Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Handreiking sociale grondprijzen

11 juni 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Handvatten nodig voor grondprijsbepaling sociale huur 5
1.2 Handreiking als steun voor praktijk en beleid 5
1.3 Leeswijzer 5
Samenvattende infographic 6

2. De huidige praktijk 8

2.1 Druk op sociale huursector sterk gestegen 9
2.2 Gemeenten voeren vaker (situationeel) actief grondbeleid 11
2.3 Grondprijzen sociale huur namen afgelopen jaren toe 12
2.4 Vaste prijs meest voorkomende grondprijsmethode 13

3. Transparantie en gelijkheid zijn cruciaal voor uitvoering 14

3.1 Kies voor een (combinatie van) duidelijke en haalbare grondprijsmethode(n) 15
3.2 Overweeg een grondprijs rondom € 18.000 tot € 26.000, afhankelijk van onder andere woningtype 19
3.3 Zet aanvullend en flankerend beleid in 23
3.4 Zorg voor gelijk speelveld in driehoek gemeente, ontwikkelaar, woningcorporatie 26
3.5 Creëer voorzienbaarheid 29

4. Aan de slag! 30

4.1 Versnel met andere werkwijze en betere samenwerking 31
4.2 Kijk integraal naar plannen, maar houd oog voor wat een plan kan dragen en werk met openbare grondprijzen 32
4.3 Maak werk van kwalitatief herprogrammeren 33
4.4 Overweeg in te zetten op conceptueel bouwen 34
4.5 Voorkom ‘residuele plattegronden’ 37
4.6 Checklist voor woningcorporaties 37
4.7 Checklist voor gemeenten 38
4.8 Checklist voor ontwikkelaars 39

Bijlage: begrippenlijst 41

1. Inleiding

Nederland staat voor een forse woningbouwopgave. Er moeten jaarlijks circa 100.000 woningen toegevoegd worden. 30% daarvan moet bestaan uit sociale huurwoningen. In de Nationale Prestatieafspraken (2022 en 2024) is afgesproken dat gemeenten en woningcorporaties samenwerken om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te versnellen. Een belangrijk onderdeel is dat gemeenten een heldere bepalingsmethode hanteren voor hun grondprijs voor sociale huur. Gemeenten kunnen woningcorporaties hier inzicht in geven en kunnen marktpartijen via de anterieure overeenkomst vragen zich te conformeren aan het gemeentelijke grondprijsbeleid voor sociale huurwoningen. Dit moet ervoor zorgen dat de realisatie van sociale huurwoningen financieel haalbaar is voor corporaties, gezien de (hoge) bouwkosten en de (gelimiteerde) huren.

Woningcorporaties nemen het grootste deel van de opgave van sociale woningen op zich. Zij doen dit door nieuwbouw te realiseren op gronden die zij in eigendom hebben. Wanneer corporaties nog geen grond hebben, verloopt nieuwbouw vaak via twee andere manieren. De eerste manier is door grond aan te kopen van derden (meestal de gemeente of een marktpartij) en vervolgens een bouwer opdracht te geven nieuwbouw te realiseren aan de hand van een eigen programma van eisen (PvE). De tweede manier is door sociale huurwoningen turnkey af te nemen van ontwikkelaars (zie ook hoofdstuk 3). Wanneer grond van de gemeente wordt gekocht, hanteren gemeenten vaak een speciale grondprijs voor sociale woningbouw, in lijn met de functiebeperking en voorwaarden van sociale huur. Gemeenten hebben echter steeds minder eigen grondposities. Daarnaast signaleren zij (net als private partijen) dat de ambities om te komen tot 30% sociale woningbouw en twee derde betaalbaar zonder stelselwijziging in het grondbeleid in principe bij de grondeigenaren als verkopende partij komt te liggen. Uit onderzoek van Aedes (2024) blijkt dat woningcorporaties bij aankoop van grond van marktpartijen vaak fors meer betalen dan de gemeentelijke sociale grondprijs. Grondprijzen van ontwikkelaars liggen gemiddeld op 150% van de gemeentelijke grondprijzen (doordat zij ook met risico-opslagen en projectpremies rekenen). Dit komt neer op zo'n € 10.000 extra voor een grondgebonden woning. Dit roept de vraag op wat een passende grondprijs is voor sociale huurwoningen en hoe deze bepaald kan worden.

1.1 Handvatten nodig voor grondprijsbepaling sociale huur

Huidige praktijk zorgt voor lang onderhandelen, suboptimale inzet middelen en onduidelijkheid

Gemeenten, woningcorporaties en grondeigenaren willen meer duidelijkheid over de grondprijs voor sociale huur. Gemeenten hanteren namelijk uiteenlopende methoden. Het grootste deel van de gemeenten (ruim 40%) hanteert een vaste grondprijs. Anderen maken onderscheid naar huurprijsklassen en weer anderen rekenen residueel. Zij nemen daarbij alleen niet altijd gemeentelijke eisen (zoals instandhoudingstermijnen en doelgroepenverordeningen) mee in de exploitatieberekening. Dit heeft als gevolg dat de prijs van de grond en de gestelde eisen uit elkaar kunnen lopen. Het ontbreken van heldere uitgangspunten zorgt daarnaast in de praktijk voor lange onderhandelingen, een suboptimale inzet van maatschappelijk vermogen en onduidelijkheid over een redelijke prijs bij private grondposities. Partijen hebben daarom behoefte aan een meer transparante werkwijze, om zo bij te dragen aan het sneller realiseren van de benodigde sociale huurwoningen.

1.2 Handreiking als steun voor praktijk en beleid

Handreiking maakt onderhandelingen transparanter en versterkt gemeentelijke instrumenten

Om hier handvatten voor te geven is deze praktische handreiking opgesteld, binnen de huidige wet- en regelgeving. De handreiking helpt gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en grondeigenaren om redelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen te bepalen, op basis van een transparante methodiek. De handreiking geeft inzicht in gangbare methoden voor grondprijsbepaling, inclusief voor- en nadelen. Ook geeft ze advies over het vaststellen van een redelijke grondprijs, zonder verplichtingen op te leggen. Zo ondersteunt de handreiking transparante onderhandelingen over gemeentelijke en private grondposities, rekening houdend met huurprijsklassen, bouwtypologieën, locatiekenmerken en instandhoudingstermijnen. Tegelijkertijd helpt de handreiking bij het maken van weloverwogen keuzes en versterkt het de inzet van gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals het grondprijsbeleid, het omgevingsplan, doelgroepenbeleid en tenders. De handreiking gaat dus verder dan alleen handvatten voor het bepalen van transparante grondprijzen. Het biedt gemeenten ook een breed en praktisch kader voor beleidsmatige en financiële keuzes rond grondbeleid, grondprijsbeleid en woningbouw. In de (in de loop van 2026 te verschijnen) handreiking ‘Nieuwe staatssteunregels voor sociale en betaalbare huisvesting’ worden de nieuwe staatssteunregels voor sociale en betaalbare huisvesting (en ook de toepassing daarvan op verlaagde grondkosten voor sociale huur) namens het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening uiteengezet.

Handreiking is opgesteld volgens het principe “delen = vermenigvuldigen”

De handreiking is opgesteld op basis van het principe “delen = vermenigvuldigen”. Dit betekent dat tijdens het opstellen van de handreiking met veel gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en deskundigen is gesproken over dit thema – in de brede startbijeenkomst, tijdens een individueel verdiepend gesprek of in de klankbordgroep. De input en specifieke context die iedereen heeft meegegeven is verwerkt in de handreiking en getoetst met botsproeven. De handreiking heeft hierdoor een breed draagvlak. Daarnaast bekrachtigen we alle adviezen met citaten, goede voorbeelden en handige links. De handreiking biedt hiermee echt praktische hulpmiddelen, lessen en vuistregels uit de praktijk, van zowel publieke áls private partijen.

1.3 Leeswijzer

De handreiking start (in hoofdstuk 2) met een beschrijving van het sociale grond(prijs)beleid van gemeenten. Hoe ziet de huidige praktijk eruit? Welke methoden worden gehanteerd, en tot welke grondprijzen leiden deze? In dit hoofdstuk geeft de handreiking ook handvatten om te komen tot meer transparante grondprijzen. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op andere belangrijke randvoorwaarden. Hoe zorgen gemeenten bijvoorbeeld voor een transparant speelveld? En hoe gaan gemeenten om met kwalitatieve wensen bij nieuwbouw van sociale huur? In de bijlagen leest u een toelichting op verschillende waardebepalingsmethoden, gebruikte begrippen en het relevante wettelijk kader.

In de handreiking worden verschillende kaders gebruikt. De blauwe kaders geven extra toelichting of lichten goede voorbeelden uit. Mintgroene kaders geven handvatten mee die partijen altijd zouden moeten toepassen. In de donkergroene kaders staan adviezen die partijen kunnen overwegen.

Blauw kader: toelichting

Mintgroen kader: altijd doen

Donkergroen kader: overweeg te doen

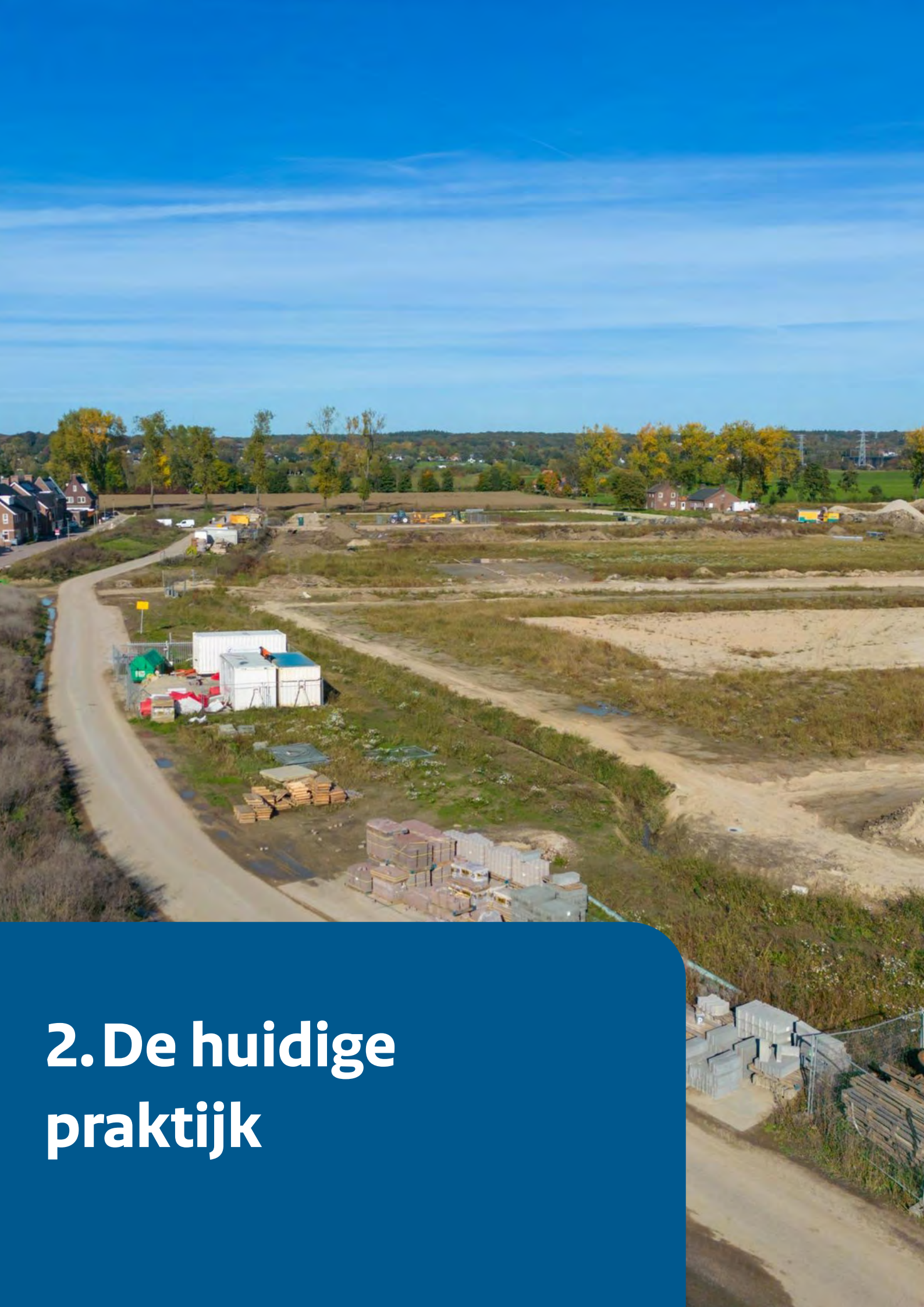
Samenvattende infographic

Transparantie en gelijkheid zijn cruciaal voor uitvoering

- Overweeg een grondprijs rondom de mediane grondprijs van circa € 18.000 tot € 26.000 per woning
- Kies voor een (combinatie van) duidelijke en haalbare grondprijsmethode(n)
- Zet aanvullend en flankerend beleid in
- Creëer voorzienbaarheid
- Zorg voor gelijk speelveld in driehoek gemeente, ontwikkelaar, woningcorporatie

Aan de slag!

- Voorkom lokale extra eisen en werk met openbare grondprijzen
- Maak werk van kwalitatief herprogrammeren
- Overweeg in te zetten op conceptueel bouwen
- Voorkom residuele plattegronden
- Versnel met andere werkwijze en betere samenwerking



2. De huidige praktijk

Deze handreiking start met een schets van de huidige praktijk. Hoe ziet de 'markt' voor sociale huurwoningen er op dit moment uit? Wat doen gemeenten om meer (locaties voor) sociale huur te realiseren? En hoe doen ze dat? Welk grond(prijs)beleid zetten zij hiervoor in?

2.1 Druk op sociale huursector sterk gestegen

Vraag naar sociale huurwoningen nam toe, terwijl aanbod slechts beperkt mee groeide

De vraag naar sociale huurwoningen nam de afgelopen jaren sterk toe. Huishoudensverdunning, vergrijzing en migratie zijn hier de belangrijkste oorzaken van. Tegelijkertijd zijn er weinig sociale huurwoningen bijgebouwd. De afgelopen vijf jaar zijn er 15.000 tot 21.500 sociale huurwoningen per jaar opgeleverd. Dit zijn forse aantallen in vergelijking met de periode daarvoor, maar het zijn er nog te weinig. Het bedraagt zo'n 9.500 tot 15.000 woningen minder dan het doel vanaf 2027 voorschrijft. Vanaf dan is de ambitie namelijk dat er 30.000 sociale huurwoningen per jaar worden gebouwd, zo is afgesproken op de Woontop 2024 en de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. Doordat het bouwtempo van woningen over de hele linie in de afgelopen jaren te laag lag, is de woningdruk toegenomen en zijn ook de wacht- en zoektijden van woningzoekenden in de sociale huur fors gestegen. Belangrijke oorzaken voor de lage bouwproductie zijn de financiële druk op woningcorporaties (verhuurdersheffing van 2013 tot 2023, hoge kosten voor verduurzaming van de bestaande voorraad en de grootte van de leenportefeuille), de beperkte bouwcapaciteit (stijgende bouwkosten en personeelstekorten) en ruimtelijke en juridische beperkingen (stikstof- en vergunningsprocedures met soms lange bezwaarprocedures[1]).

De Wet versterking regie volkshuisvesting (zie box hieronder) borgt na vaststelling dat 30% van alle toekomstige nieuwbouw sociale huur moet zijn. Van gemeenten wordt verwacht dat ze bijdragen aan voldoende locaties, bijvoorbeeld door woningbouw aan te jagen, omgevingsinstrumenten in te zetten, bestuurlijke woondealfspraken te maken of passend grondbeleid te voeren. De meeste gemeenten voldoen nog niet aan de betaalbaarheidseisen voor hun (toekomstige) plannen. Hierin speelt mee dat er vaak een opbrengstverlagende werking uitgaat van het realiseren van (een groter aandeel) sociale woningen ten opzichte van andere prijssegmenten. Bij alle betrokken partijen (corporaties, ontwikkelaars, gemeenten) speelt de vraag hoe recht te doen aan een eerlijke verdeling van deze verlaging van de opbrengstpotentie. Een mogelijk tekort in de grondexploitatie hoort niet thuis bij de woningcorporatie. Belangrijk is dat corporaties een redelijk bedrag voor de grond betalen. De waarde van de grond zal in veel gevallen dalen, als het verdienvermogen van de grond afneemt. Voor grond die nieuw is aangekocht zal de koper hier over het algemeen rekening mee houden. Voor grond die in het verleden is gekocht zal het verschil door prijsstijgingen in het verleden mogelijk zijn 'goedgemaakt' door de tijd. Echter met name voor gronden die vaker verhandeld zijn en waar de laatste koper heeft gerekend op een hoge toekomstige opbrengstpotentie bestaat het risico dat deze zal proberen de waardedaling (door projectie van een groter aandeel sociale huur op het perceel) naar een andere partij door te schuiven. Zowel corporaties als gemeenten zijn beducht voor deze onwenselijke situatie. Het is belangrijk deze achtergronden mee te nemen in deze handreiking.

Wet versterking regie volkshuisvesting: 30% sociale huur

Om het aantal sociale huurwoningen te verhogen legt de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) vast dat minmaal 30% van alle toekomstige nieuwbouw sociale huur moet zijn. Daarnaast moet twee derde van alle nieuwbouw betaalbaar zijn (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Deze percentages gelden op regionaal niveau, en niet op gemeente- of planniveau. Wel krijgen alle gemeenten een instructieregel, afhankelijk van het aandeel corporatiewoningen in de bestaande woningvoorraad. Gemeenten met een corporatievoorraad lager dan het landelijk gemiddelde (25,6%) moeten verplicht bruto 30% sociale huur toevoegen. Gemeenten met een corporatievoorraad hoger dan het landelijk gemiddelde moeten verplicht 40% bouwen voor middeninkomens (middenhuur en betaalbare koop). Afwijken van deze instructieregels kan alleen als onderbouwd wordt dat er geen behoefte is aan sociale huur, middenhuur en/of betaalbare koop én als het aandeel van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar op regio- en provincieniveau geborgd blijft. Om dit in de komende tien jaar te realiseren krijgen gemeenten de wettelijke taak om voor voldoende locaties te zorgen in hun omgevingsplannen.

