

Versnelling woningbouw

Willem Korthals Altes,
hoogleraar grondbeleid TU Delft

Najaarscongres VVG

Code rood voor woningmarkt(Actief) grondbeleid kans of rem?



Versnelling woningbouw

- Rol gemeenten: veel discussie over vorm: faciliterend of actief
- Versnelling woningbouw: publieke doelstelling
- Grondbeleid gaat niet om vorm maar over inhoud
 - Mogelijk maken van meer woningen
- Sleutel tot meer woningbouw ligt in grondbeleid niet in ruimtelijk beleid

Vervolg

- Stand van zaken: financiële rapportages tot en met 3^e kwartaal 2018 (IV3)
- ‘Review of Build Out Rates’ (VK): waarom blijft bouw achter op locaties met bouwtitel
- Grondbeleid voor versnelling woningbouw

Financiële rapportages IV3

- Europese Commissie volgt ontwikkeling EMU-Saldo
- Elk kwartaal moeten lidstaten financiële gegevens aanleveren
- Niet alleen rijksoverheid, maar ook gemeenten
- Rapportage maakt onderscheid naar:
 - Taakvelden: Fysieke bedrijfsinfrastructuur; Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)
 - Categorieën: zoals grond; duurzame goederen; voorzieningen; overige verrekeningen

