit resulteert ook in veel hogere prijzen voor de grond per woningtype:

Figuur 7: Prijs per woning naar type vervreemder



Vooraf bij de eengezinswoningen liggen de grondkosten veel hoger c.q. ongeveer 8.000 euro per woning. Hoewel een verschil van ruim 5.000 euro per appartement ook niet gering is, want door de hogere aantallen kunnen de totale kosten behoorlijk oplopen. De resultaten bevestigen in ieder geval wel de verwachting dat marktpartijen een hoger bedrag rekenen voor de grond dan gemeenten.

Deze grondprijzen wijken niet al te zeer af van de laatst gepubliceerde cijfers van Aedes (benchmark, oktober 2024). Voor het afgelopen jaar stelt Aedes vast dat gemeenten een grondprijs van rond de 200 euro per vierkante meter kavel rekenen, resulterend in een mediaan bedrag van 22.500 euro per eengezinswoning en 18.600 euro voor een appartement. De bedragen die wij hebben gevonden zitten daar enigszins onder: respectievelijk 2% lager bij de eengezinswoningen en nog een iets groter verschil bij appartementen: 7%.

Op zich zijn deze betrekkelijke kleine verschillen al goed te verklaren, want zowel de methode, bron als periode wijken af. Kort samengevat kunnen de volgende factoren bijdragen aan verschillen:

- De cijfers van Aedes hebben betrekking op veelal bouwrijpe grond, daar waar in de Kadaster-data sprake kan zijn bebouwde grond.

- De cijfers van Aedes hebben betrekking op het jaar 2024, terwijl in de verkenning wordt uitgegaan van alle transacties die terug te voeren zijn op de woningen die in de periode 2019 t/m 2023 zijn gerealiseerd. Waarbij dan globaal de overdracht van de grond een of twee jaar eerder plaatsvindt.
- Aedes heeft de data verzameld op basis van een enquête onder gemeenten. Door non-respons, bias en dergelijke kunnen de uitkomsten daardoor ook afwijken.

Kortom, de verschillen in methode, periode en bron in ogenschouw genomen, liggen de uitkomsten van deze verkenning in feite heel dicht bij de benchmark van Aedes.

BIJLAGE I

Situatie

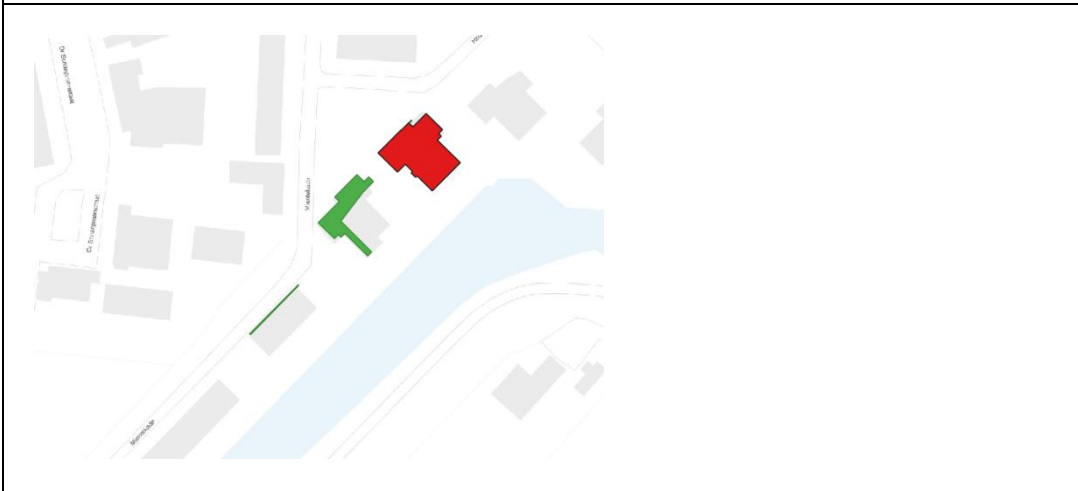
Pand van Ymere aan de Mientekade in Halfweg (rood weergegeven) is gebouwd in 2019 en telt 18 appartementen. Het pand staat op een perceel van 245 m².

Overdracht

De onbebouwde grond (groen weergegeven) is in 2017 overgedragen naar Ymere door gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. In de akte (71993-61) wordt verwezen naar een ruil- en exploitatieovereenkomst ter realisatie van 5 appartementencomplexen uit 2012. De totale oppervlakte van de 3 percelen overgedragen percelen bedraagt in totaal 511 m². Voor het perceel onder blok A (het pand) wordt 10.000 euro exclusief btw gerekend, de koopprijs van de andere percelen bedraagt in beide gevallen het symbolische bedrag van 1 euro, waar tegenover wel de verplichting staat het openbaar gebied in te richten. In de basisregistratie Kadaster (BRK) is een koopsom van 12.100 euro vastgelegd.

Berekening

De grondprijs inclusief btw bedraagt 23,68 per vierkante meter. Voor de kavel onder het pand is de totale prijs dan 5.801,60 euro, oftewel 322,31 per woning.