[1] Zie onder andere Ploegmakers en Beckers, 2023 (klik hier), op basis van een analyse van 1.500 woningbouwplannen tussen 2018 en 2023.

De Wvrv betekent een aanpassing van het speelveld van de gebiedsontwikkeling en creëert daarmee ook een momentum om aan de slag te gaan met transparante grondprijzen voor sociale huurwoningen. Immers de wet geldt in het hele land en brengt voor alle grondeigenaren een prijscorrectie met zich mee. De combinatie van transparante en redelijke grondprijzen met onder andere de modernisering van het kostenverhaal maakt deel uit van de bredere koers om meer publieke investeringen in gebiedsontwikkeling (zoals infrastructuur, groen, voorzieningen en woningbouw) te bekostigen uit de waardestijging van grond, in plaats van uit publieke middelen.

Gebrek aan bouwlocaties vaak genoemde reden voor achterblijvende woningbouwproductie

Het gebrek aan bouwlocaties wordt door woningcorporaties ook heel vaak genoemd als reden voor de achterblijvende woningbouwproductie. Er gelden strenge regels voor de aankoop van grond door woningcorporaties. Zij kunnen in lijn met de huidige wet- en regelgeving alleen grond kopen met een woonbestemming en moeten binnen tien jaar na aankoop van de grond zijn gestart met de bouw van woningen. Dit maakt zelf grond aankopen lastig en duur. Daarnaast hebben gemeenten steeds minder bouwgrond. Overigens is het aandeel gemeenten dat zelf grondaankopen doet sinds 2019 met 20% gestegen. Desondanks zijn woningcorporaties steeds vaker afhankelijk van de grondposities van marktpartijen. Uit onderzoek van Aedes (2024) blijkt dat woningcorporaties bij de aankoop van grond van marktpartijen vaak fors meer betalen dan de gemeentelijke sociale grondprijs. Grondprijzen van marktpartijen liggen gemiddeld op 150% van de gemeentelijke grondprijs. Dit komt doordat zij ook met risico-opslagen en projectpremies rekenen. Gemiddeld genomen betekent dit een grondprijs die € 10.000 per woning boven de gemeentelijke grondprijs ligt. In veel gevallen komt dit doordat marktpartijen in het verleden grond hebben gekocht tegen een bepaalde prijs met daarbij de verwachting dat er een duur woningbouwprogramma gerealiseerd mocht worden. Doordat de aankoopprijs van de grond gebaseerd is op het toekomstig verwacht verdienvermogen, was deze inschatting in sommige gevallen te rooskleurig ingeschat. Door de sturing op een meer betaalbaar woningbouwprogramma (30% sociale huur en twee derde betaalbaar) vallen de opbrengsten (zonder aanvullende maatregelen) een stuk lager uit. Hierdoor ontstaat binnen de huidige wet- en regelgeving een gat tussen gemaakte kosten en opbrengsten, in vergelijking tot eerdere verwachtingen. Deze wijziging in de winst- dan wel mogelijke verliesverwachting proberen marktpartijen deels te compenseren door te rekenen met hogere grondprijzen voor (ook) de sociale huurcategorie.

Faciliteren van sociale grondprijzen onder de huidige wet- en regelgeving

Het bouwtempo van woningcorporaties moet de komende jaren flink omhoog om het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen. Betrokken overheden hebben een cruciale rol om dat mogelijk te maken. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het beschikbaar stellen van locaties voor sociale huurwoningen, tegen een passende prijs. Zij kunnen hierop via hun grond(prijs)beleid sturen. Het Rijk ondersteunt gemeenten daarbij door kaders te stellen en financiële instrumenten beschikbaar te maken. Denkbaar is dat ook nadere stelselwijzigingen met betrekking tot het grondbeleid nodig zijn om te komen tot uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Dit is geen onderwerp van deze handreiking. Belangrijk is dat overheden als uitvloeisel van de afspraken borgen dat woningcorporaties tegen passende prijzen gronden kunnen aankopen en sociale huurwoningen kunnen bouwen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat woningcorporaties geen locaties (hoeven) aan te kopen tegen hogere grondprijzen dan wat de grond op basis van de bestemming waard is. Meer betalen resulteert in het weglekken van maatschappelijk geld en zet realisatie van sociale huurwoningen verder onder druk (door de financiële positie van woningcorporaties en de bestaande onrendabele toppen). Dit leidt echter wel tot een spanningsveld. Grondeigenaren zullen dan namelijk de grond tegen een lagere waarde moeten verkopen of inbrengen. In de praktijk worden oplossingen daarom vaak gezocht in het inboeten op kwaliteit of in het sleutelen aan het programma. Met het aanpassen van de inbrengwaarde naar de gebruikswaarde voor het kostenverhaal kan dit ondervangen worden[2].

[2] Er wordt nagedacht om de inbrengwaarde voor kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling te baseren op de gebruikswaarde in plaats van de hogere marktwaarde. Deze wijziging, onderdeel van de modernisering van het grondbeleid, moet gemeenten meer financiële ruimte geven om kosten te verhalen op de waardestijging van de grond. Dit heeft grote gevolgen voor de waardering van grond onder woningbouwlocaties. Het kabinetsvoorstel wordt door het Rijk gezien als een alternatief voor een directe planbatenheffing, gericht op het afromen van de “bestemmingswinst” die ontstaat wanneer grond een bouwbestemming krijgt. Klik hier voor meer informatie hierover.

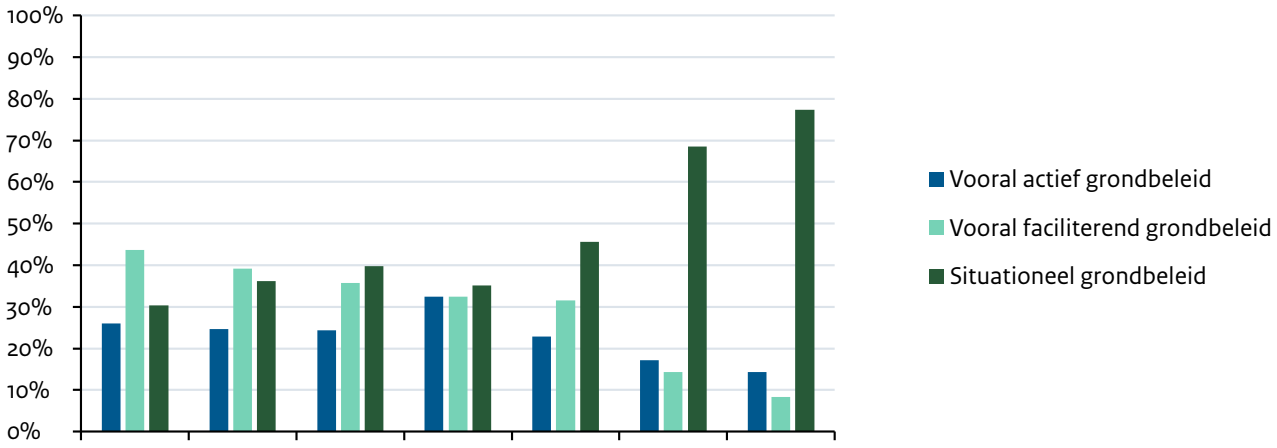
“Elke nieuwbouwwoning heeft een onrendabele top als deze verhuurd wordt als sociale huurwoning.”

2.2 Gemeenten voeren vaker (situationeel) actief grondbeleid

Gemeenten zijn zich bewust van verantwoordelijkheid en pakken meer regie in grondbeleid

Gemeenten zijn zich bewust van hun verantwoordelijkheid om te zorgen voor meer locaties voor sociale woningbouw. Gemeenten geven ook aan dat dit voor hen (weer) een reden is om vaker actief te zijn op de grondmarkt voor woningbouw. Sinds 2023 neemt het aantal gemeenten dat faciliterend (voorheen passief, zie kader hieronder) grondbeleid voert af en het aantal gemeenten dat situationeel grondbeleid voert sterk toe. Ruim 75% van alle gemeenten voert op dit moment situationeel grondbeleid, zo blijkt uit de jaarlijkse Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid van Stec Groep (2025). Bij situationeel beleid maken gemeenten per ontwikkeling een afweging voor actief of faciliterend grondbeleid.

Figuur 1: Grondbeleid gemeenten, 2019-2025



Bron: Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid 2025-2026, Stec Groep. Jaarlijks doen 120 tot 140 gemeenten mee aan deze benchmark.

Actief, faciliterend en situationeel grondbeleid

Actief grondbeleid: gemeente neemt zelf de regie

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente zelf grond. Daarna maakt de gemeente de grond bouwrijp. Er wordt infrastructuur aangelegd en de openbare ruimte wordt ingericht. Vervolgens verkoopt de gemeente de grond aan marktpartijen. Dit beleid brengt voor- en nadelen met zich mee. Positief aan deze werkwijze is dat het gemeenten meer mogelijkheid tot sturing geeft, zorgt voor een sterke onderhandelingspositie, financiële kansen met zich meebrengt en zorgt voor realiseerbaarheid van maatschappelijke doelen. Nadelen zijn financiële risico’s en dat deze werkwijze vraagt om veel expertise en menskracht (planeconomie, juridische procedures en projectontwikkeling)[3].

Faciliterend grondbeleid: gemeente geeft deel regie uit handen

Bij faciliterend grondbeleid koopt de gemeente zelf geen grond. De gemeente faciliteert alleen door kaders te stellen via beleidsregels, omgevingsplannen en -vergunningen. In het verleden werd faciliterend grondbeleid ook

[3] Het hanteren van het instrument erfpacht valt ook onder actief grondbeleid en wordt in circa 20 Nederlandse gemeenten actief gevoerd. Waar relevant benoemen we erfpacht als mogelijk instrument om tot betere betaalbaarheid van sociale grondprijzen te komen

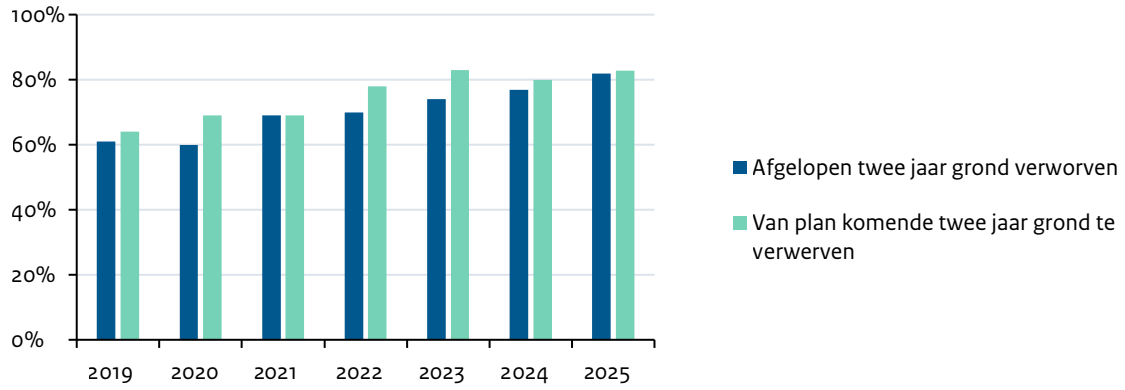
aangeduid met de term passief grondbeleid. Kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen verhaalt de gemeente op de ontwikkelaar via anterieure overeenkomsten (AO) of posterieure overeenkomsten (PO). Dit beleid zorgt voor een lager financieel risico bij de gemeente, maar ook voor minder directe invloed op het tempo, programma en de kwaliteit van woningbouw. De verschillen tussen actief en faciliterend grondbeleid worden wel steeds kleiner, zeker wanneer de Wvrv in werking treedt. De gemeente kan namelijk wanneer ze niet over de grond beschikt via de AO vergelijkbare afspraken maken (zie ook hoofdstuk 3).

Situationeel grondbeleid: gemeente kiest de projecten
Bij situationeel grondbeleid kiest de gemeente per locatie of project welke rol zij inneemt: actief of faciliterend. De keuze hangt af van factoren zoals maatschappelijk belang, financiële risico's, urgentie, eigendom van de grond en ambtelijke capaciteit en kennis. Deze aanpak is flexibel en pragmatisch. De gemeente kan bij het ene project zelf (een deel van de) grond aankopen (actief) en bij een ander project de markt laten ontwikkelen (faciliterend). Situationeel grondbeleid optimaliseert daarmee sturing, risico's en inzet van middelen.

Gemeenten verwerven steeds vaker grond en zijn van plan dit te blijven doen

Deze keuze voor meer (situationeel) actief grondbeleid is ook terug te zien in de grondaankopen die gemeenten doen. Ongeveer 80% van de gemeenten heeft de afgelopen twee jaar zelf grond verworven. Ditzelfde aandeel is dit ook de komende twee jaar van plan te doen. De belangrijkste motieven voor de voorgenomen grondverwerving zijn: het uitblijven van particuliere initiatieven (31%), het versnellen van de woningbouw (26%) en het dienen van het algemeen maatschappelijk belang (20%). Dit is een trendbreuk met voorgaande jaren. Toen gaf een derde van de gemeenten strategische grondaankopen op als belangrijkste motief. Nu geeft nog maar 4% dit op als belangrijkste motief, zo blijkt uit de Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid van Stec Groep.

Figuur 2: Ontwikkeling grondverwerving gemeenten, 2019-2025



Bron: Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid 2025-2026, Stec Groep.

Gemeente Amstelveen

Voorbeeld: met erfpacht naar meer betaalbaar

De gemeente Amstelveen geeft grond voor sociale huur uit in erfpacht, meestal voor een periode van vijftig jaar. Het voordeel van deze werkwijze is dat de instapkosten voor de woningcorporaties lager kunnen zijn. Hierdoor kunnen zij meer woningen realiseren binnen haar financieringsruimte. Deze werkwijze heeft daarnaast als voordeel voor de gemeente dat zij de regie en het eigendom behoudt. Dit biedt flexibiliteit.

2.3 Grondprijzen sociale huur namen afgelopen jaren toe

Bijna twee derde van de gemeenten verhoogde in 2025 de grondprijzen voor woningbouw

In 2025 steeg de grondprijs voor sociale huur. De verhoging van de grondprijzen komt vooral door de waardeontwikkeling van het vastgoed en door de stijging van de stichtingskosten, zo blijkt uit de Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid van Stec Groep (2025). De verwachting is dat deze trend blijft doorzetten. Ongeveer de helft van de gemeenten verwacht namelijk in 2026 de grondprijzen voor sociale huurwoningen te verhogen. Een derde van de gemeenten houdt de grondprijzen gelijk. Gemeenten zien

echter wel een spanningsveld tussen hogere grondprijzen en de haalbaarheid van sociale woningbouw door woningcorporaties. Hogere grondprijzen leiden tot hogere kosten voor de woningcorporaties, waardoor de haalbaarheid van de bouw van sociale huurwoningen verder onder druk komt te staan. Dit kan resulteren in vertragingen bij projecten of zelfs het schrappen van plannen.

Figuur 3: Verwachte grondprijsstijging sociale huurwoningen in 2026

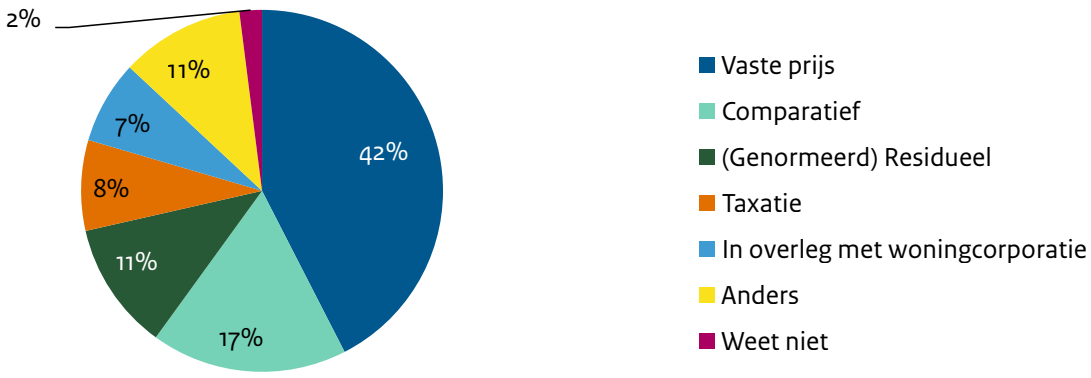
Bron: Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid 2025-2026, Stec Groep.

2.4 Vaste prijs meest voorkomende grondprijsmethode

Ruim 40% gemeenten gebruikt vaste prijsmethode voor bepalen van grondprijzen sociale huur

Voor woningbouw in algemene zin wordt de residuele methode het vaakst gebruikt voor het bepalen van grondprijzen. Ook taxaties of waardebepalingen door onafhankelijke adviseurs, de comparatieve methode en biedprocedures zijn veel gebruikte methoden[4]. De grondprijs voor sociale huur wordt echter vaak anders bepaald door de beperkingen in het gebruik en de betaalbaarheidseisen. Daarnaast zijn er in de sociale huursector meerdere methoden voor waardebepaling in gebruik – afhankelijk van het doel waarvoor deze waardebepaling wordt ingezet. Dit wordt in de praktijk als ingewikkeld ervaren. Zo geeft ruim 40% van de gemeenten aan een vaste prijs te hanteren voor het sociale huursegment, eventueel met jaarlijkse indexatie om de grondexploitatie en daarmee de realisatie van sociale huurwoningen haalbaar te houden. Daarnaast kiest ruim 15% van de gemeenten voor de comparatieve methode (zie figuur 4). Bij de comparatieve methode stemmen gemeenten hun prijs af op grondprijzen in omliggende gemeenten. Verder kiest ongeveer 10% van de gemeenten voor taxatie of waardebepaling door een deskundige. Dit gebeurt vaak bij complexe grondposities en/of gebiedsontwikkelingen. Taxateurs (of de deskundigen) houden voor de grondprijsbepaling dan rekening met deze bijzondere omstandigheden. De residuele methode wordt ook in zo'n 10% van de gemeenten toegepast. Gemeenten berekenen de grondprijs dan op basis van het verschil tussen de verwachte opbrengsten en de bouwkosten, bijkomende kosten en winst. In ruim 5% van de gevallen bepalen gemeenten de grondprijs voor sociale huurwoningen in overleg met woningcorporaties. In de praktijk blijkt de grondprijsmethode voor sociale huur op basis van een vaste prijs goed te werken, zo geven gesproken gemeenten en woningcorporaties mee. Aangezien deze veel wordt toegepast, komt de comparatieve methode op een vergelijkbare grondprijs uit.