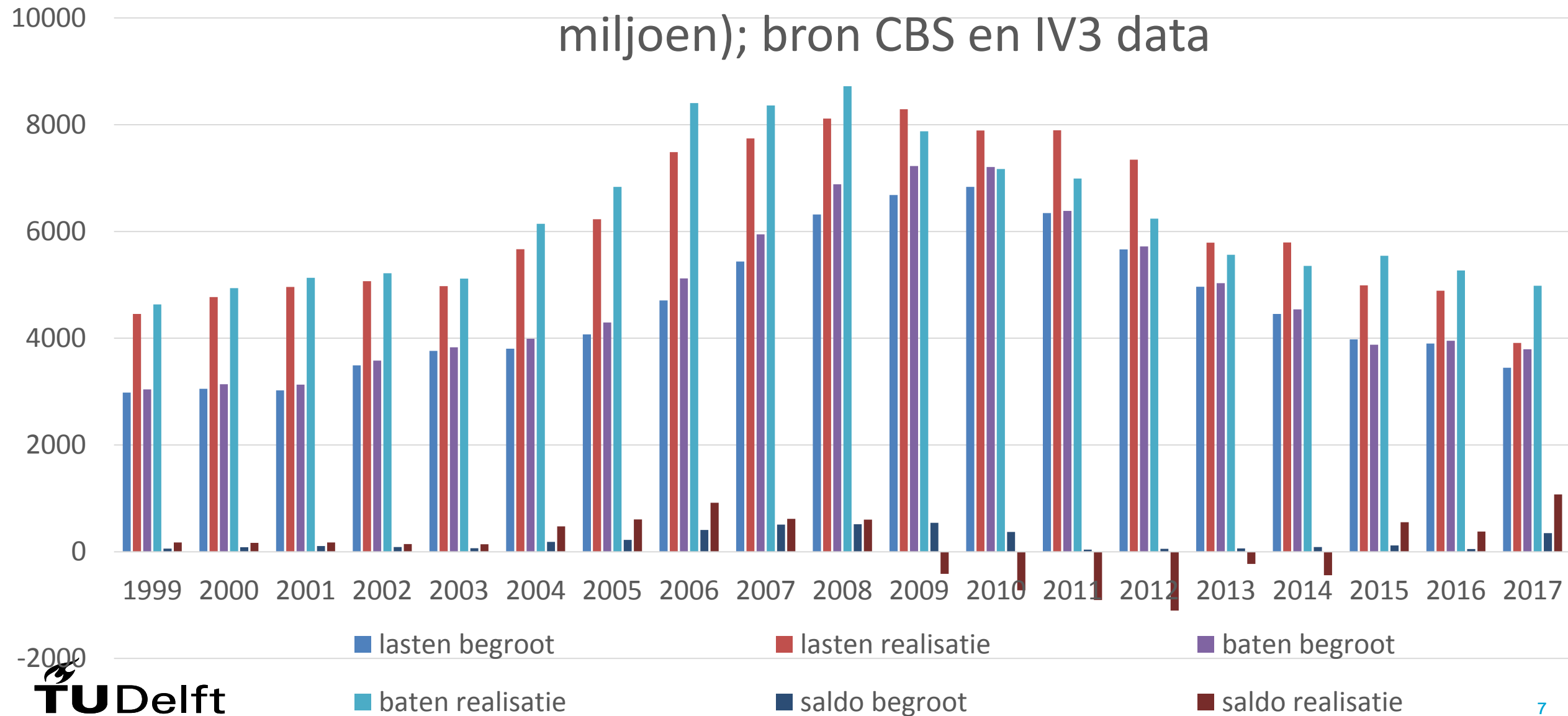
Verdelingsmatrix gemeente aaaa (xxxx): 2019 periode , lasten		1.1	2.1	3.1	3.2	3.3	3.4.1	3.5.1	3.8	4.1.1	4.2	4.3.1	4.3.2	4.3.3	4.3.4	4.3.5	4.3.6	4.3.7	4.3.8	4.3.9	4.4.1	4.4.2	4.4.3	4.4.4	4.4.5	4.4.6	
Categorieën		Solmissen en sociale lasten	Belastingen	Grond	Duurzame goederen	Pachten	Sociale uitkeringen in natura	Ingeleend personeel	Overige goederen en diensten	Sociale uitkeringen in geld	Subsidies	Inkomensoverdrachten - Rijk	Inkomensoverdrachten - gemeenten	Inkomensoverdrachten - gemeenschappelijke regelingen	Inkomensoverdrachten - provincies	Inkomensoverdrachten - waterschappen	Inkomensoverdrachten - overige overheden	Inkomensoverdrachten - Europese Unie	Inkomensoverdrachten - overige instellingen en personen	Inkomensoverdrachten - oververdeel	Kapitaaloverdrachten - Rijk	Kapitaaloverdrachten - gemeenten	Kapitaaloverdrachten - gemeenschappelijke regelingen	Kapitaaloverdrachten - provincies	Kapitaaloverdrachten - waterschappen	Kapitaaloverdrachten - overige overheden	
Taakveld																											
Taakveld 4. ONDERWIJS																											
4.1	Openbaar basisonderwijs																										
4.2	Onderwijsruimte																										
4.3	Onderwijsbeleid en leerlingzaken																										
Totaal Taakveld 4.																											
Taakveld 5. SPORT, CULTUUR EN RECREATIE																											
5.1	Sportbeleid en activering																										
5.2	Sportaccommodaties																										
5.3	Cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie																										
5.4	Musea																										
5.5	Cultureel erfgoed																										
5.6	Media																										
5.7	Openbaar groen en (openlucht) recreatie																										
Totaal Taakveld 5.																											
Taakveld 6. SOCIAAL DOMEIN																											
6.1	Samenkracht en burgerparticipatie																										
6.2	Wijkteams																										
6.3	Inkomensregelingen																										
6.4	Begleide participatie																										
6.5	Arbeidsparticipatie																										
6.6	Maatwerkvoorziening (WMO)																										
6.71	Maatwerkdienstverlening 18+																										
6.72	Maatwerkdienstverlening 18-																										
6.81	Geëscaleerde zorg 18+																										
6.82	Geëscaleerde zorg 18-																										
Totaal Taakveld 6.																											
Taakveld 7. VOLKSGEZONDHEID EN MILIEU																											
7.1	Volksgesondheid																										
7.2	Riolering																										
7.3	Afval																										
7.4	Milieubeheer																										
7.5	Begraafplaatsen en crematoria																										
Totaal Taakveld 7.																											
Taakveld 8. VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDELIJKE VERNIEUWING																											
8.1	Ruimtelijke ordening																										
8.2	Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)																										
8.3	Wonen en bouwen																										
Totaal Taakveld 8.																											
Totaal taakvelden																											
Salansmutaties																											