BIJLAGE II

Situatie

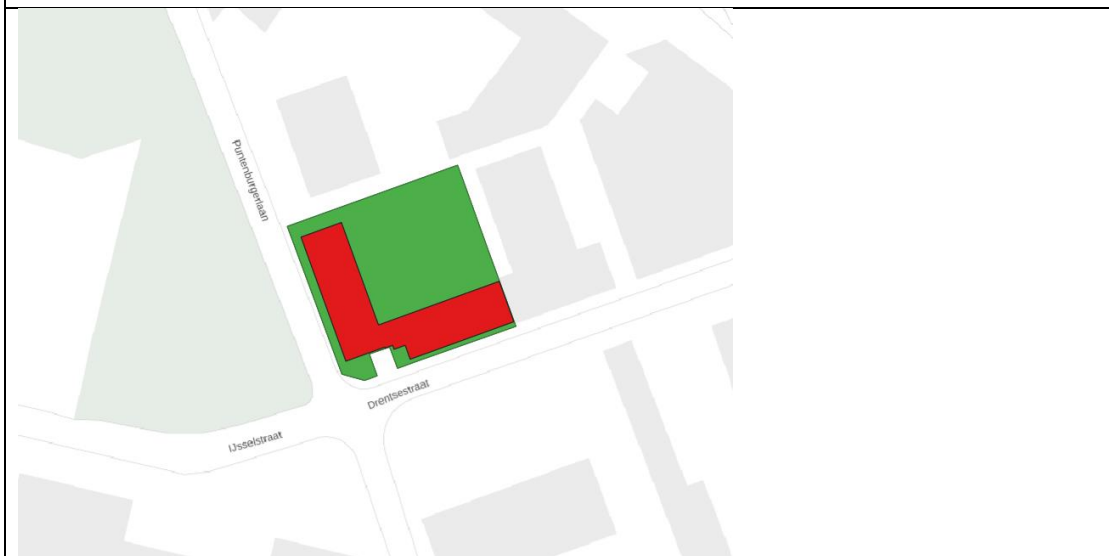
Pand van Portaal (rood weergegeven) aan de Drentsestraat in Amersfoort is gebouwd in 2021 en telt 53 appartementen. Het pand staat op een perceel van 1.654 m².

Overdracht

De bebouwde grond (groen weergegeven) is in 2018 overgedragen naar Portaal door een marktpartij. In de akte (72427-21) wordt een koopsom aangegeven van 2.750.000 euro. In de basisregistratie Kadaster (BRK) is deze koopsom verwerkt.

Berekening

De grondprijs inclusief btw bedraagt 1.662,64 per vierkante meter. Voor de kavel onder het pand blijft de totale prijs dan indentiek aan de verwervingskosten. De grondprijs per woning wordt dan afgerond 51.887 per woning.



BIJLAGE III

Situatie

Twee appartementencomplexen aan het Charley Bosveldhof in Arnhem (rood weergegeven) van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zijn gebouwd in 2019. Niet getoond is een derde, vergelijkbaar pand, in diezelfde wijk, maar openige afstand. De panden met resp. 24, 25 en 25 woningen staan op percelen van respectievelijk 920, 895 en 860 m².

Overdracht

De overgedragen grond (groen weergegeven bij de getoonde panden) bestaat uit een drietal onbebouwde percelen, bouwrijpe grond, met een totale oppervlakte van 2.787 m² en is in 2017 overgedragen naar de woningcorporatie door de gemeente Arnhem voor een totale koopsom van 2.063.582 euro, 'waarvoor kwijting is verleend'. In de akte (71981-139) wordt nog verwezen naar een realisatieovereenkomst, zonder verdere toelichting. In de basisregistratie Kadaster (BRK) is diezelfde koopsom van 2.063.582 euro verwerkt.

Berekening

De grondprijs ex btw bedraagt 740,43 per vierkante meter. Voor de kavels onder de 3 panden wordt de totale prijs dan 1.980.654 euro. De grondprijs per woning wordt dan afgerond 27.132 per woning.



BIJLAGE IV

Situatie

Een blok van 6 eengezinswoningen (rood weergegeven, omcirkelt) van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland aan de Bosakker in Alkmaar is gebouwd in 2021. De panden staan op één perceel van 821 m².

Overdracht

De onbebouwde grond (groen weergegeven) bestaat uit een groot pakket percelen met een totale oppervlakte van 5.918 m² en welke in 2016 is overgedragen naar de woningcorporatie door de gemeente Alkmaar voor een totale koopsom van 994.619 euro. In de akte (69677-138) wordt nog aangegeven dat de koper een beroep doet op vrijstelling van de overdrachtsbelasting. In de basisregistratie Kadaster (BRK) is een koopsom 1.203.489 euro verwerkt.

Berekening

De grondprijs inclusief btw bedraagt 203,36 per vierkante meter. Voor de kavel onder het pand wordt de totale prijs dan 166.959 euro. De grondprijs per woning wordt dan afgerond 27.827 per woning.



BIJLAGE V

Situatie

Twee blokken Stichting Stadgenoot aan de Ernest Staesstraat in Amsterdam tellen volgens de BAG 10 panden met in totaal 72 appartementen. De woningen zijn gebouwd in 2019 staan op één perceel van 3.078 m².

Overdracht

Stichting Stadgenoot heeft het recht van erfpacht. Dit recht, een heruitgifte van de erfpacht, is gevestigd in 2002 door de gemeente Amsterdam op de voorgaande percelen (akte 18657-180). Er wordt in de akte wel een zogenoemde afkoopsom en de erfpachtcanon vermeld, maar in de basisregistratie Kadaster (BRK) is geen koopsom verwerkt. De bebouwde grond (groen weergegeven) bestaat uit een tweetal percelen die later zijn samengevoegd. Uit de vermelding dat het om bebouwde percelen gaat leiden we af dat dit om een herontwikkeling of transformatie gaat.

Berekening

Op basis van de data is geen grondprijs te berekenen. Als we echter uitgaan van de schriftelijke informatie en een afkoopsom van 437.160 euro dan zouden we in dit geval op 142 euro per vierkante meter en 6.072 euro per woning uitkomen. Dit lijken heel lage bedragen te zijn, maar gaat om een afkoopsom in 2002.