Figuur 4: Methode voor bepaling grondprijzen sociale woningbouw



Bron: Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid 2025-2026, Stec Groep.

[4] In hoofdstuk 3 lichten we deze methoden verder toe.

3. Transparantie en gelijkheid zijn cruciaal voor uitvoering

Er is vaak onduidelijkheid over de hoogte van de grondprijs en wat (en wat ook niet) onderdeel is van de grondprijs. Het ontbreken van heldere uitgangspunten zorgt in de praktijk voor lange onderhandelingen, een suboptimale inzet van maatschappelijk vermogen en onduidelijkheid over een redelijke prijs bij private grondposities. Er is dus meer transparantie nodig. Het is belangrijk dat uitgangspunten, vanuit elke uitgangspositie en ongeacht wie de grond heeft, helder en transparant zijn. Dit levert veel tijd op die besteed kan worden aan het daadwerkelijk maken en uitvoeren van woningbouwplannen voor sociale huur.

3.1 Kies voor een (combinatie van) duidelijke en haalbare grondprijsmethode(n)

Methoden met een voorspelbaar resultaat zorgen voor stabiliteit in beleid

Gemeenten gebruiken verschillende methoden om sociale grondprijzen te bepalen. Gemeenten houden deze methoden jaarlijks tegen het licht. Soms wordt de methode veranderd, maar meestal worden de grondprijzen alleen geïndexeerd, waarbij de basisgrondprijs uit 1996 door het Rijk is vastgesteld op basis van de kostprijsbenadering. Dit is (qua uitkomst) ook een passende werkwijze wanneer de uitgangspunten die de grondwaarde bepalen niet ingrijpend veranderen. Elke methode heeft zijn eigen uitgangspunten, rekenmodellen en voor- en nadelen. De uitgangspunten in combinatie met de methode zelf bepalen ook hoe duidelijk en transparant een methode is. Is de grondprijsbepaling bijvoorbeeld eenvoudig te volgen? En zijn gehanteerde uitgangspunten helder onderbouwd op basis van eenvoudig beschikbare gegevens, of is de methode complex en/of sterk afhankelijk van (moeilijk beschikbare) referenties en marktdata? In onderstaande drie tabellen zijn de meest voorkomende methoden voor de vaststelling van grondprijzen van sociale huur uiteengezet[5], inclusief uitgangspunten en voor- en nadelen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar eenvoudige methoden die voor de meeste betrokkenen bij gemeenten en private partijen haalbaar zijn (tabel 1), methoden die meer expertise en onderbouwing vergen (tabel 2) en methoden die minder geschikt zijn (tabel 3).

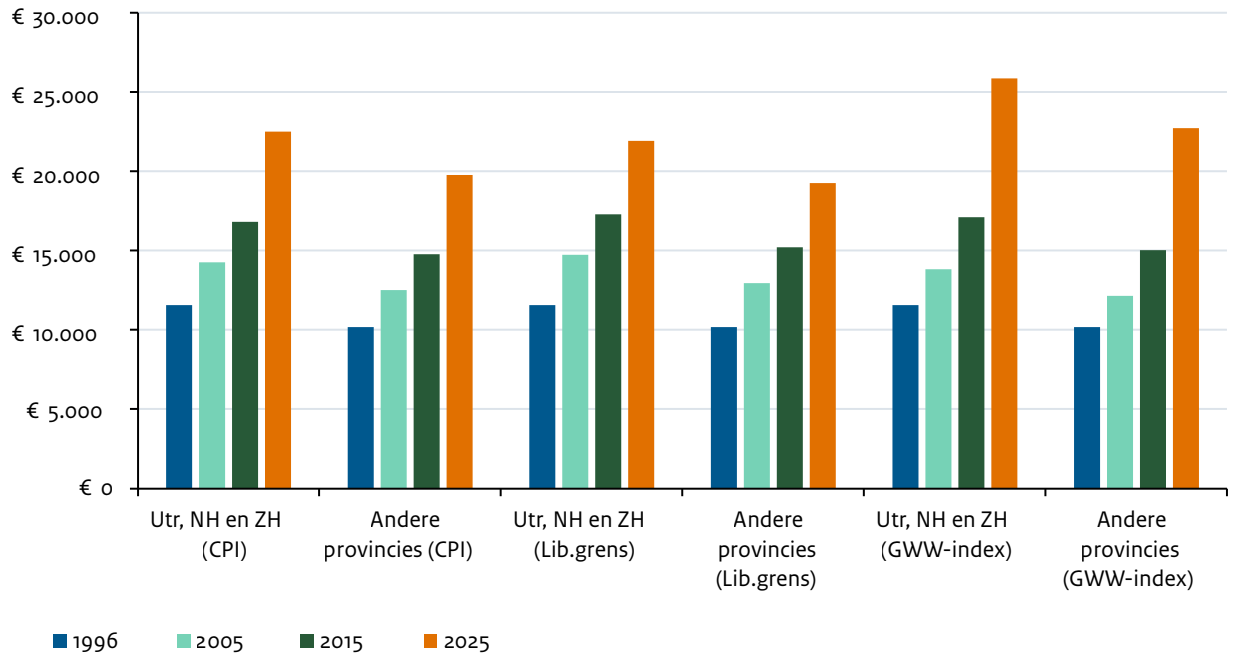
Grondprijzen sinds de brutering

Tot 1996 bepaalde het Rijk de grondprijs voor sociale woningbouw op basis van de kostprijsbenadering (zie tabel 3 voor een uitleg van deze methode). In het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) werden vaste kavelprijzen aangehouden van destijds fl. 25.500 in de provincies Utrecht, Noord- en Zuid-Holland en fl. 22.500 in de andere provincies[6]. Sindsdien zijn de grondprijzen geïndexeerd. Sommige gemeenten lieten indexatie achterwege, gedurende een deel van de periode. Wanneer we de grondprijzen vanuit 1996 indexeren naar nu komen grondprijzen in de buurt van de huidige mediaan van grondprijzen in Nederland. De keuze van de index (CPI ofwel consumentenprijsindex, indexatie van de huurprijsgrenzen of indexatie van de GWW-index (gebruikelijk voor civieltechnische werkzaamheden) heeft beperkt invloed op deze prijsvorming.

[5] We richten ons uitdrukkelijk op grondprijsmethoden voor het vaststellen van sociale grondprijzen, niet op methoden voor de vaststelling van grondprijzen in brede zin. Dit is een relevant onderscheid omdat er geen 'vrije markt' voor sociale grondprijzen bestaat. In veel gemeenten zijn er slecht één of enkele toegelaten instellingen om de sociale woningen te exploiteren. De waarde van woningen is bovendien gelimiteerd tot de landelijk bepaalde prijsgrenzen, die slechts beperkt relatie vertonen met de marktwaarde van de betreffende woningen.

[6] Besluit Woninggebonden Subsidies, 1993, Tweede druk. Zie ook: De grondprijs voor sociale huurwoningen, Aedes, 2024

Figuur 5: Grondprijsindexatie sinds de brutering, met verschillende indexen.



Bron: doorrekening Stec Groep, op basis van verschillende indexen.

Eenduidige methoden zorgen ervoor dat aannames en keuzes goed te verifiëren zijn

Werk bij het vaststellen van grondprijzen voor sociale huur altijd met een duidelijke en voorspelbare methode en stel grondprijzen altijd vast volgens een objectief toetsbare waarderingsmethode. Combineer daarnaast meerdere methoden met elkaar om zoveel mogelijk te komen tot een intersubjectieve benadering en ga hierover het gesprek aan met de woningcorporatie. Eenvoudige methoden zijn bijvoorbeeld de vaste prijsmethode, een taxatie/waardebepaling of een comparatieve vergelijking. Let er bij die laatste methode wel op dat u ook echt een vergelijkbare vergelijking maakt die recht doet aan verschillen in ligging, woningtype en grootte. Andere methoden die bruikbaar zijn, maar die ook meer expertise vragen, zijn residueel rekenen en de biedprocedure. Bij residueel rekenen is het bijvoorbeeld heel belangrijk om realistische uitgangspunten voor een kasstromenmodel van sociale huur te hanteren. Denk bijvoorbeeld aan huurprijzen, indexeringen en onderhoudslasten. Het is voor gemeenten echter lastig om deze te achterhalen. Daarnaast kan het dan alsnog zo zijn dat de gemiddelden waarmee gerekend wordt afwijken van de daadwerkelijke uitgangspunten die woningcorporaties hanteren. Ook moet er rekening gehouden worden met aspecten die spelen bij een investeringsafweging, zoals verkoop aan het einde van de exploitatieperiode. Verder geldt dat biedprocedures heel transparant zijn, maar ook veel kennis en ervaring vragen. Deze methode wordt in de praktijk niet veel gebruikt en werkt alleen in een situatie waarin er voldoende partijen een bieding kunnen uitbrengen (bijvoorbeeld wanneer veel verschillende corporaties in de gemeente actief zijn). Dit is slechts in een deel van de gemeenten het geval. Voor gemeenten met één of enkele actieve corporaties is deze methode dan ook minder bruikbaar. Minder geschikte methoden zijn de kostprijsbenadering (vanwege de grote afhankelijkheid van de historische prijs) en de grondprijs die afgeleid wordt van de sociale koopprijs.

Tabel 1: Eenvoudige methoden die voor de meeste betrokkenen bij gemeenten en private partijen haalbaar zijn

Methode	Uitgangspunten	Voordelen	Nadelen
Vaste prijs	De gemeente stelt een vaste prijs vast voor de grond voor sociale huurwoningen.[8] De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, vaak met inflatie of de indexatie van de huurprijsgrenzen.	• Eenvoudig en duidelijk. Iedereen weet waar die aan toe is. • Zorgt voor voorspelbaarheid en stabiliteit in beleid.	• Minder flexibiliteit. • Risico op onder- of overcompensatie.
Taxatie of waardebepaling door deskundige	De gemeente huurt een onafhankelijke partij in om de grondwaarde voor sociale huur vast te stellen, op basis van referenties en actuele marktontwikkelingen.	• Onafhankelijk en deskundig. • Marktconforme prijs op basis van huurwaarde en instandhoudings-termijn. • Flexibel.	• Afhankelijk van gehanteerde methode door deskundige. Prijzen kunnen in de praktijk uiteenlopen. • Inschakelen taxateur / deskundige kost extra geld. Er kan discussie ontstaan over gekozen taxateur. Bij discussie kan gewerkt worden met 3 taxaties. • Afhankelijk van beschikbare en gekozen referenties. • Beperkt toepasbaar bij unieke locaties.
Comparatief	De prijs van grond wordt bepaald door deze te vergelijken met prijzen van andere (buur)gemeenten en/of transacties.	• Actueel en regionaal passend. • Eenvoudig vergelijkbaar en daarmee haalbaar voor veel gemeenten en andere partijen. • Voorkomt regionaal grote verschillen.	• Afhankelijk van beschikbare (verouderd) en gekozen (subjectief) referenties. • Terugkijkend. • Beperkt toepasbaar bij unieke locaties. • Zichzelf versterkende effecten: dit kan dempend of prijsopdrijvend werken. • Afslagen om te corrigeren voor omstandigheden vragen zorgvuldige afweging
Grondquote	De grondprijs wordt bepaald aan de hand van een vastgesteld percentage van de waarde of andere eenheid zoals de stichtingskosten.	• Eenvoudig en snel uit te voeren. • Zorgt voor voorspelbaarheid en stabiliteit in beleid. • Koppeling met projectkosten.	• Gaat voorbij aan de (verandering in de) verhouding tussen waarde van het vastgoed en de bouwkosten.

Bron: Stec Groep, 2025.

[8] Deze prijs is vaak historisch gegroeid en is in veel gemeenten nog terug te leiden tot de waardering van woningen ten tijde van de brutering. De brutering is de in 1995 doorgevoerde financiële verzelfstandiging van woningcorporaties via de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting. Hierbij werden toekomstige objectsubsidies van de overheid afgekocht en omgezet in een lagere leningenschuld, waardoor corporaties financieel autonoom werden en geen directe staatssteun meer ontvingen.

Tabel 2: Methoden die meer expertise en onderbouwing vergen

Methode	Uitgangspunten	Voordelen	Nadelen
Residueel	De waarde van de grond wordt bepaald door het verschil tussen de verwachte opbrengsten en de bouwkosten, bijkomende kosten en rendement.	• Sluit aan bij de waardebepaling-methode voor vrijemarktsector-woningen. • Methode doet recht aan de waarde van de grond, indien de parameters correct zijn. • Flexibel. • Stimuleert efficiëntie.	• Gevoelig voor aannames[9]. • Afhankelijk van variabelen die niet voor eenieder makkelijk verkrijg-baar zijn. • Gevoelig voor discussie.
Biedprocedure	De grondprijs wordt bepaald via een biedingsproces tussen marktpartijen of corporaties. De hoogste en meeste passende bieding (vaak inclusief plankwaliteit) wint.	• Bij uitstek transparant. • Optimalisatie van opbrengst. • Stimuleert kwaliteit.	• Onzekerheid voor ontwikkelaars. • Kostbaar, tijdrovend en vergt specialistische kennis. • Risico op speculatie. • Biedprocedures kunnen kostbaar zijn voor de gemeente als het gaat om kleine aantallen. • In dunne markt met weinig actieve corporaties minder passend. • Marktpartijen wentelen te hoge bieding af op corporatie.

Bron: Stec Groep, 2025.

Tabel 3: Methoden voor grondprijsbepaling die minder passend zijn

Methode	Uitgangspunten	Voordelen	Nadelen
Kostprijs dekkend	De grondprijs wordt gebaseerd op de kostprijs voor het verwerven en bouw- en woonrijp maken van de grond.	• Eenvoudig te onderbouwen. • Risicobeperking voor gemeenten.	• Geen stimulans om kosteneffici-ent te werken. Risico's worden bij de afnemer neergelegd. Hoge kosten worden doorgezet. • Kostprijs dekkend is afhankelijk van vooral de inkoopprijs. • Minder flexibiliteit.
Korting op de grondprijs van koopwoningen	Gemeente geeft korting op de grondprijs ten opzichte van (sociale) koopwoningen. Dit kan een vast bedrag zijn of een percentage van de grondprijs.	• Voorspelbaar en transparant. • Bespaart tijd.	• Arbitrair. Vertoont geen relatie met de waarde van de woningen in verhuurde staat. Is wel bruikbaar bij korte exploitatietermijnen.

Bron: Stec Groep, 2025.

[9] Dit geldt zowel voor de private markt als voor woningcorporaties.

3.2 Overweeg een grondprijs rondom € 18.000 tot € 26.000, afhankelijk van onder andere woningtype

Grondprijs voor sociale huurwoningen schommelt al jaren rond de € 20.000

De mediane grondprijs van eengezinswoningen in de sociale huursector ligt rond de € 22.000 ex btw (als bij de gemeenten die differentiëren naar huurprijs de grondprijs wordt gehanteerd van woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens). De mediane grondprijs voor sociale huurappartementen ligt al jaren iets lager: rond de € 20.000 ex btw (prijspeil 2025). Hierbij valt op dat de gemiddelde woninggrootte, in lijn met de dalende huishoudensomvang en de stijgende bouw en bijkomende kosten, daalt. De grondprijzen die gevraagd worden voor sociale huur zijn dus redelijk stabiel. Dit komt doordat ruim 40% van de gemeenten werkt met een beleidsmatig vastlegde grondprijs voor sociale huur (zie rekenvoorbeeld vaste prijs) en 15% met de comparatieve methode (zie rekenvoorbeeld comparatieve methode). Hierdoor zijn de verschillen tussen gemeenten klein en is de voorspelbaarheid van grondprijzen groot. Landelijk liggen grondprijzen voor sociale huurappartementen binnen de bandbreedte van € 18.000 tot € 22.000 ex btw. In de Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2025 betreft dit 60% van de gemeenten die differentiëren naar appartementen. Ongeveer eenzelfde aandeel gemeenten hanteert een grondprijs voor eengezingswoningen in de sociale huur van € 20.000 tot € 26.000 ex btw.

De grondprijs die uit de residuele methode komt is met meer mitsen en maren omgeven. Wanneer gerekend wordt met een beleidswaarde, komt deze soms negatief, maar vrijwel altijd een stuk lager uit dan het bedrag dat gemeenten daadwerkelijk vragen (zie rekenvoorbeeld residuele methode). In de praktijk hanteren corporaties de uitgangspunten voor de beleidswaarde niet voor investeringsbeslissingen, maar wel voor de bepaling van de ratio's voor onder andere de solvabiliteit en de financiële verantwoording[10]. De verschillende manieren van rekenen en het feit dat uitkomsten vaak (zeer) negatief zijn maken dat zowel corporaties als gemeenten in nieuwbouwprojecten gewoonlijk niet residueel rekenen aan sociale grondprijzen. De vraag kan namelijk gesteld worden in hoeverre het maatschappelijk wenselijk is om te rekenen met grondprijzen die in de meeste omstandigheden leiden tot een zeer laag of negatief rendement voor de gemeente die ook grondproductiekosten (onder andere de kosten voor bouwrijpmaken) maakt. De opbrengsten uit sociale huur zijn immers laag, terwijl de kosten op dit moment hoog zijn. Anderzijds kunnen de gevoerde grondprijzen ook leiden tot tekorten bij woningcorporaties. Het gaat om 'het verdelen van de pijn'. Er is vanuit dat perspectief een werkwijze ontstaan waarin de beleidswaarde achterwege wordt gelaten, en in de meeste gevallen wordt gerekend met een gecombineerde grondprijsmethode.