IV3 data

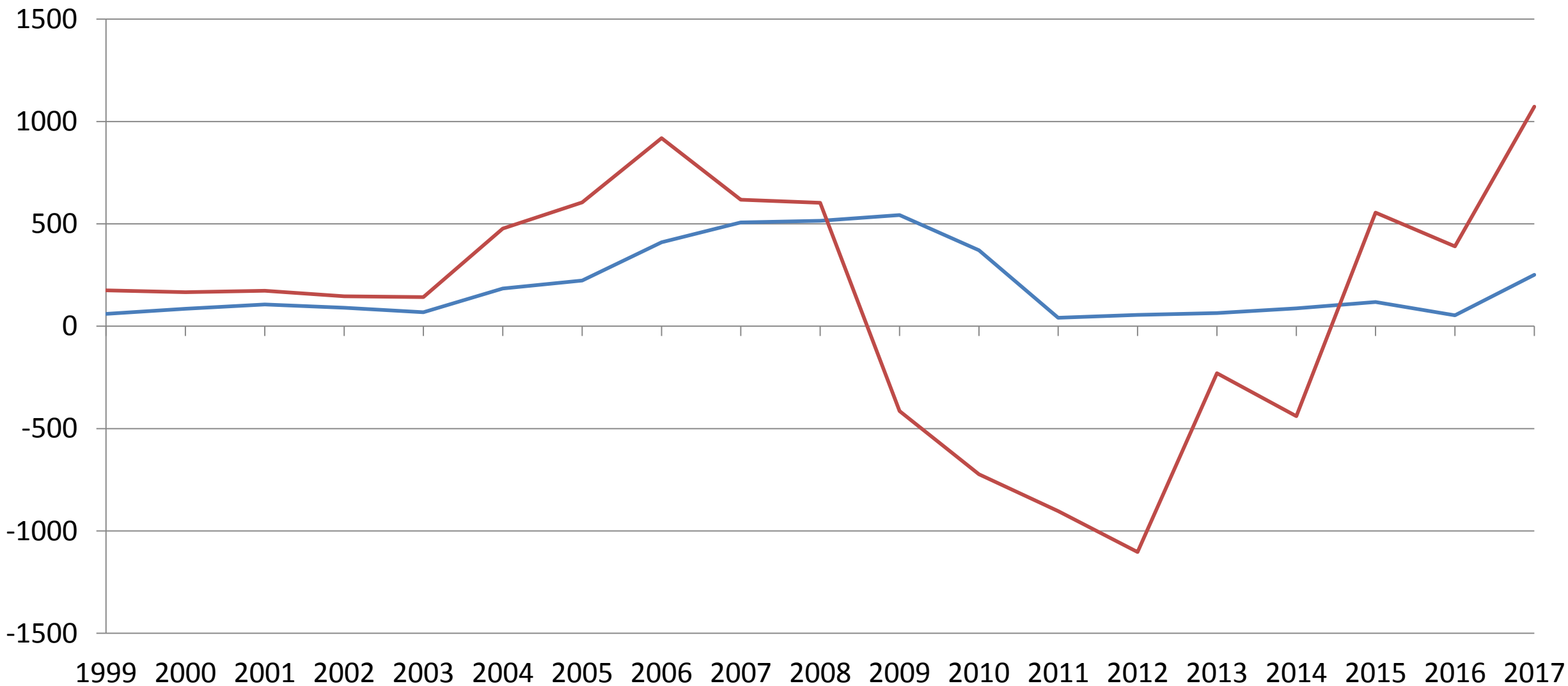
- CBS verzamelt deze en stelt ze als open data ter beschikking
- Begroting
- 4 kwartalen
- Jaarcijfers

Begroting: weinig sturend

Grondexploitatie: programmabegroting en realisatie (in € miljoen); bron CBS en IV3 data



Ontwikkeling saldo grondexploitatie (in € miljoen) (bron CBS en IV3 data)