Tabel 4: Mediane grondprijs sociale huur (2017 t/m 2025) *, per woning, ex btw

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mediaan EGW	€ 20.200	€ 20.700	€ 21.200	€ 20.800	€ 20.400	€ 20.900	€ 22.054	€ 22.500	€ 21.900
Mediaan MGW	€ 16.700	€ 17.000	€ 17.300	€ 17.300	€ 18.200	€ 18.700	€ 19.000	€ 18.600	€ 19.900

Bron: Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen, Watkostdebouwvaneenhuurwoning 2017-2025. *Voor gemeenten die differentiëren naar prijsklasse is de grondprijs voor huurwoningen tot de hoge aftoppingsgrens gehanteerd.

"Residueel rekenen met de beleidswaarde levert negatieve grondprijzen op."

[10] Het gaat om de verhouding tussen financiële cijfers, die betrekking hebben op de weerbaarheid tegen risico's en de mogelijkheid om te blijven investeren in woningen.

Rekenvoorbeeld: vaste prijsmethode

De vaste prijs wordt meestal op twee manieren berekend: per verhuureenheid (VHE) of per vierkante meter brutovloer-/gebruiksoppervlakte (BVO/GBO). In geval van een gestapelde woning is er daarnaast soms nog een correctie per bouwlaag. De vaste prijs wordt vaak jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) of de ontwikkeling van huurprijsgrenzen die op basis van inflatie meestijgen.

1. **Grondprijs per verhuureenheid (VHE) = basistarief verhuureenheid (VHE) x (1 + index*)**
2. **Grondprijs per vierkante meter (m²) = tarief BVO of GBO x oppervlakte x (1 + index*)**

Rekenvoorbeeld 1: grondprijs per verblijfseenheid met CPI-indexatie
Op basis van verschillende Benchmarks geldt voor 2025 een basistarief van € 19.900 per VHE voor sociale huurappartementen (meergezinswoningen). Dit bedrag is een indicatieve mediane waarde en vormt de beleidsbasis. Voor 2026 wordt dit tarief geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van 2025: 4,1% (bron: CBS, 2026).
Voorbeeldformule grondprijs: 19.900 x (1 + 0,041) = € 20.716 (prijspeil 2026)

Rekenvoorbeeld 2: grondprijs per vierkante meter (BVO) voor appartementen
De gemeente Arnhem rekent met een tarief van € 195 ex btw per m² bruto vloeroppervlakte (BVO) voor appartementen. Voor een appartement van 75 m² BVO komt de grondprijs daarmee uit op ongeveer € 15.000 ex btw. Ook bij deze methode passen gemeenten vaak een jaarlijkse indexering toe. De gemeente Arnhem doet dit echter niet; de grondprijs is al jaren niet geïndexeerd en wordt de komende jaren ook niet geïndexeerd.

Rekenvoorbeeld: comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs voor sociale huur afgeleid van grondprijzen van andere (omliggende) gemeenten en/of van transacties voor vergelijkbare locaties of typologieën. Het is daarbij belangrijk te vergelijken met vergelijkbare referenties. Denk aan type, oppervlak, ligging, kwaliteit en kavelmaat. Corrigeer hier indien nodig ook voor.

Rekenvoorbeeld: comparatieve methode (prijzen ex btw)
- Amersfoort: € 30.510 per woning;
- Apeldoorn: € 31.525 per woning;
- Almere: € 27.745 per woning.

Voorbeeld: normaliseer prijzen en voer correcties door
- Ligging voorbeeldgemeente: iets minder stedelijk dan Amersfoort
- Kavelmaat voorbeeldgemeente: grotere kavels dan in Apeldoorn
- Programma voorbeeldgemeente: iets groter programma dan in Almere

Voorbeeld: toegepaste correctiefactoren die in de praktijk veel voorkomen
- T.o.v. Apeldoorn: −5% ligging, +3% kavel zorgt voor € 31.524 × 0,98 = **€ 30.895;**
- T.o.v. Amersfoort: −3% ligging, +2% kavel zorgt voor € 30.512 × 0,99 = **€ 30.205;**
- T.o.v. Almere: +2% programma zorgt voor € 27.746 × 1,02 = **€ 28.300.**

Rekenvoorbeeld: residuele methode

Bij residueel rekenen wordt de grondprijs bepaald door de waarde van het te bouwen vastgoed te verminderen met de (bouw)kosten. Bij residueel rekenen bepalen twee factoren een groot deel van de grondprijs: het huurprijsniveau en de exploitatieduur (of het uitpondscenario). In de praktijk is deze eerste knop voor sociale huur weinig flexibel, door de landelijke huurprijsgrenzen en betaalbaarheidsdoelen. Voor de exploitatietermijn geldt dat hoe korter de termijn is, des te hoger de residuele waarde. Bij verkoop wordt de woning tegen de dan geldende koopwaarde verkocht, en deze waarde zal hoger zijn dan de opbrengst als verhuurde sociale woning. Veel gemeenten hanteren echter vaste exploitatietermijnen in hun grondprijsbeleid. Aangezien beide knoppen weinig ruimte bieden en vooraf vaststaan, komen residuele grondprijzen voor sociale woningbouw vaak negatief uit. Lage huurprijzen en weinig optimalisatiemogelijkheden zijn hiervan dus de oorzaak. Residueel rekenen is dus marktconform, maar omdat dit voor sociale huur leidt tot negatieve grondwaarden en onrendabele toppen past men deze methode in de meeste gemeenten niet toe. Gemeenten die residueel rekenen voor sociale grondprijzen doen dit vaak in gevallen van korte exploitatietermijnen, om daarmee recht te doen een de waarde van woningen bij uitponding.

Rekenvoorbeeld: residuele methode

Type	GBO	BVO	VON		Onder-houd	Beheer -kosten	Overige lasten	Start verkoop	Leeg-stand	Mutatie-graad	Disc. voet	Bij door-exploiteren	Bouw-kosten Ex btw	Bij-komend
			Totaal (nominaal)	Per m²		Totaal	Totaal					Beleggersw./ Verkoopw.		
1	75m²	106m²	€ 255.000	€ 3.400	€ 1.123	€ 542	€ 437	Jr 25	1,8%	7,9%	4,22%	85%	€ 1.432	29%
2					€ 2.050			Jr 50						
3					€ 2.050			Jr 61						
4	95m²	134m²	€ 313.500	€ 3.300	€ 1.244	€ 542	€ 537	Jr 25					€ 1.332	
5					€ 2.190			Jr 50						
6					€ 2.190			Jr 61						

Type	Woningtype	Exploitatie	Huur per m²	Huur per maand	Residueel
1	Rij tot aftoppgrens	Exploiteren 25 jaar, daarna uitponden	€ 9,76	€ 731,93	€ 23.433
2	Rij tot aftoppgrens	Doorexploiteren 50 jaar, daarna exitwaarde	€ 9,76	€ 731,93	€ -5.587
3	Rij tot aftoppgrens	Beleidswaarde 2.0 (60 jaarexploitatie, geen eindwaarde)	€ 6,34	€ 475,75	€ -83.945
4	Rij tot soc.huurgrens	Exploiteren 25 jaar, daarna uitponden	€ 9,47	€ 900,07	€ 44.316
5	Rij tot soc.huurgrens	Doorexploiteren 50 jaar, daarna exitwaarde	€ 9,47	€ 900,07	€ 33.032
6	Rij tot soc.huurgrens	Beleidswaarde 2.0 (60 jaarexploitatie, geen eindwaarde)	€ 6,16	€ 585,05	€ -128.043

Overweeg een sociale grondprijs rondom € 18.000 tot € 26.000 ex btw, per woning

Er zijn veel gemeenten waarvan de gegevens over hoe ze de grondwaarde bepalen of welke sociale grondprijs ze hanteren niet goed vindbaar zijn. Dit blijkt uit de Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2025. Gemeenten waarvan dit wel is achterhaald blijken verschillende methoden voor het bepalen van sociale grondprijzen te hanteren. De meeste van deze methoden zijn transparant. Bijna alle methoden komen daarnaast uit op een grondprijs van € 18.000 tot € 26.000 ex btw, per woning afhankelijk van de gemeente en het woningtype. De praktijk laat zien dat gemeenten die grondprijzen hanteren die boven deze marge liggen vaak rekenen met uitpondscenario's of andere uitgangspunten die waardeverhogend/prijsverhogend werken. Ook is het aandeel sterk stedelijk of zeer sterk stedelijk groter binnen de groep gemeenten die grondprijzen boven deze marge rekenen, zo blijkt uit de Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2025.

Deze bandbreedte komt doordat veel gemeenten rekenen met een vaste of comparatief vastgestelde grondprijs. Hierdoor is de afgelopen tientallen jaren een historische basis ontstaan voor de grondprijzen voor sociale huur (sinds de brutering in 1996). Alleen waardebepalingen via de residuele methode, met de beleidswaarde, komen totaal anders uit. Onder de huidige beleidsuitgangspunten leidt deze methode namelijk tot een negatieve grondprijs voor sociale huur. De opbrengsten uit sociale huur zijn immers laag, terwijl de kosten hoog zijn. Naar verwachting zullen weinig eigenaren (zonder voorwaarden en dus ook zonder dat deze vervolgens de woningen kunnen exploiteren) bereid zijn de grond te verkopen met geld toe, zeker niet als er investeringen zijn gedaan om de grond bouwrijp te maken.

Uit onderzoek van het EIB (Kostenoptimalisatie woningbouw, 2026) blijkt dat de grondproductiekosten voor een gemiddelde woning in een WBI-project circa € 18.400 bedragen (prijspeil 2023). Uit verdere analyse van de beschikbare data blijkt dat de diversiteit in grondproductiekosten per woning groot is en onder andere afhankelijk is van of verschilt per:

- de woningdichtheid en het aandeel appartementen in het plan (sterkste bepalende factor);
- de bodemgesteldheid;
- het landsdeel of de stedelijkheid van de locatie.

Ongeveer de helft van de WBI-projecten kent een grondproductiekost per woning van circa € 15.000 of lager. Een kwart van de WBI-projecten heeft een gemiddelde grondproductiekost per woning van circa € 25.000 of hoger, waaronder de hoogste 10% zelfs circa € 36.000 of meer.)

Daarom is het in de praktijk geaccepteerd dat ook voor sociale huurwoningen een grondprijs gevraagd wordt. Bij grondprijzen van € 18.000 tot € 26.000 ex btw per woning geven gemeenten en corporaties in het hele land aan dat er zelden discussie over de grondprijs bestaan. Als het gaat om prijzen die hoger liggen (bijvoorbeeld hoger dan € 30.000 per woning), ontstaat die discussie vaak wel. In geval van prijzen binnen de bandbreedte gaat de discussie veel vaker over uitgangspunten, het product (programma van eisen/gewenste kwaliteit), de omvang en de vergoeding voor het ontwikkelrisico en algemene kosten. Hanteer daarom een sociale grondprijs tussen de € 18.000 en € 26.000 ex btw per woning. Hiermee worden bestaande verschillen kleiner en meer voorspelbaar.

Jaarlijks kan de grondprijs dan geactualiseerd worden door deze opnieuw te bepalen met behulp van een van de eerder genoemde methoden of het hanteren van een index. Een index die hiervoor geschikt lijkt is de Grond- Weg- en Waterbouw-index (GWW-index). Andere (veelgebruikte) indexen zijn de index van de sociale huurgrens, de inflatie of de stijging van de huizenprijzen in de gemeente. Bij een index is het belangrijk dat deze wel recht doet aan de grondprijzen voor sociale huur. Periodiek is het verstandig om de geïndexeerde grondprijzen weer met behulp van een van de genoemde methoden te bepalen, om te zorgen dat de geïndexeerde grondprijs aansluit bij de actualiteit van de sociale huurwoningmarkt.

In de tabel op de volgende pagina zijn enkele aspecten opgenomen die van invloed (kunnen) zijn op de grondprijs die gemeenten rekenen voor sociale huurwoningen. Deze lijst is niet limitatief. De aspecten kunnen er toe leiden dat een gemeenten een grondprijs hanteert bovenin de marge of boven de genoemde marge, maar ook onderin of beneden de genoemde marge.

[11] Door de brutering werden de corporaties verzelfstandigd. Vanaf dat moment moesten corporaties hun eigen investeringen financieren met huurinkomsten, leningen op de kapitaalmarkt en opbrengsten uit hun bezit, in plaats van afhankelijk te zijn van structurele rijkssteun.

Aspect
Hoge of lage koopwoningprijzen
Bodemgesteldheid
Geen differentiatie naar prijsklassen binnen de sociale huur, de sociale huurprijs is de prijsgrens
Locatiespecifieke kwaliteiten
(Relatief) hoge of lage bouwkosten
Instandhoudingstermijnen / uitpondscenario's
Bijbetalingsafspraken

Sociale grondprijzen en ongeoorloofde staatssteun
Bij de verkoop van gronden moeten gemeenten marktconforme grondprijzen hanteren, om staatssteun te voorkomen. Dit is bepaald in zowel Europese (Notion of State Aid) als nationale wettelijke kaders (Wet Markt en Overheid). Bij het hanteren van grondprijzen voor sociale huurwoningen binnen deze grondprijsmarge en rekening houdend met aspecten die hier van invloed op zijn, is in feite sprake van marktconforme grondprijzen. Gemeenten mogen echter staatssteun verlenen aan organisaties (waaronder woningcorporaties) door grond onder de marktwaarde te verkopen die bedoeld is voor de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB). De realisatie en exploitatie van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed (zonder winstoogmerk) vallen hier onder. Dit is één van de steunmaatregelen die de 'Notion of State Aid' uit 2016 en de Woningwet voor sociale huisvesting als DAEB toestaan. Door deze beide uitgangspunten is dan geen sprake van ongeoorloofde staatssteun door gemeenten.

"Lagere grondprijzen zorgen ervoor dat corporaties meer woningen kunnen bouwen en meer kunnen investeren in verduurzaming."

3.3 Zet aanvullend en flankerend beleid in

Aanvullende instrumenten zijn nodig om betaalbaarheid te creëren en behouden

Gemeenten kunnen in hun grond(prijs)beleid diverse instrumenten inzetten om de haalbaarheid van betaalbare nieuwbouw te verbeteren. Zoals hiervoor al geconcludeerd, is het belangrijk om duidelijk te zijn over de grondprijs voor sociale huur. Daarnaast is het belangrijk om aanvullende en flankerende maatregelen in te zetten. Denk aan:

- **Subsidies.** De omvang van subsidies wisselt sterk tussen gemeenten en projecten en hangt samen met de omvang van de aangetoonde onrendabele toppen. Bijdragen van € 15.000 per woning komen voor. Landelijk ontvangen gemeenten vanaf 2026 een basisbedrag van € 7.000 (excl. btw) per gestarte woning in de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. Deze kunnen gemeenten inzetten zoals zij zelf willen. [11] Een mogelijke inzet is het dekken van publieke kosten / bouwrijp maken zodat deze niet (volledig) hoeven te worden terugverdient met de grondopbrengsten;
- **Vereveningsfondsen.** Het realiseren van betaalbare woningen wordt geborgd door hogere opbrengsten uit het ene project te verevenen met onrendabele toppen in het andere project, bijvoorbeeld tussen projecten van dezelfde partij, of door te verevenen tussen partijen via een fonds (zie kader);
- **Maatschappelijk gebonden eigendom:** Uitgifte in erfpacht (zie voorbeeld gemeente Amstelveen op pagina 13).

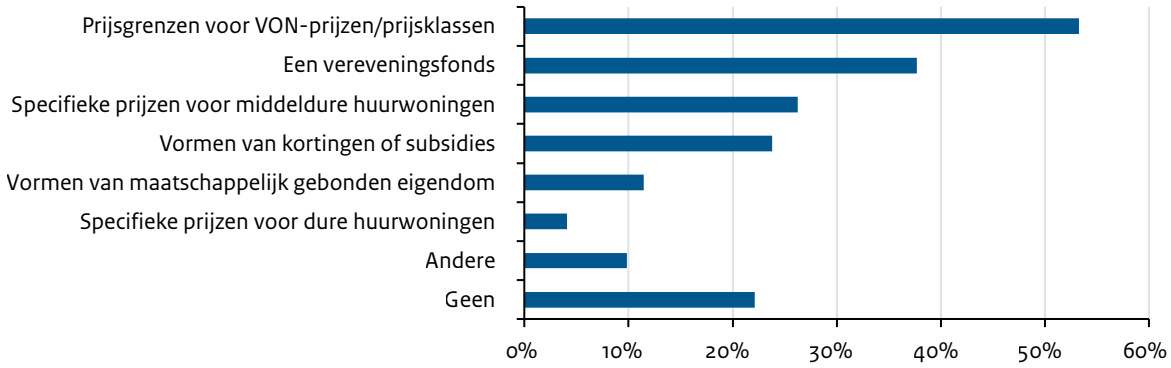
Woonfonds Nijmegen

De gemeente Nijmegen heeft een Woonfonds. Het Woonfonds Nijmegen ondersteunt betaalbare woningbouwprojecten met een aantoonbaar financieel tekort, zodat deze alsnog kunnen worden gerealiseerd. De regeling richt zich op projecten die door recente tegenvallers niet haalbaar zijn, maar met een gemeentelijke bijdrage wél kunnen starten. In 2025 was € 5,7 miljoen beschikbaar, verdeeld over studentenhuisvesting, aandachtsgroepen en reguliere projecten. Aanvragen worden beoordeeld met een objectief en transparant scoreformulier, waarbij aansluiting op gemeentelijke beleidsdoelen zwaarder weegt (zoals inzetten op gemeenschapsvorming). Lees hier alles over het Woonfonds Nijmegen.

Voorbeeld: vier verschillende grondprijzen voor sociale huur

De gemeente Ede stelt jaarlijks haar grondprijzennota op met daarin specifieke grondprijzen voor sociale huur. Deze zijn verdeeld in vier categorieën, gerelateerd aan gebruiks- en kaveloppervlaktes. Daarnaast wordt gedifferentieerd naar grondgebonden woningen en appartementen.

Figuur 6: Ingezette maatregelen om betaalbaarheid van nieuwbouw te beïnvloeden



Bron: Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid 2025-2026, Stec Groep.

“Sommige gemeenten maken geen onderscheid in grondprijzen. Dit zorgt voor hoge prijzen bij sociale huur en bemoeilijkt de realisatie.”

Verevenen: ruimtelijk of financieel

Lukt het niet om op projectniveau voldoende sociale huurwoningen op te nemen? Maak dan gebruik van een vereveningsarrangement. Steeds meer gemeenten doen dit al; anno 2026 heeft bijna 40% van alle gemeenten een vereveningsfonds. Verevenen kan op twee manieren:

- **Ruimtelijk (tussen plannen):** Bij ruimtelijke verevening wordt tussen twee locaties van dezelfde ontwikkelaar verevend. Hierbij wordt het aandeel van het betaalbare programma dat niet gerealiseerd kan worden op de ene locatie, aangevuld met het realiseren van meer betaalbare woningen op een andere projectlocatie. Dergelijke arrangementen vergen harde afspraken over de realisatie van het sociale programma. Voorkomen moet worden dat de sociale huurwoningen uiteindelijk niet of veel later worden gerealiseerd.
- **Financieel (via fondsvorming):** Bij financiële verevening is een ontwikkelaar die te weinig betaalbare woningen binnen een plan realiseert verplicht om een afdracht te doen in een fonds. Andere initiatiefnemers die meer betaalbare woningen realiseren dan opgenomen in het beleid ontvangen een storting uit het fonds[12].

Om te werken met vereveningsarrangementen is er in verband met de verplichte financiële bijdragen volgens de Omgevingswet een grondslag nodig in het gemeentelijk beleid. Idealiter is dat de omgevingsvisie en/of het volkshuisvestingsprogramma. Hierin moet de noodzaak voor het werken met een vereveningsfonds beschreven worden en moet de woningbouwsegmentering worden beargumenteerd. Daarna moet het vereveningsarrangement verankerd worden in de planregels van het omgevingsplan. Nadere uitwerking van de werking van het fonds moet worden neergelegd in een separate verordening. Daarna moeten de afspraken over de invulling van het betaalbaarheidsprogramma op een andere locatie, ofwel over de betaling van de afdracht worden gemaakt in een anterieure overeenkomst of via de kostenverhaalregels.

In de praktijk worden de twee vormen van verevening – ruimtelijk en financieel – vaak gezamenlijk ingezet. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de voorkeur uitgaat naar ruimtelijke verevening en dat als dat niet kan pas financieel verevend wordt. Het grote voordeel van ruimtelijke verevening is dat het plan voorhanden niet aangepast hoeft te worden, doordat het ontbrekende aandeel betaalbare woningen wordt opgevangen in een ander plan.

Bij het werken met vereveningsarrangementen is een drietal zaken van belang:

- **Beschikbare locaties:** er moeten voldoende en voldoende gespreide locaties beschikbaar zijn waar betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit bevordert dat de gelden uit het fonds tijdig worden ingezet.
- Juiste prijs: de hoogte van de afdracht moet aansluiten bij marktconforme prijzen. Het bedrag kan daarom het beste residueel worden vastgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt per segment en woningtype. Door jaarlijks het bedrag opnieuw te berekenen (of eventueel te indexeren) blijft dit actueel.
- **Tijdsperiode:** de opgebouwde fondsen moeten daadwerkelijk worden ingezet en wel binnen een afzienbare tijd. Er kan snel een kloof ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen. Dit is vooral een probleem in een opgaande markt. Bovendien is het niet wenselijk dat partijen alleen in economisch goede tijden de verplichting afkopen en wanneer de markt omslaat aanspraak maken op de gelden uit het fonds.

“Zorg voor transparantie en vertrouwen bij verevenen. Maak het proces inzichtelijk en definieer kaders voor samenwerking.”

[12] Dit lijkt op bovenwijkse vereveningsfondsen die grote steden soms hebben. De bekendste is het Amsterdamse verveningsfonds waar winstgevende projecten ‘afgeroomd’ worden voor investeringen in verlieslatende projecten voor maatschappelijke voorzieningen met een bovenwijks karakter. We signaleren dat financiële vereveningen via een fonds gericht op de woningmarkt sterk in opkomst zijn.

Gemeente Bergeijk

Voorbeeld: meer sociale huur door financiële prikkel

De gemeente Bergeijk werkt sinds 2022 met een vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Ieder woningbouwplan vanaf tien woningen moet voor 30% uit sociale huurwoningen bestaan. Als alternatief mag een ontwikkelaar die meerdere locaties ontwikkelt ook gemiddeld over de locaties 30% sociale huurwoningen realiseren. Hier moeten dan wel anterieure afspraken over gesloten worden. Indien de ontwikkelaar toch minder dan 30% sociale huurwoningen wil realiseren, dan moet deze beargumenteren waarom dit onmogelijk of onwenselijk is op die locatie en moet er een afdracht worden gestort in het vereveningsfonds. Ontwikkelingen waarin 30% of meer sociale huurwoningen of 20% of meer goedkope (sociale) koopwoningen wordt gerealiseerd, komen in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Wat betreft de ontwikkeling van sociale huurwoningen wordt deze bijdrage alleen toegekend aan toegelaten instellingen die sociale huurwoningen realiseren onder de tweede aftoppingsgrens[13]. De bijdrage uit het vereveningsfonds doet recht aan de waardeverschillen tussen sociale woningen en de marktsector woningen.

3.4 Zorg voor gelijk speelveld in driehoek gemeente, ontwikkelaar, woningcorporatie

Het moet niet uitmaken van wie woningcorporaties grond voor sociale huurwoningen kopen

Er zijn drie partijen die een belangrijke rol spelen op de grondmarkt van sociale huurwoningen: gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties. Gemeenten verkopen namelijk grond aan ontwikkelaars en woningcorporaties (een-op-een of via tenders). Ook ontwikkelaars kunnen grond (die ze van de gemeente of particulieren hebben gekocht) doorverkopen aan woningcorporaties. Voor een transparant speelveld is het belangrijk dat de uitgangspunten die binnen de driehoek van gemeente, ontwikkelaar en woningcorporatie gelden altijd hetzelfde zijn. Het moet daarbij dus niet uitmaken van wie de grond is die de woningcorporatie koopt. Alle afspraken die gelden als woningcorporaties grond van gemeenten kopen, moeten ook gelden als woningcorporaties grond van ontwikkelaars kopen. Een gemeente kan deze afspraken contractueel borgen in een tripartite anterieure overeenkomst (zie kader).

“We verkopen zelden grond rechtstreeks aan woningcorporaties. Het vaakst gaat dit via ontwikkelaars, met een tender of bouwclaim.”

Leg afspraken rondom gronduitgifte eenduidig vast

Het is belangrijk dat afspraken rondom de grond(uitgifte) voor sociale huurwoningen goed en eenduidig worden vastgelegd. Zorg ervoor dat wat vastgelegd wordt altijd hetzelfde is, ongeacht van wie de woningcorporatie grond koopt. Leg in het uitgiftecontract in ieder geval afspraken vast over:

- grondprijs voor sociale huurwoningen, conform het gemeentelijke grondprijsbeleid;
- de staat waarin de grond wordt geleverd (denk aan bouw- en woonrijp);
- prijssegmentatie (aantal woningen tot kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen);
- prijs/kwaliteitverhouding (minimaal oppervlakte woningen en kwaliteitseisen);
- instandhoudingstermijn (minimaal 25 jaar[14], conform Wvrv).

Hoe deze afspraken moeten worden vastgelegd verschilt per situatie. Wanneer woningcorporaties grond kopen

[13] We signaleren dat steeds meer gemeenten regelingen expliciet toesnijden op toegelaten instellingen, vanuit de koppeling aan het DAEB-beleid. Op 16 december 2025 heeft de Europese Commissie een herzien DAEB-vrijstellingsbesluit aangenomen, dat direct van toepassing is. Dit besluit verruimt de mogelijkheden voor staatssteun voor woningcorporaties voor de bouw van meer sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.

[14] Deze eis geldt in beginsel niet voor toegelaten instellingen, al is het wel logisch dat woningcorporaties deze instandhoudingstermijn ook hanteren.

van gemeenten moeten deze afspraken vastgelegd worden in het uitgiftecontract. Als woningcorporaties grond kopen van ontwikkelaars moeten deze afspraken worden vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst tussen de ontwikkelaar en woningcorporatie en in de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente (bij functieverandering van omgevingsplan). We raden aan te werken met een tripartite anterieure overeenkomst (een AO met drie partijen) als alternatief voor het bovenstaande. Leg in deze anterieure overeenkomst vast dat ontwikkelende partijen grond moeten leveren aan woningcorporaties en dat woningcorporaties de sociale huurwoningen die daarop gebouwd worden moeten exploiteren. Leg in overeenkomsten waarin bij een tender grond geleverd wordt door de gemeente aan een ontwikkelaar of consortium vast dat als de ontwikkelaar en woningcorporatie er niet uitkomen, de grond terug geleverd wordt aan de gemeente. Zo kan de gemeente de grond vervolgens weer rechtstreeks aan de woningcorporatie leveren. Op deze manier worden betaalbaarheid, continuïteit, kwaliteit en sociaalmaatschappelijke betrokkenheid altijd geborgd.

Voorbeeld: premium partnership met woningcorporaties

De gemeente Arnhem heeft in haar '[verordening doelgroepen sociale woningbouw]' vastgelegd dat toegelaten instellingen de voorkeur krijgen om sociale huurwoningen te ontwikkelen en verhuren, in lijn met het Didam-arrest[15]. Zij zijn daarmee de 'premium partners' van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de woningcorporaties in een vroeg stadium betrekt bij de programmering, nog voordat de definitieve planvorming en gronduitgifte heeft plaatsvonden. Dit zodat de corporaties kunnen aangeven of ze het sociale deel willen en kunnen ontwikkelen. Als zij dit niet doen, en een ontwikkelende partij het plan gaat realiseren, moeten zij een intentieverklaring aan de gemeente overhandigen waarin staat dat een van de corporaties het sociale huurdeel gaat exploiteren, in lijn met de DAEB-regels. Als corporaties wel zelf gaan realiseren, ontwikkelen en verhuren zij het sociale deel. Alleen wanneer corporaties niet (kunnen) deelnemen, mag een commerciële partij zoals een particuliere belegger of een beleggende ontwikkelaar de sociale huurwoningen realiseren en verhuren. Dit is echter een uitzonderingspositie; hierbij gelden strenge regels (via de doelgroepenverordening) voor kwaliteit, huurprijs, instandhouding en toewijzing.

Figuur 7: Beslisboom

Bron: Stec Groep, 2025.

[15] Deze eis geldt in beginsel niet voor toegelaten instellingen, al is het wel logisch dat woningcorporaties deze instandhoudingstermijn ook hanteren.

Leg bij tenders voorwaarden voor sociale grondprijzen vast

Tender locaties met grote aandelen sociale huur niet. Geef woningcorporaties voorrang bij de gronduitgifte en wijs deze locaties direct toe aan toegelaten instellingen, in lijn met de DAEB-regelgeving. Neem in de tenderprocedure van kleinere locaties op dat het verplicht is om het sociale programma af te laten nemen door woningcorporaties tegen de grondprijs uit het gemeentelijke grondprijsbeleid en tegen dezelfde voorwaarden (staat van de grond, inclusief of exclusief parkeren et cetera).

“Bij tenders is de grondprijs voor sociale huur niet onderhandelbaar.”

Turnkey is minder transparant en kan zorgen voor ongelijke machtsverhoudingen

Woningcorporaties kunnen ook turnkey woningen afnemen van ontwikkelaars, in plaats van zelf opdracht geven voor de bouw van woningen. Woningcorporaties geven echter aan dat het voor hun vaak niet duidelijk is op welke manier de prijs is berekend die gevraagd wordt voor turnkey woningen, omdat zij niet zelf het PvE opstellen. Zo hebben de woningcorporaties ook geen zicht op de grond component binnen de turnkeysom. Om hier meer inzicht in te krijgen, moeten de woningcorporaties dan zelf ‘rekenkracht’ hebben of deze extern betrekken om de verschillende onderdelen te kunnen beoordelen op prijs.
Corporaties ervaren daarnaast soms onvoldoende invloed te hebben op het product dat gebouwd wordt, denk aan de maatvoering, het materiaal gebruik en de toegankelijkheid. Deze aspecten zijn voor de corporatie belangrijk wat betreft het huisvesten van doelgroep en onderhoudskosten. Dit kunnen corporaties ondervangen door vroegtijdig in het proces hun PvE mee te geven aan de projectontwikkelaar of gedurende het traject aangehaakt te blijven.
In geval van turnkey kunnen woningcorporaties niet kiezen van welke partij zij sociale huurwoningen afnemen. Dit kan zorgen voor een ongelijk speelveld en ongelijke machtsverhoudingen in onderhandelingen.

Zorg voor een gelijk(er) speelveld bij gemeentelijke grondverkoop aan ontwikkelaars

Corporaties zijn voor grondposities sterk afhankelijk van gemeenten en marktpartijen. Vaak wordt er gewerkt met turnkey-constructies en is er een hoge prestatiedruk voor woningcorporaties om nieuwbouw te realiseren. Vaak ontstaat zo een onderhandelingsrelatie waarin de prijsvorming door marktpartijen wordt gedicteerd. Om ongelijke machtsverhoudingen te voorkomen, hebben gemeenten verschillende opties bij gemeentelijke gronduitgifte aan ontwikkelaars.
1. Gemeenten kunnen in de uitgiftecontracten opnemen dat woningcorporaties altijd de mogelijkheid hebben om alleen de gronden van de ontwikkelaar af te nemen. Hiermee wordt de prijs van de grond (en daarmee ook de stichtingskostenopzet van de turnkey woningen) inzichtelijk.
2. Een andere mogelijkheid is om op te nemen dat, als er geen overeenstemming is tussen ontwikkelaar en woningcorporatie, de gemeente na 2 jaar de gronden weer terug kan kopen om deze zelf direct aan de woningcorporatie te verkopen.

“Bij turnkey is de grondprijs vaak onderdeel van de totale prijs. Hierdoor is het lastig deze te herleiden.”

[16] Eerder stelden we in opdracht van Aedes en Neprom de handreiking turnkey-samenwerkingsvormen op. Klik hier

Overweeg een bouwclaim

Een andere manier om een gelijk speelveld te creëren is werken met een bouwclaim. In dat geval levert een ontwikkelaar grond voor het programmaonderdeel sociale woningen aan de gemeente, in ruil voor het recht om later een vooraf afgesproken aantal bouwrijpe kavels terug te kopen. De gemeente maakt de grond vervolgens woon- en bouwrijp en levert deze, tegen een sociale grondprijs, aan de woningcorporatie. De woningcorporatie is vervolgens vrij om zelf te bouwen of samen te werken met een partij naar keuze. Deze werkwijze heeft de voorkeur van woningcorporaties. Er is dan namelijk geen sprake van gedwongen winkelnering en de keuzevrijheid voor woningcorporaties wordt vergroot.

3.5 Creëer voorzienbaarheid

Alleen dan wordt het transparante speelveld goed geborgd

Het is belangrijk de uitgangspunten voor een gelijk speelveld niet alleen juridisch te borgen, maar ook beleidsmatig. Leg de uitgangspunten die gelden voor (de grond van) sociale huurwoningen daarom ook vast in het volkshuisvestingsprogramma en bijbehorende uitvoeringsagenda (zoals prestatieafspraken). Op deze manier wordt het speelveld zowel contractueel als beleidsmatig geborgd. Hiermee ontstaat ook voorzienbaarheid. Dit is heel belangrijk in het kader van een transparant speelveld. Duidelijkheid vooraf (30% sociale huur en twee derde betaalbaar) zorgt namelijk voor minder opbrengstpotentie en dus minder speculaties. Daar is immers geen of minder ruimte voor. Een betaalbaar woningbouwprogramma levert namelijk minder op. Op deze manier gaat de waardestijging van de grond niet verloren aan speculaties, maar zit die in het bouwen van sociale huurwoningen. Een helder speelveld zorgt er daarnaast voor dat er door ontwikkelaars, ook als er onderaan de streep geen residu meer over blijft (door speculaties uit het verleden), alsnog gebouwd gaat worden. Het speelveld is immers glashelder en gaat de komende jaren ook niet veranderen.

Stem publiek beleid en private afspraken op elkaar af

Leg de uitgangspunten die gelden voor (de grond van) sociale huurwoningen vast in het volkshuisvestingsprogramma en bijbehorende uitvoeringsagenda (zoals prestatieafspraken). Op deze manier wordt het speelveld zowel contractueel (in uitgiftecontract of anterieure overeenkomst) als beleidsmatig geborgd. Zorg er daarnaast voor dat gemeentelijk beleid (volkshuisvestingsprogramma, prestatieafspraken en doelgroepenbeleid) overeenkomt met private afspraken (en omgekeerd). Zaken die in tenders, anterieure overeenkomsten en bij gronduitgifte vastgelegd worden, moeten niet conflicteren met publieke eisen en ambities. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op exploitatietermijnen, huurprijsbeleid en woningkwaliteiten. Dit zijn zaken die invloed hebben op de waarde van het vastgoed bij exploitatie als sociale huurwoning en daardoor doorwerken in de grondwaarde en -prijs. Zorg ook dat vooraf duidelijk is welke eisen gesteld worden aan (de grond onder) sociale huur. Wat is inbegrepen in de grondprijs voor sociale huur (kosten voor bouw- en woonrijp maken, kostenverhaal, parkeren et cetera)? Kijk integraal naar plannen, maar hou oog voor wat een plan kan dragen, bijvoorbeeld rondom verschijningsvorm, woninggrootte, instandhoudingstermijn, parkeernorm, gebouwde parkeervoorzieningen, bovenwettelijke duurzaamheidseisen et cetera. Hierdoor wordt sociale woningbouw realiseren onhaalbaar.

“Zonder systeemverandering komen corporaties op de middellange termijn financieel klem te zitten.”

4. Aan de slag!

Niet alleen het speelveld is belangrijk bij het bepalen van grondprijzen voor sociale huur. Ook de doorlooptijd van projecten, de kwalitatieve kenmerken die gesteld worden aan woningen en de manier waarop gebouwd wordt hebben invloed op de grondprijs voor sociale huurwoningen.