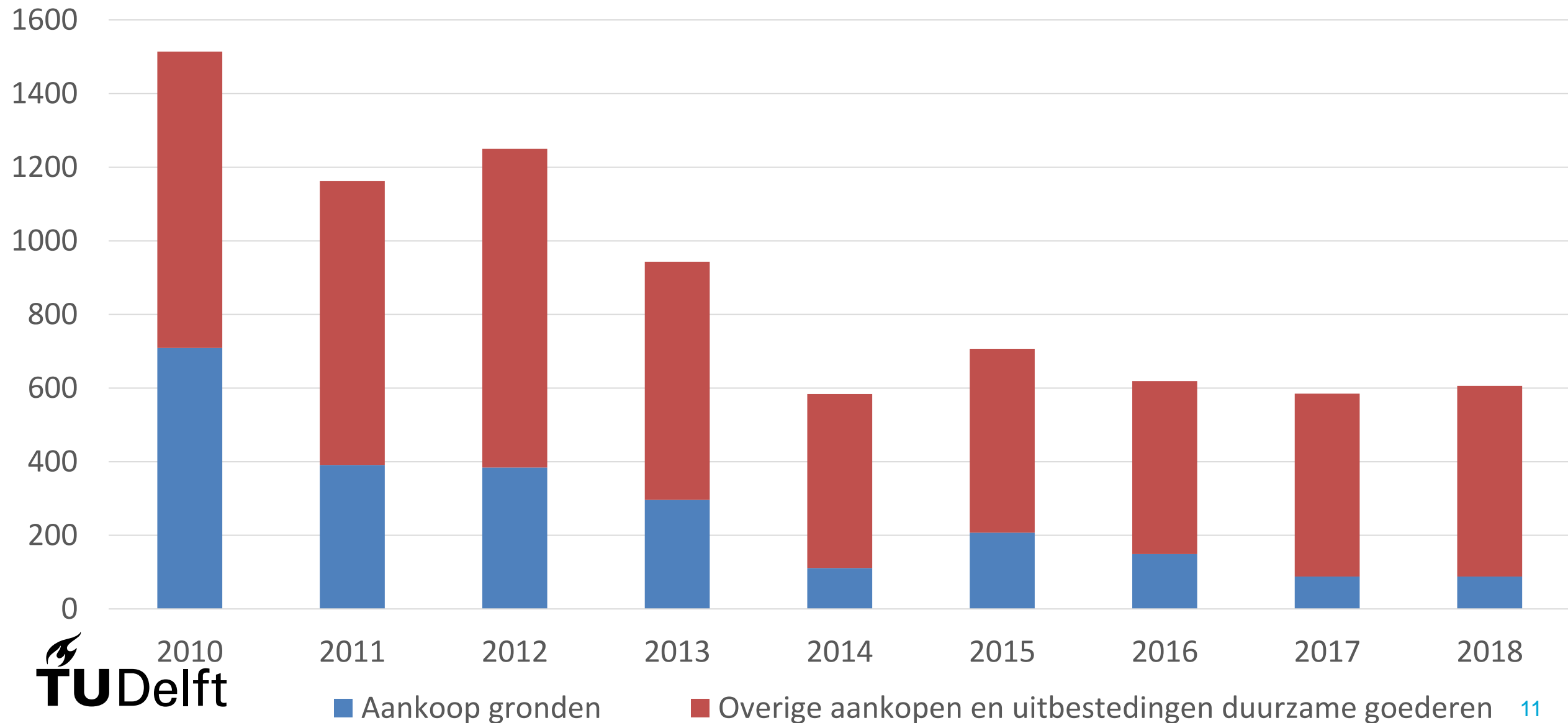
IV3 grondexploitaties (wonen) tot en met 3^e kwartaal 2018

	in € miljoen	2017	2018
baten	Totaal	1418	1730
	grond	1022	1014
	pachten en huur	133	245
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	61	87
	overige	144	169
	Mutatie voorzieningen	33	4
lasten	overige verrekeningen	24	212
	Totaal	925	1128
	grond	67	85
	duurzame goederen	420	390
	ingeleend personeel	22	51
	Overige goederen en diensten (diverse)	171	164
	Rente en toegerekende rente	120	75
	Mutatie voorzieningen	7	12
saldo	Overige	104	182
	overige verrekeningen	14	168
		493	602

Resultaten

- Grondverkoop stagneert (financieel; verwachting minder woningen)
- Stijging inkomens en kapitaaloverdrachten (kostenverhaalsbijdragen): niveau laag
- Grondaankoop lichte groei, maar niveau nog zeer laag
- Lasten bouw- en woonrijpmaken (duurzame goederen): dalen
 - Ook bij faciliterend grondbeleid investeert gemeente in infrastructuur
- Geen versnelling woningbouw in zicht

Lasten grond en bouw- en woonrijpmaken tot en met 3e kwartaal, IV3



Review of Built Out Rates (Sir Oliver Letwin MP)

- In het Verenigd Koninkrijk: evenals NL ‘perverse woningmarkt’: hogere prijzen inzakken bouwproductie
- Grotere bouwlocaties met bouwtitel (planning permission): waarom stagneert bouw?
- Maart 2018: eerste resultaten (brief)
- Juni 2018: Analyse problematiek
- 29 oktober 2018: Eindrapportage

Letwin review: analyse

- Veel genoemde verklaringen zijn niet de fundamentele oorzaak:
 - Te weinig vakbekwaam personeel
 - Te weinig bouwmaterialen
 - Te weinig kapitaal
 - Bouwplaatslogistiek
 - Trage aansluitingen door nutsbedrijven
 - Grond beschikbaar krijgen
 - Transportinfrastructuur

Letwin review: marktabsorbtie

- Marktabsorbtie: het aantal nieuw te bouwen woningen dat volgens ontwikkelaar op de lokale markt kan worden afgezet zonder verlaging marktprijs
- Mechanisme: residuele waarde

Residuele waarde

- Grondprijs woning bepaalt door vraag en aanbod bestaande woningvoorraad.
- Huidige woningmarkt bepaalt daarmee grondprijs, verwachtingswaarde: de hele keten
- Op een lokale markt heel veel woningen ontwikkelen kan dit alleen worden afgezet met prijskorting
 - Zie ook Paul de Vries, Peter Boelhouwer (2005) Local house price developments and housing supply, *Property Management*, 23(2), 80-96
- Een ontwikkelaar die dat doet is een dief van zijn portemonnee

Conclusie

- Woningbouwversnelling kan niet aan de markt worden overgelaten
- Vraag en aanbod bestaande bouw wordt bepaald door gering aanbod woningen.
 - Woningen zijn voor veel mensen onbereikbaar en kunnen alleen bereikbaar worden bij lagere prijzen
 - Particuliere grondeigenaren zijn geen liefdadigheidsinstellingen
 - Sturende rol gemeente nodig

Grondbeleid voor versnelling woningbouw

- Ambitie bepalen
- Uitgaan van vertraging deel van de plannen (overmaat)
 - Vooral haalbaar als doorlopende groei wordt verwacht (deel kan naar achteren schuiven)
- Regie voeren
- Bereid zijn om zelf initiatief te nemen en dit zo nodig ook doen (inzet publiekrechtelijk instrumentarium tot en met onteigening)
 - Ambitie is leidend voor grondbeleid en niet de vorm
 - Oude beginsel dat grondbeleid dienend is aan beleidsdoelstellingen

Programmering

- Als betaalbaarheid ambitie is, dan is doel meer woningen te realiseren dan markt kan absorberen bij huidige prijzen
 - Beleidsoptie A: Integraal markt overvoeren met extra aanbod (lastig om dit voorelkaar te krijgen)
 - Beleidsoptie B: Aanbod segmenteren: dus bijvoorbeeld 20% via marktabsorbtie huidige vraag en aanbod (voor happy few die door huidige woningmarkt wordt bediend) en 80% specifieke doelgroepen (sociale woningbouw, zelfbouw, CPO, middeldure huur, etc.)
- Segmenten: communicerende vaten?