4.1 Versnel met andere werkwijze en betere samenwerking

Versnelling is nodig om woningbouwopgave voor sociale huur te realiseren

Een belangrijk doel bij de realisatie van sociale huur is versnelling van de doorlooptijd. Vanuit de praktijk wordt regelmatig genoemd dat vertraging van (sociale) woningbouw samenhangt met de planologische procedure. Uit eerder onderzoek van SITE en Stec Groep (2022) blijkt echter dat ook de (informele) werkwijze en samenwerking van gemeenten en marktpartijen een belangrijke rol speelt in de mate van versnelling. Vertraging treedt in de praktijk niet zozeer op in de formele omgevingsplanprocedures, maar veel meer aan de 'voorkant' van planvorming. Hierin speelt de (interne) werkwijze van gemeenten een rol. Dieper signaleren we dat naast de interne werkwijze ook de werkwijze tussen gemeenten en marktpartijen beter kan. Hierin speelt het (ontbreken van) vertrouwen over en weer een rol. Dit terwijl alle woningmarktpartners nodig zijn om de enorme nieuwbouwopgave voor sociale huur te realiseren. Kom daarom tot een lichte en gerichte werkwijze waarin gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties elkaar zoveel mogelijk vertrouwen, dat vertrouwen wederzijds verdienen en nauw samenwerken (zie kader).

> "Snelle afstemming over de grondprijs heeft geen nut als vervolgens 7 jaar over de planvorming wordt gedaan. De renteteller loopt door."

Hanteer 'Vernieuwde versnelde aanpak'

Om te komen tot versnelling zijn twee zaken belangrijk: **prioriteren** en **werkwijze**. Bij prioriteren gaat het om keuzes maken tussen en binnen plannen. Hierbij hoort een werkwijze die zowel intern de gemeente aansluit bij de opgave, maar ook in de samenwerking en rolverdeling met marktpartijen (zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers):

1. **Goede voorbereiding is het halve werk: verstevig visie op ruimtevragende functies**. Versterk de gemeentelijke visie op wonen en zorg. Leg vast waar wel/geen ruimte voor woningbouw is, en onder welke voorwaarden. Dit vergt onder andere menskracht en kennis over grond- en gebiedsontwikkeling en bijbehorend juridisch instrumentarium.
2. **Werk altijd met bestuurlijke tandem en gemandateerd projectleider.** Werk als een organisatie die met mandaat en doorzettingsvermogen de gebiedsontwikkeling aanstuurt. De gemandateerde projectleider mag keuzes maken binnen de door de raad vastgestelde kaders. Geef daarnaast het college (via een delegatiebesluit) de mogelijkheid om (delen van) omgevingsplannen vast te stellen.
3. **Werk licht en gericht: snelheid en prioritaire plannen zijn leidend.** Werk met een haalbaar projectplan, inclusief strakke regie en realistische planning (parallel plannen waar dat mogelijk is). Werk met een intake- en omgevingstafel en prioriteer projecten die wenselijk en haalbaar zijn.
4. **Loslaten: iedereen doet waar die het beste in is.** Focus als gemeente op het goed neerzetten van de visie en kaders. Standaardiseer daarnaast planregels en de opzet van het omgevingsplan. Geef ook de voorbereiding van de omgevingsplanprocedure uit handen aan woningcorporaties en ontwikkelaars. Leg hiervoor de samenwerking en rolverdeling vast in een intentie- en samenwerkingsovereenkomst.

Voorbeeld: Meierijstad

- Sinds 2022 werkt de gemeente Meierijstad met een intake- en omgevingstafel. Inwoners en ondernemers met (grote en complexe) bouwplannen gaan eerst aan tafel met alle relevante gemeentelijke specialisten voordat ze hun omgevingsvergunning aanvragen. Deze nieuwe manier van werken vervangt daarmee de huidige werkwijze: het indienen van een (vooroverleg) principeverzoek. Lees hier meer over de aangepaste werkwijze.
- Het voordeel van deze nieuwe werkwijze is dat een plan in eerste instantie minder diepgaand behandeld hoeft te worden. Dit gebeurt pas wanneer het plan de intaketafel succesvol heeft doorlopen. Ook worden de plannen op deze manier in een vroeg stadium getoetst op wenselijkheid. Plannen die niet wenselijk zijn worden afgewezen. Deze vinden vervolgens geen doorgang of worden aangepast en komen terug. Het initiatief hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Deze nieuwe manier van werken zorgt daarmee voor een lichte en gerichte inzet van de ambtelijke capaciteit. De ambtelijke capaciteit die hierdoor bespaart wordt kan onder andere ingezet worden om wenselijke plannen verder te brengen.

4.2 Kijk integraal naar plannen, maar houd oog voor wat een plan kan dragen en werk met openbare grondprijzen

Voorkom vertraging door integraal naar plannen te kijken maar oog te houden voor wat het plan kan dragen

Corporaties, ontwikkelaars en initiatiefnemers hebben onder de huidige marktomstandigheden veel moeite met het rondrekenen van de businesscases van woningbouwprojecten. Helemaal wanneer gronden al een aantal jaren in bezit zijn en/of het aandeel sociale huur binnen een project hoog is. Dit omdat aan de ene kant de bouwkosten van woningen hoog zijn en er eisen zijn ten aanzien van de betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Dit zet de planontwikkeling onder druk. Houd rekening met wat een plan daadwerkelijk kan dragen door bijvoorbeeld te kiezen welke (lokale) kwalitatieve eisen écht nodig zijn, en welke eisen wellicht minder zwaarwegend zijn, als daarmee het plan daadwerkelijk tot uitvoering kan worden gebracht, zodat vertraging van de uitvoering door langere onderhandeling en herprogrammeren kan worden voorkomen. Hierin speelt mee dat een omgevingsvergunning niet geweigerd worden op lokale eisen.

> “Beleidswensen zoals extra kwaliteit, parkeren en duurzaamheid hebben impact op de businesscase en vergroten de onrendabele top.”

Voorkomen van stapeling (én wisseling) van ambities draagt bij aan versnelling

Het ontwikkelen van woningbouwplannen duurt gemiddeld zeven tot tien jaar van eerste initiatief tot oplevering. In deze periode wisselen bestuurlijke ambities regelmatig. Dit leidt vaak tot vertraging, omdat zowel intern bij gemeenten als extern bij marktpartijen stappen herhaald moeten worden. Naast bepalen van een visie en ambities op gemeenteniveau is het belangrijk om hier bij lopende plannen zoveel mogelijk aan vast te houden en niet te veel te wisselen of aanvullende lokale eisen toe te voegen in plannen die al te ver zijn doorontwikkeld. De ervaring leert dat er bij heldere kaders vaak voldoende mogelijkheden bestaan voor een passende invulling. Hierbij is het belangrijk om niet alles aan de voorkant dicht te willen timmeren. De werkelijkheid vraagt soms ook tot wijzigingen van inzicht. Kaders moeten voldoende ruimte bieden om ook een invulling mogelijk te maken. Hanteer daarom zoveel mogelijk openbare grondprijzen. Dit helpt snelheid te houden in de planvorming.

Werken met een blanco vel: niet overal een tien scoren

Een werkwijze hiervoor is om te beginnen met een 'blanco vel', met daarop een aantal kaders geschreven. Aan de voorkant wordt besproken: Hoe zou dit project eruit moeten zien? En voor wie bouwen we? Over oplossingen en invulling wordt niet sectoraal gedacht; verschillende disciplines gaan juist met elkaar in gesprek over de belangrijkste kansen en opgaven. Op basis daarvan worden keuzes gemaakt. Kies daarbij samen twee of drie beleidsvelden waarop het plan moet excelleren. Op de overige beleidsvelden mag het plan voldoende scoren. Dit betekent dat niet ieder beleidsveld een tien scoort, maar deze werkwijze leidt wel tot integrale oplossingen.

4.3 Maak werk van kwalitatief herprogrammeren

Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten meer (bij) te sturen

Met de Wvrv worden woningmarktregio's verplicht om 30% sociale huur en twee derde betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) te realiseren met hun woningbouwprogrammering. Dit werkt door in de opdracht naar gemeenten: voor gemeenten is deze verdeling afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur in de woningvoorraad. Ligt het aandeel corporatiewoningen in een gemeente hoger dan het landelijk gemiddelde van 25,6%, dan moet de gemeente meer dan 40% voor het middensegment bouwen. Ligt het aandeel corporatiewoningen in een gemeente lager dan het landelijk gemiddelde van 25,6%, dan is de gemeente daarnaast verplicht om in haar nieuwbouwopgave 30% sociale huur te realiseren.

Kwalitatief (her)programmeren is nodig om voldoende betaalbaar te realiseren

Het woningtekort in Nederland is groot. Snelheid in de woningbouwproductie is dus gewenst. Kwalitatief gezien de juiste woningen toevoegen is echter net zo belangrijk, zowel in prijssegmentatie, doelgroep, duurzaamheid et cetera. Gemeenten geven aan bij nieuwe plannen vol in te zetten op de afspraken uit de (herijkte) Woondeals en de verplichtingen uit de Wvrv. In veel gevallen is dit alleen niet voldoende om te voorzien in de vraag naar betaalbare woningen. Dit betekent dat gemeenten meer moeten bijsturen. Niet alleen met nieuwe plannen, maar ook binnen bestaande plannen. Wanneer gemeenten in bestaande plannen namelijk te lage aandelen sociale huur blijven realiseren, komt het verdienvermogen op nieuwe locaties extra onder druk te staan. Hier moet dan namelijk (nog) meer betaalbaar aanbod gerealiseerd worden. Dit terwijl juist het dure programma hard nodig is om woningbouw rond te rekenen. Dit vraagt dus om het kwalitatief herprogrammeren van bestaande plannen. Houd daarbij wel rekening met de status van plannen. Herprogrammeer, in verband met de snelheid, plannen waarvoor al een anterieure overeenkomst is getekend niet meer.

Verdichten: meer woningen op hetzelfde oppervlak

Kwalitatief (her)programmeren naar meer betaalbaar (conform nieuwe wetgeving) heeft grote invloed op de opbrengstpotentie en daarmee de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Zeker wanneer de grond van een locatie al jaren in bezit is van een ontwikkelende partij. Een knop om bij kwalitatief herprogrammeren aan te draaien is het aantal woningen in een plan; meer woningen zorgt voor een grotere opbrengstpotentie. Hiermee worden de negatieve effecten die een hoger aandeel betaalbare woningen creëert in de grondexploitatie verevend. Het vergroten van de dichtheid kan door:

- kleinere woningen te bouwen. Hierdoor passen er meer woningen op hetzelfde plot;
- een groter gedeelte van het plangebied te bestemmen voor wonen;
- de hoogte in te gaan;

Een combinatie van deze drie opties kan ook. Voor alle drie de opties geldt dat deze, wanneer er sprake is van een hard plan, begrensd worden door de maximale mogelijkheden in het omgevingsplan. Het aantal woningen kan dan alleen opgehoogd worden als ook de planregels worden aangepast. In sommige gevallen zal dit gepaard gaan met aanvullend onderzoek. Ook moet bij deze optie altijd bekeken worden of meer woningen op desbetreffende locatie/binnen desbetreffende gemeente aansluiten op de lokale en regionale woonbehoefte.

Bron: De Nieuwe Defensie.

Voorbeeld: 350 betaalbare woningen extra in De Nieuwe Defensie

In de Utrechtse Merwedekanaalzone ontwikkelen de gemeente, BPD en woningcorporatie Woonin het oude defensieterrein. In eerste instantie lag er een plan om hier 600 woningen te bouwen. Later zijn de partijen overeengekomen om binnen dezelfde bouwmassa 350 extra betaalbare woningen bij te bouwen. Het gaat specifiek om 100 sociale huurwoningen, 100 middeldure huurwoningen en 150 betaalbare koopwoningen. Dat dit gelukt is komt voornamelijk doordat er kleiner gebouwd gaat worden. De kleinste woningen in het project hebben een woonoppervlak van ongeveer 55 m^2. In totaal bestaat het plan nu voor de helft uit betaalbare woningen.

Versterk interne samenwerking tussen wonen en grond

De urgentie van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt nog door lang niet alle gemeenten gevoeld. Slechts 19% van de gemeenten verwacht dat de Wvrv invloed heeft op het gemeentelijk grond(prijs)beleid (Stec Groep, 2025). Dit komt doordat de Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid voornamelijk door planeconomen en beleidsmedewerkers grondzaken wordt ingevuld en niet door beleidsmedewerkers in het woondomein. De verwachting is namelijk dat een groot deel van de gemeentelijke woningbouwprogramma's de komende jaren (in meer of mindere mate) moet worden geherprogrammeerd naar meer sociale huur en betaalbare woningen. Dit heeft naar verwachting een dempende werking op de financiële haalbaarheid van projecten en daarmee indirect ook op de grondprijs voor locaties waar gronden nog voor aangekocht moeten worden. Zorg er daarom voor dat de interne samenwerking tussen wonen en grond binnen gemeenten versterkt wordt. Door meer gezamenlijke gesprekken te voeren en betere afstemming te zoeken tussen beleid en praktijk. Dit draagt bij aan het realiseren van de opgaven.

4.4 Overweeg in te zetten op conceptueel bouwen

Conceptbouw zorgt ervoor dat woningbouw tot 40% sneller en tot 20% goedkoper wordt

Maak voor het realiseren van sociale huurwoningen daarnaast gebruik van slimme bouwoplossingen. Gemeenten en corporaties die we in het kader van deze handreiking spraken pleiten voor het zoveel mogelijk inzetten op conceptbouw, om zo bij te dragen aan de haalbaarheid van sociale woningbouw. We zien dit als een belangrijke randvoorwaarde in deze handreiking. Denk niet alleen aan kleinere kavels en/of woningen (met meer gezamenlijke ruimtes), maar ook aan andere werkwijzen zoals conceptueel bouwen. Bij conceptueel bouwen wordt gewerkt met herhaalbare en flexibele bouwoplossingen; niet alleen voor reguliere woningen (grondgebonden en nultreden), maar ook voor geclusterde zorggeschikte woningen. Door standaardisatie van productmarktcombinaties (PMC's) en schaalvoordelen zijn de bouwkosten bij conceptueel bouwen lager dan bij traditionele maatwerkprojecten. Ook de voorbereidingsfase is een stuk korter (door te werken met bewezen haalbare woningconcepten). Het hele proces van initiatief tot en met realisatie wordt hierdoor tot 20% goedkoper en 40% sneller. Dit doordat bij conceptbouw gebruik gemaakt wordt van vooraf ontwikkelde woningtypen. Hierdoor kunnen vergunningstrajecten en technische uitwerkingen sneller goedgekeurd worden. Daarnaast bestaat er binnen de standaard woonconcepten veel ruimte voor variatie in uitstraling en indeling. Hierdoor kunnen via conceptbouw betaalbare woningen gerealiseerd worden die aansluiten op veranderende woonwensen, voldoen aan verschillende kwaliteitseisen en die aansluiten op de lokale identiteit. Dit zorgt niet alleen voor snellere woningbouw, maar ook voor een betere en efficiëntere samenwerking. Bijkomend voordeel is de tijd- en capaciteitswinst die dit gemeenten en woningcorporaties oplevert.

Voorbeeld: WoonST 2.0 in Stedelijke Gebied Eindhoven

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is een succesvolle conceptuele bouwstroom opgezet: WoonST 2.0. Via deze bouwstroom zijn de afgelopen jaren in het SGE al 1.000 sociale huurwoningen gerealiseerd. Tot en met 2030 worden er nog eens 2.500 sociale woningen op deze manier gebouwd.

“De grondprijs van sociale huur was de directe aanleiding om te komen tot conceptbouw in onze regio. Dit heeft sterk bijgedragen aan het toevoegen van sociale woningen.”

Bouwstromen zorgen ook voor versnelling in afstemmings- en vergunningsproces

Organiseer de conceptuele woningbouw in een bouwstroom vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap vanuit gemeente, corporaties, beleggers en aannemers. Door conceptueel bouwen te combineren met een bouwstroom – en dus de hele bouwstroom te benaderen als één bouwproject – is er maar één programma van eisen nodig voor een groot aantal woningen. Hiermee wordt het bouw-, afstemmings- en vergunningenproces makkelijker en dus sneller. Dit zorgt niet alleen voor snellere woningbouw, maar ook voor een betere en efficiëntere samenwerking. Bijkomend voordeel is de tijd- en capaciteitswinst die dit gemeenten en woningcorporaties oplevert. Het is daarbij belangrijk om aan de voorkant outputgericht te formuleren wat vanuit de gemeente nodig en wenselijk is. De gemeente hoeft vervolgens alleen te toetsen of het initiatief aan deze eisen voldoet.

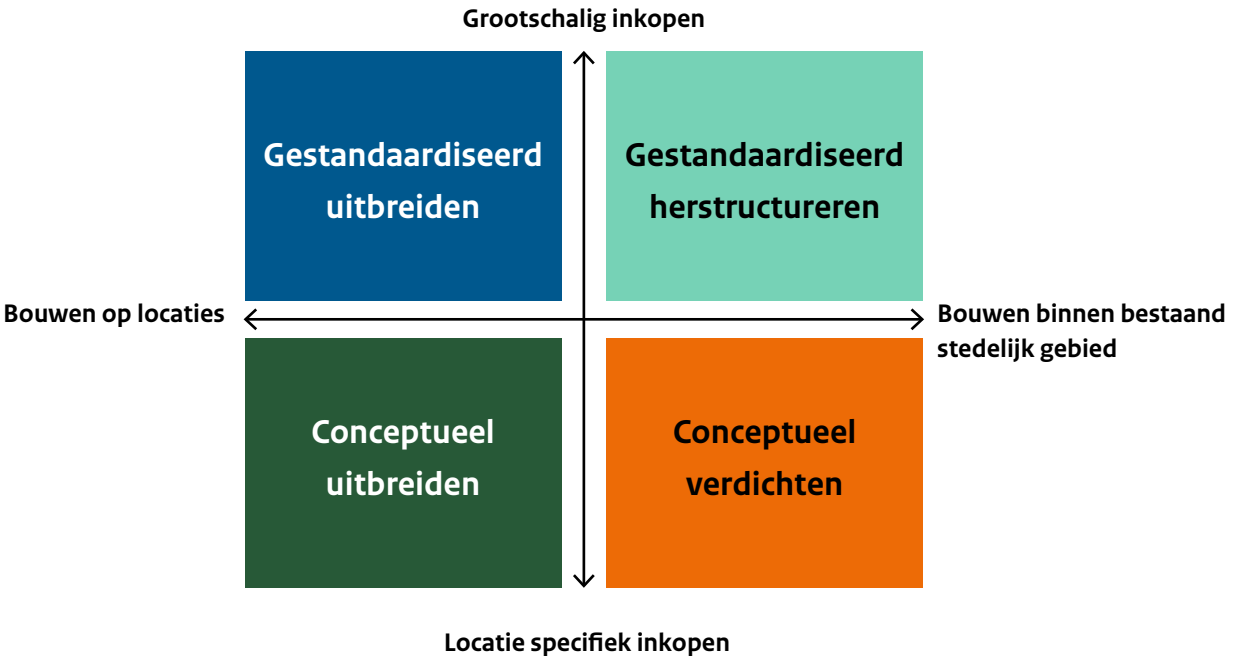
Bouwvergunning in één dag

De pilot “Bouwvergunning in 1 dag” laat zien hoe gemeenten en corporaties met lef en samenwerking het vergunningproces radicaal kunnen verkorten. Door de standaardmodellen van conceptueel bouwen slechts één keer bouwkundig te toetsen konden de gemeente Purmerend en woningcorporatie Intermaris veel sneller woningen realiseren. Deze aanpak vraagt om anders denken en doen. Van toetsen achteraf naar gezamenlijk ontwerpen vooraf. Ook het durven loslaten van traditionele rollen, iets wat perfect past bij de geest van de Omgevingswet, is essentieel voor het laten slagen van deze aanpak.

Kies voor de vorm van conceptueel bouwen en bouwstromen die past bij de situatie

Bouwstromen zijn in de kern proces- en productieveranderingen in de woningbouwrealisatie. Hierbij verandert het proces van bouwen en design “op locatie” naar één Woonstandaard waarbij de woningen van tevoren al ontworpen zijn en zo uit de fabriek rollen. De woningen worden op locatie alleen in elkaar gezet. Dit maakt bouwen veel sneller en goedkoper, zonder te verliezen op duurzaamheid en stedenbouwkundige kwaliteit. In onderstaande afbeelding en tabel zijn verschillende vormen van bouwstromen uiteengezet. Kies er een die past bij uw situatie.

Figuur 7: Overzicht verschillende vormen bouwstromen



Bron: Stec Groep, 2026

Tabel 5: Toelichting verschillende vormen bouwstromen

Gestandaardiseerd uitbreiden	Een groot deel van de bestaande bouwstromen in Nederland, zoals de Bouwstroom Oost, WoonST 2.0 en de Bouwstroom Noord, gaat uit van gestandaardiseerd uitbreiden op uitleglocaties. Er is daarvoor van tevoren één gestandaardiseerd product grootschalig ingekocht welke makkelijk ingepast kan worden. Dit betekent overigens niet dat alle woningen er ook hetzelfde uitzien; hier is veel variatie in mogelijk.
Conceptueel uitbreiden	Bij conceptueel uitbreiden neemt de gemeente bij een woningbouwplan conceptuele woningen af van de markt. De gemeente kiest, passend bij de locatie, één of meerdere van de beschikbare concepten. Ze zijn daarmee afnemer en geen regisseur.
Gestandaardiseerd herstructureren	Met deze werkwijze wordt er binnen bestaand stedelijk gebied gestandaardiseerd herontwikkeld. Er wordt sloop-nieuwbouw toegepast door op verschillende locaties in de portefeuille één woning te slopen en deze te vervangen door twee tot drie nieuwe woningen. Doordat het om grotere aantallen gaat is deze werkwijze vooral geschikt voor corporaties die de eigen portefeuille snel en goedkoop willen herstructureren.
Conceptueel verdichten	Conceptueel verdichten gebruikt dezelfde aanpak als conceptueel uitbreiden, alleen gaat het hier om binnenstedelijke locaties. Er zijn daarom vooral kansen voor optoppen via conceptuele bouw.

GoedHuurwoningen in Almere

Het woningbouwatelier van de gemeente Almere heeft de markt uitgedaagd om sociale huurwoningen met huurlasten lager dan € 550 te ontwerpen: GoedHuurwoningen. Vanaf de start van dit project werden alle partijen nauw betrokken bij het proces. In speciale sessies pakten de gemeente, bouwer en woningcorporatie de gebiedsontwikkeling op en ontwikkelden zij het stedenbouwkundig plan. Op deze manier konden de partijen optimaal rekening houden met kwaliteit en betaalbaarheid. Ook werden kosten bespaard door het gebruik van prefab bouwsystemen en door bij de materiaalkeuze de onderhoudskosten scherp in de gaten te houden. Ook heeft de gemeente Almere bijgedragen door de grondkosten laag te houden en een stimuleringsbijdrage te verstrekken.

4.5 Voorkom ‘residuele plattegronden’

Onder huidige marktomstandigheden is het moelijker om divers te bouwen

De programmatische uitwerking van 30% sociaal en twee derde betaalbaar brengt het risico op zogenaamde ‘residuele plattegronden’ met zich mee. Gemeenten en woningcorporaties signaleren dat het met de stijgende bouwkosten steeds moeilijker wordt om divers te bouwen binnen de wettelijk vastgestelde prijsgrenzen. Bij stijgende bouwkosten en vaste prijsgrenzen ontstaat er in beginsel minder ruimte voor het realiseren van bijvoorbeeld grote sociale huurwoningen. Residueel gezien wordt een woning met vaste waarde en stijgende bouwkosten immers steeds kleiner. Het is belangrijk dat gemeenten en corporaties zich daar bewust van zijn, en streven naar een passende diversiteit aan woningtypen en woninggroottes. Werken met conceptueel bouwen brengt kostenbesparing met zich mee, waardoor een grotere diversiteit aan woninggroottes en afwerkingsniveaus geboden kan worden binnen dezelfde bouwkosten, passend bij de specifieke behoeften van de doelgroepen en aansluitend op de bestaande portefeuilles van de betreffende corporatie. De diversiteit aan afwerkingsniveaus in de gevel, maar ook indeling en woninggroottes, is met de hedendaagse catalogus voor conceptbouw en parametrisch ontwerp vrijwel eindeloos.

4.6 Checklist voor woningcorporaties

1. Uitgangspunten en strategisch kader voor woningcorporaties

- Bepaal de eigen investeringsruimte voor sociale nieuwbouw, inclusief onrendabele top en prioritaire doelgroepen.
- Volg het gemeentelijke sociale grondprijsbeleid (richtbandbreedte € 18.000–€ 26.000 ex btw per woning). Ga met

gemeente in gesprek over de uitgangspunten als de gemeentelijke grondprijs significant hoger ligt, of als door aantoonbare projectafwijkingen een andere, lagere prijs noodzakelijk is.
- Zorg voor interne afstemming tussen assetmanagement, projectontwikkeling en financiën, zodat uitgangspunten (huurgrenzen, exploitatietermijnen, woninggroottes) consistent zijn in onderhandelingen.

2. Aankoop van grond en onderhandelingen

- Vraag altijd volledige transparantie over de gehanteerde grondprijsmethode en wat wel/niet in de grondprijs is inbegrepen (bouwrijp maken, kostenverhaal, parkeren).
- In geval van turnkey-aanbiedingen: vraag transparantie over grondprijs, bouwkosten en risicio-opslag naast wat er wel/niet bij de woning is inbegrepen.

3. Ga kritisch om met turnkey-aanbiedingen:

- Vraag de gemeente in de afspraken met marktpartijen te borgen dat de corporatie het recht heeft om alleen grond af te nemen zonder turnkey-verplichting;
- Eis inzicht in de prijsopbouw (grond + woning afzonderlijk). Controleer of turnkey leidt tot hogere grondwaardering dan passend is voor sociale huur.
- Toets of de grondprijs overeenkomt met gemeentelijk beleid, óók wanneer de aankoop via een ontwikkelaar loopt.
- Gebruik de rekenhulp en eigen berekeningen om te bepalen of de aanbieding aansluit bij corporatie-uitgangspunten (huurprijs, exploitatieduur, onderhoud).

4. Gelijk speelveld en juridische borging

- Dring aan op een tripartite anterieure overeenkomst (gemeente–ontwikkelaar–corporatie) wanneer grond via marktpartijen moet worden verworven, inclusief:
  - sociale grondprijs;
  - instandhoudingstermijn (minimaal 25 jaar);
  - staat van de grond bij levering;
  - segmentatie-eisen (tot kwaliteitskortings- en aftoppingsgrenzen);
  - afspraken over parkeren, bouwrijp/woonrijp maken.
- Behoud keuzevrijheid om eigen bouwer te selecteren wanneer afname via marktpartijen plaatsvindt.
- Zorg dat teruglevering aan de gemeente is geborgd wanneer u en de ontwikkelaar er niet uitkomen.
- Borg dat afspraken (over grondprijs, levering, uitgangspunten, et cetera) identiek zijn aan voorwaarden die gelden bij gemeentelijke gronduitgifte.

5. Programma, typologie en kwaliteit

- Check of het programma past bij corporatiebehoeften en doelgroepen (woninggrootte, type, toegankelijkheid, doelgroepsverordening).
- Voorkom ‘residuele plattegronden’: bewaak diversiteit in woninggroottes ondanks vaste huurgrenzen;
- Beoordeel of hogere dichtheden, kleinere woningen of meer mix mogelijk en wenselijk zijn.
- Stel eisen aan minimale kwaliteit (duurzaamheid, indeling, bruikbaarheid), maar hou rekening met wat het project financieel nog kan dragen.

6. Haalbaarheid en financieel inzicht

- Reken onrendabele toppen helder door en maak deze bespreekbaar met gemeente en ontwikkelaar.
- Maak inzichtelijk welke gemeentelijke instrumenten beschikbaar zijn (subsidies, vereveningsfondsen, erfpacht).
- Beoordeel scenario’s voor exploitatie (25 jaar, 50 jaar, doorexploiteren vs. uitponden) en koppel deze aan haalbaarheid.
- Toets de businesscase aan eigen interne normen (IRR, solvabiliteit, kasstromen) en onderbouw dit richting partners.

7. Samenwerking en proces

- Stap vroeg in bij planvorming, bij voorkeur vóór vaststelling van programma en grondprijs.
- Communiceer vroegtijdig corporatiebehoeften rondom woningtypen, doelgroepen, en investeringsmogelijkheden.
- Werk mee aan versnelling, door:
- proactief aanleveren van informatie;
- standaardisatie van concepten;
- werken met conceptueel bouwen en bouwstromen.
- Maak afspraken over planning, processtappen en parallel schakelen in voorbereiding, vergunning en uitvoering.

8. Conceptueel bouwen en bouwstromen

- Onderzoek actief of het project geschikt is voor:
  - conceptueel uitbreiden;

  - conceptueel verdichten;
  - gestandaardiseerd uitbreiden of herstructureren.
- Gebruik standaardconcepten om kosten en doorlooptijd te reduceren (tot 30% goedkoper en tot 40% sneller).
- Toets of aansluiting bij regionale bouwstroom mogelijk is (zoals WoonST 2.0, Bouwstroom Noord/Oost).

9. Borging voor de toekomst

- Leg afspraken vast in prestatieafspraken, samenwerkingsakkoorden en volkshuisvestingsprogramma's om voorzienbaarheid te vergroten.
- Monitor de prijsontwikkeling (grond, turnkey, bouwkosten) om bovenmatige grondwaardes vroeg te signaleren en ga hierover in gesprek met de gemeente.
- Zorg intern voor een eenduidige strategie voor onderhandelingen met marktpartijen en gemeenten.

4.7 Checklist voor gemeenten

1. Strategisch kader en rol van de gemeente

- Kies de grondbeleidsrol die de gemeente wil voeren (actief, faciliterend, situationeel).
- Bepaal of erfpacht een instrument is dat de gemeente wil en kan hanteren.
- Stem volkshuisvestingsprogramma, prestatieafspraken en grondbeleid op elkaar af.
- Borg de Wvrv doelen (30% sociaal, twee derde betaalbaar) juridisch en beleidsmatig.

2. Vaststelling sociale grondprijs

- Kies de juiste combinatie van grondprijsmethoden, afhankelijk van de beschikbare kennis en de hoeveelheid woningen en partijen binnen de sociale huurmarkt. Werken met een vaste grondprijs verdient in veel gevallen de voorkeur.
- Stel een standaard grondprijs vast. Overweeg hierbij een prijs binnen de bandbreedte van € 18.000 tot € 26.000 ex btw per woning, en altijd passend bij de bepaalde uitgangspunten. Doe dit op basis van standaard uitgangspunten.
- Gebruik de rekenhulp voor een specifiekere grondprijs uitgaande van de projectuitgangspunten.
- Stel vast hoe de grondprijzen worden geïndexeerd (aan de hand van de GWW-index, de CPI of aan de hand van de indexatie van de huurgrenzen).
- Leg de belangrijkste uitgangspunten voor de exploitatie vast in het grondprijsbeleid:
  - o appartement/eengezinswoning
  - o woninggrootte
  - o maximale huurprijsklasse (tot sociale huurgrens of tot een aftoppingsgrens)
  - o instandhoudingstermijn

3. Gelijk speelveld voor corporaties

- Borg dat afspraken identiek zijn wanneer corporaties grond kopen van de gemeente óf van ontwikkelaars:
  - o in het uitgiftecontract (bij uitgifte van grond van de gemeente aan de corporatie);
  - o in een tripartite AO tussen gemeente, ontwikkelaar en corporatie (bij uitgifte van de grond van een ontwikkelaar aan de corporatie).
- Borg bij een tender dat het verplicht is om het sociale programma af te laten nemen door een woningcorporatie tegen de grondprijs uit het gemeentelijke grondprijsbeleid en tegen dezelfde voorwaarden (staat van de grond, inclusief of exclusief parkeren, et cetera).
- Borg dat een woningcorporatie ook alleen grond kan afnemen van een marktpartij (tegen een vergelijkbare waarde als in het gemeentelijk beleid) en niet alleen woningen kan afnemen.
- Benoem helder wat inbegrepen is in de grondprijs (bouwrijp maken, kostenverhaal, parkeren). Wanneer deze aspecten niet in de grondprijs zitten werkt dat verlagend op de grondprijs.

4. Aanvullend beleid

- Overweeg te werken met een vereveningsfonds (ruimtelijk of financieel), zodat er gemeentebreed voldoende sociale woningen komen, ook wanneer deze niet passen in een bepaald project.
- Reserveer in alle grotere woningbouwlocaties een vast aandeel sociale huur. Wat hiervoor de ondergrens is, hangt af van de gemiddelde projectgrootte in de gemeente. In kleinere kernen is de gemiddelde projectgrootte over het algemeen kleiner dan in grotere kernen en steden. Daarom behoren ligt de ondergrens voor grote projecten in kleinere kernen lager (bijvoorbeeld vanaf 30 woningen) dan in grotere kernen of steden (bijvoorbeeld vanaf 300 woningen). Daarnaast is relevant dat de gemeente als geheel kan voldoen aan de wettelijke eisen (tenzij sprake is van uitzonderingsituatie).

5. Programmatische keuzes en haalbaarheid

- Kijk integraal naar plannen, maar hou wel rekening met wat een project financieel nog kan dragen/ waardoor een project niet onhaalbaar wordt.

- Werk met conceptueel bouwen en/of bouwstromen, tenzij dat echt niet kan.

4.8 Checklist voor ontwikkelaars

1. Uitgangspunten sociale huur en gemeentelijk kader

Maak inzichtelijk welke randvoorwaarden (naast locatie gebonden zaken zoals bodemgesteldheid, geluidsbelasting of milieuzonering) gelden:

- Hanteer de gemeentelijke grondprijs voor sociale huur.
- Maak transparant welke segmentatie eisen gelden (aandeel sociaal, huurgrenzen, woningtypes, oppervlakten).
- Maak duidelijk welke kwaliteitseisen, instandhoudingstermijnen en normen voor parkeren van toepassing zijn.
- Wees duidelijk over wat in de grondprijs is inbegrepen en wat niet (bouwrijp maken, kostenverhaal, parkeren).

2. Samenwerking met corporaties vanaf de start

Betrek woningcorporaties vroeg in het proces:

- Stem programma, typologieën en woninggroottes af op corporatiewensen.
- Leg vast dat corporaties vrije keuze hebben om alleen grond af te nemen (zonder turnkey verplichting).
- Zorg dat afspraken over prijs, risico's en uitgiftecondities transparant zijn.
- Werk met de handreiking van Neprom en Aedes over turnkey samenwerking.

3. Juridische borging en gelijk speelveld

Zorg dat afspraken identiek zijn aan de voorwaarden die gelden bij gemeentelijke gronduitgifte:

- Werk met een tripartite AO (gemeente, ontwikkelaar, corporatie) bij uitgifte via marktpartijen.
- Leg alle voorwaarden vast:
  - sociale grondprijs;
  - segmentatie;
  - instandhoudingstermijn;
  - staat van de grond;
  - afspraken over parkeren, bouw en woonrijp maken.
- Leg vast dat bij geen akkoord tussen corporatie en ontwikkelaar teruglevering aan de gemeente mogelijk is.

4. Planvorming, haalbaarheid en productkeuzes

Maak het plan financieel en programmatisch haalbaar:

- Check of het programma voldoet aan Wvrv-doelen (30% sociaal, twee derde betaalbaar).
- Kijk integraal naar projecten, maar hou rekening met de (financiële) haalbaarheid van het geheel.
- Onderzoek mogelijkheden voor:
  - conceptueel bouwen;
  - kleinere woningen;
  - hogere dichtheden;
  - efficiënte verkaveling.
- Reken onrendabele toppen transparant door en stem af met corporaties en gemeente.

5. Tendering en procesafspraken

Houd rekening met gemeentelijke tenderkaders:

- Respecteer dat sociale grondprijzen in tenders niet onderhandelbaar zijn.
- Leg vast dat sociale huur altijd door corporaties wordt afgenomen tegen de sociale grondprijs.
- Maak de prijsopbouw transparant: grond, bouwkosten, bijkomende kosten en risico's uitgesplitst.
- Zorg voor een realistische planning, vroege participatie door corporaties en inzicht in vergunningprocedures.

Bijlage: begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Actuele contracthuur	Kale huurprijs per maand van de verhuureenheid op de waardepeildatum, die tussen huurder en verhuurder is overeengekomen.
Beleggerswaarde	De waarde die een bepaald vastgoedobject heeft voor een specifieke belegger, afhankelijk van diens strategie, doelstellingen en verwachtingen. Dit kan een commerciële partij zijn of een woningcorporatie.
Beleidswaarde (2.0)	Waarde bezit op basis van de keuzes van de toegelaten instelling. De berekening begint bij de marktwaarde. Daarna volgen vier stappen, waarin de invoer wordt aanpast. Deze stappen (of afslagen) zijn Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit en Service. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde heet de maatschappelijke bestemming.
Biedprocedure	Gemeenten kunnen gronden uitgeven via verschillende biedprocedures. De keuze hangt af van het doel: prijsselectie, planselectie of partnerselectie, of een combinatie daarvan. **1. Prijsselectie: gericht op de hoogste prijs.** Bij prijsselectie weet de gemeente precies wat ze wil. Er ligt bijvoorbeeld al een gedetailleerd bestemmingsplan. De partij met het hoogste bod wint. Deze methode komt in gebiedsontwikkeling nauwelijks nog voor. **2. Planselectie: focus op kwaliteit (of prijs-kwaliteitverhouding).** Deze aanpak is het meest gangbaar in gebiedsontwikkeling. Gemeente geeft hierbij enkele eisen en ambities mee waar de inschrijvers op kunnen 'scoren'. Bij planselectie wint het beste plan of de beste prijs-kwaliteitverhouding. **3. Partnerselectie: kiezen voor samenwerking**. Partnerselectie is relatief nieuw. De gemeente kiest niet op basis van een plan of prijs, maar op basis van het profiel van de samenwerkingspartner. Dit biedt ruimte voor flexibele samenwerking, vooral bij experimentele of risicovolle projecten. Een nadeel van prijs- en planselectie is het dure en starre voortraject. Meerdere marktpartijen kunnen een bod doen, wat zorgt voor marktwerking en marktconformiteit. Toch bepalen individuele belangen, zoals orderportefeuille of grondpositie, of en hoe hoog een partij biedt. Het kan voorkomen dat wanneer de eisen te hoog zijn, partijen afhaken. Dan is er geen sprake meer van een vrije markt. En bij weinig biedingen is marktconformiteit lastig vast te stellen. Daarom hanteren gemeenten vaak een minimale verkoopprijs, gebaseerd op een onafhankelijke waardebepaling. Een risico is dat partijen te hoog bieden en daarna het programma willen aanpassen.
Canon (erfpacht)	Vergoeding voor het gebruik van grond (tijdens erfpacht). De erfpachter of gebruiker betaalt canon aan de grondeigenaar voor het gebruiksrecht.
Comparatieve methode	Bij de comparatieve methode worden grondprijzen vergeleken met die in omliggende of vergelijkbare gemeenten en projecten. Er wordt daarbij rekening gehouden met lokale omstandigheden, zoals ligging, bereikbaarheid en voorzieningen. Deze methode wordt meestal gebruikt als aanvulling op andere methoden of als toets. De focus ligt op de prijs van de bouwgrond, terwijl bij de residuele methode juist de verkoopprijs centraal staat. De comparatieve methode is relatief eenvoudig, snel en daardoor goedkoop. Er kleven echter ook risico's aan. Vaak is onduidelijk hoe de gebruikte referentieprijzen tot stand zijn gekomen. Gemeenten baseren zich regelmatig op gerealiseerde transacties, zonder dat de oorspronkelijke uitgangspunten nog helder zijn. Een ander risico is dat gemeenten elkaar blijven volgen in hun prijsstelling. Daardoor verdwijnt de koppeling met de waarde van de toekomstige bestemming.

Disconteringsvoet	Rentepercentage waarmee toekomstige geldstromen teruggerekend worden naar hun waarde van vandaag. Dit houdt rekening met het principe dat geld nu meer waard is dan later. Denk aan inflatie of het rendement dat met dat geld behaald kan worden.
DCF-berekening	In deze berekening wordt de actuele waarde van een huurwoning bepaald door de toekomstige inkomsten en uitgaven (denk aan huur, onderhoud, beheer, belasting, verzekering, kostenstijgingen, opbrengstenstijgingen en verkoopopbrengsten) in de tijd uit te zetten en terug te rekenen naar een waarde in het heden.
rexploiteerscenario	In dit scenario verhuurt de eigenaar de woning opnieuw zodra een huurder vertrekt. De nieuwe huurprijs stijgt dan naar de markthuur of naar het maximum volgens het woningwaarderingsstelsel. Aan het eind van de rekenperiode berekent de eigenaar een eindwaarde voor de woningen. De kasstromen én de eindwaarde worden contant gemaakt. Zo ontstaat de marktwaarde in het doorexploiteerscenario.
Eigendom erfpacht	Er is geen splitsing tussen het economisch en juridisch recht van grondeigendom.
Eeuwigdurende erfpacht	Het economisch recht van de grond ligt voor altijd vast.
Erfpacht	Recht om grond te gebruiken en te bewerken, terwijl de eigenaar het eigendom behoudt.
Gebruikersoppervlakte (GO)	De toegelaten instelling moet vóór 1 januari 2024 van elke woning de gebruiksoppervlakte hebben vastgesteld volgens de NEN 2580. Dit mag op basis van: de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen, of metingen voor energieprestaties die ook de NEN 2580 volgen. Is een woning identiek aan een andere? Dan mag de instelling ook gebruikmaken van de meetgegevens van die andere woning, zelfs als die uit een ander waarderingscomplex komt. De term ‘gebruiksoppervlakte wonen’ wordt verschillend uitgelegd in de NRVT-meetinstructie en de NEN 2580. NRVT splitst de inpandige gebruiksoppervlakte in twee categorieën: ‘wonen’ en ‘overige inpandige ruimte’. NEN 2580 doet dat niet. Die rapporteert de totale gebruiksoppervlakte van een woning als één geheel, zonder onderscheid.
Grondprijs	De prijs van een stuk grond. Het is het bedrag dat wordt betaald bij aankoop van grond of dat wordt toegerekend aan een product of project. Verschillende factoren beïnvloeden deze prijs. Dit bedrag kan afwijken van de veronderstelde waarde.
Grondprijs op basis van kostprijs	Bij de kostprijsmethode bepaalt de gemeente de grondprijs op basis van de gemaakte kosten voor het bouwrijp maken van de grond. Denk aan (historische) aankoopkosten, rentelasten en proceskosten. De opbrengst uit de verkoop moet deze kosten minimaal dekken. Deze methode levert de gemeente geen winst op. Het voordeel is dat de grondprijs eenvoudig te berekenen is, maar zolang de grond niet verkocht is, blijven de kosten oplopen. Een belangrijk nadeel is dat de kostprijsmethode geen rekening houdt met de marktwaarde of de kwaliteit van de locatie. Daardoor ontstaat een niet-marktconforme prijs. Dat is in strijd met Europese regels, die eisen dat gemeenten grond minimaal tegen marktwaarde verkopen. Gemeenten lopen zo het risico op ongeoorloofde staatssteun. Bovendien kunnen projecten met een maatschappelijk doel, zoals sociale huurwoningen of voorzieningen, onhaalbaar worden. De kosten voor het bouwrijp maken zijn dan niet terug te verdienen, tenzij de gemeente hiervoor aparte financiering beschikbaar stelt.
Grondwaarde	Veronderstelde waarde bij aankoop van grond of die toegerekend wordt aan een product of project. Verschillende factoren beïnvloeden deze waarde. Dit bedrag kan afwijken van de daadwerkelijk betaalde prijs.

Grondquote	De grondprijs wordt bepaald op basis van een vast percentage van de commerciële waarde van een woning (de VON-prijs) of van een andere eenheid, zoals de bouwkosten. De quote wordt vastgesteld door een vergelijking met omliggende gemeenten, een residuele berekening op basis van referentie-projecten of het gebruik van indexen en garantieprijzen. Bij vergelijking tussen gemeenten is het belangrijk om verschillen in marktprijzen en bouwkosten mee te nemen. Een vaste grondquote zorgt ervoor dat de grondwaarde stijgt bij een hogere VON-prijs of hogere stichtingskosten. Het voordeel van deze methode is dat marktpartijen snel weten waar ze aan toe zijn. Veel gemeenten gebruiken de grondquote ook als snelle toets op residueel berekende grondprijzen. De hantering van een vast percentage houdt daarentegen geen rekening met de kwaliteit van de locatie. Eenzelfde woning op een toplocatie levert meer op, maar die meerwaarde komt dan vooral bij de marktpartij terecht. De methode houdt geen rekening met veranderingen in opbrengsten of kosten. Daardoor sluit het niet altijd aan bij de markt. In de huidige markt is vaak maatwerk nodig. Uitzonderingen op het quotebeleid zijn eerder regel dan uitzondering.
Herziening canon	Bij erfpacht kan het voorkomen dat de canon voor een bepaalde periode vastligt (of geïndexeerd wordt). Na verstrijken van deze periode wordt de waarde van de grond opnieuw bepaald en daarmee wordt ook de canon opnieuw bepaald voor een bepaalde periode.
Huursom	Te ontvangen netto huur op jaarbasis (exclusief vergoedingen).
Kasstromen-berekening	Zie DCF-berekening.
Leegwaarde	Verwachte verkoopprijs van een verhuureenheid, zonder huurders, gebruikers of andere verplichtingen. Bij deze waarde gaat het om een verkoop op basis van kosten-koper. Onder ‘overige lasten’ vallen onder andere makelaarskosten en andere kosten die niet onder kosten-koper vallen.
Markthuur	Bedrag waarvoor een woning op de waardepeildatum verhuurd kan worden in een marktconforme situatie. De verhuurder en huurder sluiten de overeenkomst vrijwillig, zijn goed geïnformeerd en handelen zonder dwang. De huurprijs geldt bij passende voorwaarden en na een redelijke periode van promotie.
Marktwaarde	Bedrag waarvoor koper en verkoper het vastgoed op de waardepeildatum overdragen. Ze sluiten een zakelijke overeenkomst, na een redelijke periode van promotie. Beide partijen zijn goed geïnformeerd, handelen vrijwillig en zonder druk.
Modelparameters	Gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde en waarover deze handreiking uitsluitsel geeft. Bij tijdelijke erfpacht vervalt het recht zodra de afgesproken termijn voorbij is. In de praktijk worden sommige erfpachtrechten ‘tijdelijk’ genoemd, terwijl ze feitelijk doorlopen. Dat komt doordat ze uitgaan van voortzetting na het einde van het tijdvak. Daardoor lijken tijdelijke en voortdurende erfpacht soms op elkaar.
Mutatiegraad	Laat zien hoeveel woningen in een bepaalde periode van bewoner zijn gewisseld. Dit percentage wordt berekend door het aantal woningwisselingen te delen door het totaal aantal woningen in een gebied, zoals een gemeente of de woningvoorraad van een corporatie.
Mutatiekans	Geeft aan hoe groot de kans is dat een woning vrijkomt doordat de huurovereenkomst eindigt. Om de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar te berekenen, wordt het totaal aantal mutaties in die periode gedeeld door de som van de jaarlijkse aantallen woningen op 31 december.

Objectgegevens	Specifieke gegevens die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling.
Onrendabele top	Het negatieve verschil tussen de totale kosten en opbrengsten die een project genereert, dan wel het verschil tussen de opbrengsten van sociale woningen en het overige programma. De onrendabele top bij sociale huurwoningen is het verliesgevende verschil tussen de hoge realisatiekosten (bouw/verbouw) en de verwachte waarde (op basis van exploitatie als sociale huurwoning). Het begrip kan ook slaan op het verschil in waarde tussen koopwoningen en sociale huurwoningen.
Oppervlakte BVO	Vloeroppervlakte van een ruimte of groep ruimten. Dit wordt gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de wanden die de ruimte omsluiten. Bij bedrijfs-, maatschappelijk- of zorgvastgoed geldt dezelfde methode.
Oppervlakte VVO	Verhuurbare ruimte die op vloerniveau gemeten wordt, tussen de wanden die de binnenruimte omsluiten. Dit geldt voor woningen én voor bedrijfs-, maatschappelijke of zorgruimten.
Residuele grondwaarde (genormeerd)	De residuele waardemethode sluit goed aan bij de markt en biedt transparantie in onderhandelingen. Bij vrijesectorkoopwoningen is de grondprijs het verschil tussen de verkoopprijs (VON-prijs) en de bouwkosten. Voor sociale huurwoningen werkt een vergelijkbare berekening, waarbij de exploitatie (verhuur en mogelijke uiteindelijke verkoop) de maximale aankoopprijs door een woningcorporatie bepaalt. De residuele grondwaarde ontstaat door van de verkoopwaarde btw, stichtingskosten en winst af te trekken. Dit bedrag vormt de basis voor de grondprijs. Bij genormeerd residueel rekenen gebruiken gemeenten standaard woning- en kaveltypes. Zo kunnen ze snel een eerste inschatting maken. Wordt een project concreter, dan vullen ze de berekening aan met specifieke gegevens. Een groot voordeel van deze methode is het gebruik van actuele marktdata. Gemeenten kunnen daardoor flexibel inspelen op economische ontwikkelingen. Tegelijk brengt dit risico's met zich mee: bij tegenvallende marktomstandighe
Streefhuur	Maandelijks huurbedrag dat de toegelaten instelling hanteert na een huurdersmutatie. Bij het bepalen van de beleidswaarde vervangt de streefhuur de markthuur die wordt gebruikt bij het vaststellen van de marktwaarde.
Taxatie of waardebepaling door onafhankelijke deskundige	De gemeente schakelt een externe partij in om de grondwaarde te bepalen. Een taxateur of deskundige stelt deze waarde vast op basis van de ligging, de bouwmogelijkheden en actuele marktprijzen. Het gebruik van deze aanpak zorgt ervoor dat de waardebepaling aansluit bij de markt en is gebaseerd op actuele gegevens. De taxatie of waardebepaling gebeurt door een onafhankelijke partij, zonder belang bij de ontwikkeling of verkoop van de grond. Dit helpt om discussies met marktpartijen over de grondprijs te verkorten. Het inschakelen van een onafhankelijke partij voor waardebepaling van de grondprijs kan wel leiden tot extra kosten en tijd waar vooraf rekening mee gehouden dient te worden. Dit kan zorgen voor een vertraging in het proces.
Tijdelijke erfpacht	Bij tijdelijke erfpacht vervalt het recht zodra de afgesproken termijn voorbij is. In de praktijk worden sommige erfpachtrechten 'tijdelijk' genoemd, terwijl ze feitelijk doorlopen. Dat komt doordat ze uitgaan van voortzetting na het einde van het tijdvak. Daardoor lijken tijdelijke en voortdurende erfpacht soms op elkaar.
Uitpondscenario	In dit scenario verkoopt de eigenaar de woningen zodra een huurder vertrekt. De netto verkoopopbrengst telt dan te zijner tijd mee in de kasstroom. Aan het eind van de rekenperiode (de DCF-periode) berekent de eigenaar een eindwaarde voor de woningen die nog niet zijn verkocht. De kasstromen én de eindwaarde worden contant gemaakt. Zo ontstaat de marktwaarde in het uitpondscenario.

Vaste prijs met jaarlijkse indexering	Een vaste, geïndexeerde prijs betekent dat de verkoop- of huurprijs elk jaar stijgt op basis van een prijsindex, zoals de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. De meest gebruikte methode vergelijkt de index van een maand in het lopende jaar met diezelfde maand een jaar eerder. Zo blijft de grondprijs in lijn met de inflatie. Deze aanpak biedt duidelijkheid: koper en verkoper weten waar ze aan toe zijn. De jaarlijkse aanpassing volgens een vaste formule maakt het makkelijker om budgetten te plannen en financiële risico's te beperken. Tegelijkertijd kent deze methode ook nadelen: de prijs volgt de index, maar niet altijd de werkelijke waarde van de grond onder woning, de marktomstandigheden of veranderde wet- en regelgeving voor bijvoorbeeld woningcorporaties. Ook is niet altijd meer duidelijk waar het initiële bedrag op gebaseerd was.
Verhuureenheden	Aantal verhuureenheden dat de toegelaten instelling in eigendom heeft op waardepeildatum. Voortdurende erfpacht
Voortdurende erfpacht	Bij voortdurende erfpacht blijft het gebruiksrecht in principe altijd bestaan. Alleen bij het einde van een tijdvak kan het recht vervallen (maar dat gebeurt zelden). De grondeigenaar en erfpachter moeten dan geen akkoord bereiken over nieuwe voorwaarden. Omdat dat in de praktijk nauwelijks voorkomt, is voortdurende erfpacht vrijwel gelijk aan eeuwigdurende erfpacht.
VON-prijs	Bij een verkoop 'vrij op naam' betaalt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning. Dat is anders dan bij 'kosten koper', waarbij de koper deze kosten betaalt. De overdrachtskosten bestaan onder andere uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de leveringsakte en inschrijfkosten bij het kadaster.
Vrijheidsgraden	Bij welke parameters een externe taxateur mag afwijken. Die afwijking geldt alleen als de taxateur dit goed onderbouwt. Dat gebeurt volgens het principe: pas toe of leg uit.
Waarderingscomplex	Bij het bepalen van de marktwaarde hoort een specifieke indeling: het waarderingscomplex. Een waarderingscomplex bestaat uit verhuureenheden die vergelijkbaar zijn in type, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt: het hele complex moet als één geheel verkoopbaar zijn aan een derde partij. Elke verhuureenheid hoort bij een waarderingscomplex of vormt er zelf één.
Zorgeenheden	Extramurale zorgeenheden zijn woongelegenheden die worden verhuurd via een huurovereenkomst, niet via een zorgovereenkomst. Deze woongelegenheden zijn bedoeld voor mensen met een frequente zorgvraag. In principe kan in elke woongelegenheid extramurale zorg worden aangeboden door een zorgaanbieder[18].

[18] Uit: Handboek marktwaardering van Fakton (2025). In het handboek gaat het specifiek om woningen die naar aard en gebruik vooral geschikt zijn als zorgwoning waarbij extramuraal zorg wordt verleend aan de bewoner.

Colofon

Datum: 11 juni 2026
Projectnummer: 25.117
Opdrachtgever: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Esther Geuting, Erik de Leve en Maartje Lucassen

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl