

Grondeigendom en woningbouw

Een verkenning van de relatie tussen historische grondposities en het gerealiseerde woningbouwprogramma



Colofon

Opdrachtgever(s) Intern, WaU-project 6

Auteur(s) Hans Wisman

Datum 15 december 2023

Status Definitief

Inhoud

1	Samenvatting en conclusies.....	4
2	Achtergrond.....	7
2.1	Aanleiding.....	7
2.2	Probleemstelling.....	7
2.3	Doelstelling en onderzoeksvragen.....	8
2.4	Budget en opdrachtgeverschap.....	8
2.5	Toekomstig onderzoek.....	8
3	Marktafbakening: nieuwbouwwoningen, grond en eigendom.....	9
3.1	Nieuwbouw naar eigendom.....	9
3.2	Historisch grondeigendom.....	10
3.3	Typering van woningbouwprogramma's en nieuwbouwlocaties.....	11
4	Resultaten.....	13
4.1	Duidelijke relatie tussen eigendom laatste grondoverdracht en woningsegment.....	13
4.2	Grondposities in de nieuwbouwwijken bepalen sterk het segment.....	16
4.3	Meer grond, meer woningen.....	19
5	Literatuur.....	22

BIJLAGE I Onderzoeksverantwoording

1 Samenvatting en conclusies

Op het gebied van de woningbouw zijn de ambities van het huidige kabinet hoog. Niet alleen moeten er 900 duizend woningen tot en met 2030 extra bijkomen, ook moeten de nieuwe woningen vooral in het 'betaalbare'¹ segment gebouwd worden. Dat laatste vormt een bijzondere uitdaging, want het rendement van de woningbouw zit vooral in het segment dat voor de markt wordt ontwikkeld. Eerder onderzoek van het Planbureau van de Leefomgeving (2019) wees dat al uit. En aangezien het (eerste) recht om de grond te ontwikkelen bij de grondeigenaar ligt (Groen, 2014), verwachten we dat deze daarmee ook invloed heeft op het woningbouwprogramma. De hypothese is dan vervolgens dat juist marktpartijen eerder koopwoningen of beleggingshuurwoningen zullen ontwikkelen; de woningcorporaties zijn immers verplicht om te zorgen voor 'betaalbare' woningen (Woningwet 2015). Corporaties zullen dus vooral sociale woningen (laten) ontwikkelen.

Het onderzoek is uitgevoerd als onderdeel van een deelprogramma van het rijksinitiatief Werken aan Uitvoering² (WaU). Hierbij is samengewerkt met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het Kadaster werkt in dit programma aan een betere ontsluiting van de (geo) basisregistraties en nieuwe toepassingsmogelijkheden. Voorliggend onafhankelijk onderzoek, dat door het Kadaster is uitgevoerd, maakt gebruik van nieuwe mogelijkheden om gegevens over het eigendom van de afgelopen 15 jaar in samenhang te gebruiken, met de woningnieuwbouw als 'use case'.

In deze studie verkennen we de relatie tussen de historische grondposities³ van partijen en de uiteindelijke realisatie van de woningbouw. De onderzoeksvragen zijn als volgt:

- Is er een relatie aan te tonen tussen de historische grondposities van partijen op woningbouwlocaties en de segmenten waarin de nieuwe woningen zijn gerealiseerd?
- Hoe sterk is dit verband? Resulteert een sterke grondpositie van bijvoorbeeld marktpartijen ook eerder en een hoger aandeel van woningen voor de vrije markt (koop-, beleggingshuurwoningen)?

Als onderzoeksperiode hebben we gekeken naar de nieuwbouwwoningen die zijn opgeleverd van 2019 tot en met 2022. Van alle nieuwbouwwoningen die in deze periode zijn gerealiseerd, hebben we vrijwel alle voorgaande grondeigenaren tot 2005 kunnen achterhalen. Van alle woningen is het segment bekend: koopwoningen, huurwoningen in eigendom van een woningcorporaties en overige huurwoningen. Bij de grondposities maken we onderscheid tussen marktpartijen, stichtingen (vrijwel altijd woningcorporaties), particulieren en alle overige eigenaren. Hierbij is zowel gekeken naar het eigendom van de bouwkavels zelf als naar de eigendomsverhoudingen in het hele ontwikkelgebied.

Duidelijke relatie tussen grondeigendom en segment van de nieuwe woning

Bij koopwoningen is de *grond voorafgaand aan de transactie* doorgaans in handen van een marktpartij of de overheid (resp. 34% en 40%). Dat laatste percentage lijkt verhoudingsgewijs hoog, maar hier blijkt in het verleden vaak wel grond te zijn overgedragen van een marktpartij naar een gemeente. Dus mogelijk zijn er afspraken gemaakt over de realisatie van de woningen. Daarnaast is bij een deel, circa zo'n 15 tot 20% van de gerealiseerde woningen, ook sprake van particulier opdrachtgeverschap, waarbij de particulier een los bouwkavel van de gemeente afneemt en zelf een woning bouwt of laat bouwen.

¹ Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van € 809 per maand en koopwoningen tot aan de NHG-grens (in 2023 € 405.000).

² <https://www.werkaanuitvoering.nl/>

³ Een grondpositie is de mogelijkheid voor een potentiële planontwikkelaar om het juridisch eigendom te verwerven van een perceel op grond van een gesloten overeenkomst.

Ook bij de andere segmenten zien we een duidelijke relatie met het voorafgaande grondeigendom. Woningen van woningcorporaties worden gebouwd op grond van een stichting, vereniging en soms een gemeente. Bij de overige huurwoningen zien we vooral marktpartijen en gemeenten. Specifiek bij de nieuwbouw die voor woningcorporaties is gerealiseerd, blijkt de grond onder de woningen vaak al geruime tijd in eigendom van de corporatie. Bij ruim een kwart van de huurwoningen van woningcorporaties is de grondeigenaar sinds 2005 - het eerste standjaar in ons bestand met grondposities- niet veranderd.

De eigendomssituatie van het grondperceel voorafgaand aan de laatste overdracht naar de eindgebruiker zegt lang niet alles over de invloed van het grondeigendom op de uiteindelijke samenstelling van het woningbouwprogramma. Dat kan alleen al te maken hebben met het gegeven dat verschillende partijen samenwerken in een gebied en dat de grond wordt overgedragen aan een andere partij of rechtspersoon. Daarom hebben we de relatie ook op basis van nieuwbouwwijken, n.b. gebaseerd op de buurtindeling van het CBS, verder onderzocht. Waarbij we zowel naar het voorkomen van een grondpositie (in het gebied, ook historisch) als de omvang van de positie (in gewogen aandeel van de grond) hebben gekeken.

Historische grondposities bepalen sterk het segment

Allereerst hebben we gekeken of een bepaald type eigenaar (marktpartij, gemeente of woningcorporatie) überhaupt een grondpositie heeft gehad in de nieuwbouwwijk.

Het maakt voor het percentage koopwoningen in een nieuwbouwwijk veel uit of een marktpartij al dan niet de grond in eigendom heeft gehad, op enig moment in de voorfase vanaf 2005 tot aan de oplevering van de woningen (2019 t/m 2022). Bij binnenstedelijke locaties is het percentage koopwoningen gemiddeld 17 procentpunt hoger als een marktpartij op enig moment een grondpositie heeft gehad in het gebied (geen grondpositie marktpartij: 36%, wel een grondpositie marktpartij: 53%). Op de uitleglocaties is het verschil wat kleiner, 11 procentpunt, maar nog steeds ten gunste van de partijen met een grondpositie (66% versus 55% bij locaties waar we geen positie van marktpartijen hebben kunnen vaststellen).

Opvallend is dat in de vier grootste steden (G4) deze verschillen niet zijn gevonden. Wel zien we dat juist daar het percentage 'overige huurwoningen' hoog is wanneer een marktpartij een grondpositie heeft gehad: 51% versus 31% (wel/geen grondpositie), een verschil van 20 procentpunt. Mogelijk wordt een deel van het programma omgezet van het koopsegment naar beleggingshuurwoningen.

Zeker ook bij sociale huurwoningen, althans woningen in bezit van woningcorporaties, zien we een sterke relatie met het historische grondeigendom. Ongeacht het type nieuwbouwwijk leidt een grondpositie van een stichting altijd tot een hoger percentage (sociale) huurwoningen (32% versus 12%). Het grootst zijn de verschillen in een binnenstedelijke wijk: gemiddeld 38% corporatiewoningen versus 13% corporatiewoningen op een locatie waar de woningcorporatie geen positie heeft gehad. Eerder hadden we al geconcludeerd dat dat corporaties in vergelijking met andere partijen ook al veel langer eigenaar van de grond zijn (geweest).

Het wel of niet hebben van een grondpositie maakt dus al veel uit. In de analyse zijn we nog een stap verder gegaan en hebben we gekeken naar de omvang van de grondpositie. Dit is bepaald aan de hand van het gewogen aandeel in de grond in de onderzochte nieuwbouwwijken.

Meer grond, meer woningen (in een bepaald segment)

Ook de omvang van de grondpositie van marktpartijen (gemeten in aandeel in de grond) is van invloed op het percentage koopwoningen of huurwoningen dat wordt gerealiseerd. Wel lijkt hierbij sprake te zijn van drempelwaarden: pas vanaf een bepaald aandeel in de grond zien we effecten.

In de G4 leidt een sterkere grondpositie van marktpartijen niet per definitie tot een hoger percentage koopwoningen. Wel leidt het, afhankelijk van een bepaalde drempelwaarde, tot een hoger percentage huurwoningen in de vrije sector. In de G40 (de grote steden uitgezonderd de G4) is dat bij een minderheidsaandeel (minder dan 50% van de grond) al het geval, maar in de G40 pas bij een meerderheidsaandeel van marktpartijen (50% of meer).

Bij sociale huurwoningen blijkt dat een sterkere grondpositie van een woningcorporatie, ongeacht het type nieuwbouwwijk en gemeentegrootte, zich vertaalt in een hoger gemiddeld percentage sociale huurwoningen in de nieuwbouwwijken. In de G40 is dat zelfs een verdubbeling van het aantal huurwoningen als het (historische) grondaandeel boven de 50% ligt (van 29% naar 57%).

Tot slot

Deze verkenning bevestigt het vermoeden dat er een duidelijk verband is tussen grondeigendom en het eigendomssegment waarin de woningen op de betreffende locatie wordt gerealiseerd. Dat maakt het vanuit een beleidsperspectief relevant om het eigendom op geplande locaties, veranderende verhoudingen daarin, maar ook strategische grondverwingen buiten planlocaties nauwlettend te volgen. Eigendomsverhoudingen zijn van invloed op de mogelijkheden om te kunnen sturen op woningbouwprogramma's.

2 Achtergrond

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens dieper in op de aanleiding van dit onderzoek, de probleemstelling en onderzoeksvragen. Ook staan we nog even stil bij de wijze waarop dit onderzoek mogelijk is gemaakt.

2.1 Aanleiding

Versnelling van de woningbouw staat hoog op de politieke agenda. In het huidige coalitieakkoord is afgesproken 900 duizend nieuwe woningen te realiseren tot en met 2030. Gemiddeld dus zo'n 100 duizend woningen per jaar.

Daarnaast moeten twee op de drie nieuwe woningen 'betaalbaar' zijn. Een extra uitdaging om de woningbouwaantallen te realiseren, want het rendement zit vooral in het segment van de woningen die voor de markt worden ontwikkeld (zie o.a. Het bouwproces van nieuwe woningen, CPB, 2019).

Onder de noemer 'betaalbaar' vallen sociale woningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van € 809 per maand en koopwoningen tot aan de NHG-grens (in 2023 € 405.000). In de hiervoor genoemde categorieën zien we globaal de belangrijkste eigendomsverdeling terug: de woningcorporaties bezitten sociale huurwoningen, beleggers bezitten woningen boven de sociale huurgrens en particulieren zijn eigenaren van een koopwoning.

Als gevolg van het zelfrealisatierecht speelt het eigendom van de grond waarop de woningen gebouwd moeten worden een belangrijke rol (zie o.a. Groen, 2014). Dit recht houdt in dat grondeigenaren in principe het eerste recht hebben om tot realisering van het vastgoed (woningbouw in dit kader) over te gaan. Kortom, wie de grond heeft, heeft de macht.

Als het gaat om woningbouw zijn er in de praktijk drie soorten eigenaren te onderscheiden: marktpartijen (zoals beleggers en ontwikkelaars), gemeenten en woningcorporaties. De eigenaren kunnen ieder verschillende drijfveren hebben om betrokken te zijn bij de woningnieuwbouw.

Als de grond in handen is van beleggers, ontwikkelaars of andere marktpartijen dan zal vanuit de rendementsdoelstellingen van deze organisaties hoogstwaarschijnlijk de ambitie bestaan om koopwoningen, dan wel huurwoningen boven de sociale huurgrens te ontwikkelen. Immers, dit levert meer winst op dan het bouwen van corporatiewoningen. Voor woningcorporaties zal daarentegen het accent op sociale huurwoningen liggen en geldt zelfs de verplichting om hun activiteiten te beperken tot de ontwikkeling van sociale huurwoningen (en in de marge sociale koop). De rol van de gemeente kan per situatie sterk verschillen en varieert van een zuiver faciliterende rol tot een belang in de ontwikkeling, bijvoorbeeld bij een publiek-private-samenwerking.

2.2 Probleemstelling

Het is de aanname dat eigendom van grond voor woningbouw, dan wel de grondposities in een bepaald gebied, in meer of mindere mate invloed heeft op het segment waarin de woningen worden ontwikkeld. De verwachting is dat wanneer marktpartijen een dominante grondpositie hebben, het accent in de gerealiseerde woningen zal liggen op koopwoningen, dan wel huurwoningen in de vrije sector. Hebben daarentegen de woningcorporaties een sterke grondpositie, dan zullen er vooral sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Mocht het grondeigendom inderdaad een (belangrijke) factor zijn, dan is dit van invloed op slagingskansen van de woonopgave van het kabinet. In zowel de monitoring van als het beleidsontwerp van de woningbouw zou dan het grondeigendom als factor meegenomen kunnen worden.

2.3 Doelstelling en onderzoeksvragen

De doelstelling van dit onderzoek is een nadere verkenning van de relatie tussen het historische grondeigendom en de gerealiseerde woningbouw naar segment.

Deze doelstelling is 'vertaald' naar de volgende onderzoeksvragen:

- Is er een relatie aan te tonen tussen de historische grondposities en de gerealiseerde woningbouw?
- Hoe sterk is dit verband? Hoe bepalend is het grondeigendom voor het te realiseren programma?
- Mocht dit verband bestaan, is dit dan voor ieder segment (koop, huur, etc.) even sterk?
- Zijn er verschillen tussen typen locaties (naar ligging en omvang) aan te geven?

2.4 Budget en opdrachtgeverschap

In het coalitieakkoord 2021-2025 is vastgelegd dat het kabinet werkt aan een overheid die betrouwbaar, dienstbaar, dichtbij en rechtvaardig is en het programma Werken aan Uitvoering (WaU) voortzet. De . Daarnaast is ook ondersteuning aangeboden voor het beleidsondersteunende programma van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). In het kader van dit laatste 'spoor' is budget verleend voor het onderhavige onderzoek.

2.5 Toekomstig onderzoek

Met deze verkenning is de relevantie van het grondeigendom voor de woningbouw in beeld gebracht. Primair hebben we hierbij gebruikgemaakt van de bronnen waarover we direct konden beschikken: de Basisregistratie Kadaster en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen.

Langs verschillende lijnen zou deze verkenning een vervolg kunnen krijgen:

- We zijn primair uitgegaan van juridisch eigendom. Het economisch eigendom is buiten beschouwing gelaten, omdat we hier geen informatie over hebben. Toch weten we dat dit een belangrijke rol kan spelen. Bij de grotere gebiedsontwikkelingen kan bijvoorbeeld een gemeente een aandeel hebben in de grondexploitatie. De belanghebbenden gaan dan schuil achter een andere rechtspersoon.
- Hetzelfde geldt voor afspraken tussen partijen over bijvoorbeeld de programmering, plankosten en de grondexploitatie. Gecombineerd met het eerste punt zou onderzoek aan de hand van concrete praktijkvoorbeelden nuttig zijn om de uitkomsten beter te kunnen duiden.
- We kijken steeds naar één peildatum per jaar (1 januari) en tot 2005 terug. Wellicht zitten er beperkingen in deze tijdshorizon en meetmomenten. Zo zijn er wellicht bij sommige ontwikkelingen ook nog meer tussentijdse eigendomswisselingen geweest. Ook kan de tijdshorizon van de studie te beperkt zijn; we weten immers dat de grond voor woningbouw soms decennia lang in eigendom is.

3 Marktafbakening: nieuwbouwwoningen, grond en eigendom

Zonder de data uit de basisregistraties van het Kadaster én de verschillende definities van het CBS was dit onderzoek niet mogelijk geweest. In zekere zin is dit onderzoek ook een verkenning geweest van de mogelijkheden die de data biedt om historische grondposities te bepalen en deze te koppelen aan een bronregistratie zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Daarom staan we uitgebreid stil bij de verschillende bronnen, definities en opbouw van het analysebestand.

3.1 Nieuwbouw naar eigendom

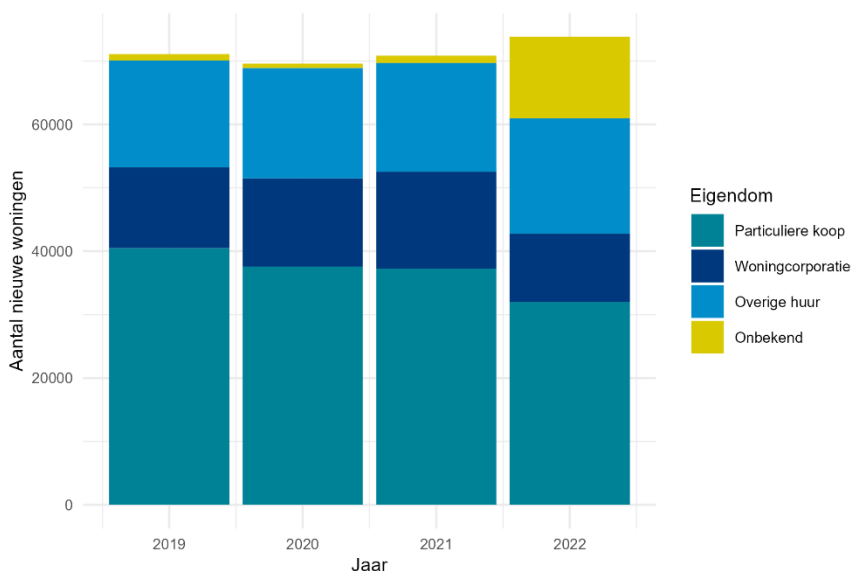
Het CBS publiceert iedere maand de gereedgekomen nieuwbouwwoningen op basis van de mutaties in de woningvoorraad. De bron voor deze gegevens is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De statistiek van nieuwbouw naar eigendom wordt jaarlijks gepubliceerd. Aanvullend worden ieder half jaar cijfers gepubliceerd over de woningproductie van woningcorporaties. Om het eigendom te bepalen levert het Kadaster het CBS gegevens uit de Basisregistratie Kadaster (BRK).⁴

Voor dit project was het daarom mogelijk om een dataset te gebruiken die consistent is met wat het CBS gebruikt voor de statistieken over de nieuwbouwproductie en eigendomstyperingen ervan. Het gaat om alle verblijfsobjecten die als nieuwbouwwoning zijn vastgesteld, inclusief de datum van publicatie (periode van 2019 tot en met 2022). We maken onderscheid naar:

- Particuliere koop (eigenaar-bewoner)
- Woningcorporatie
- Overige huur (particulieren, maar ook rechtspersonen)

De volgende figuur toont de verdeling van nieuwbouwwoningen over de segmenten:

Figuur 3.1: Nieuwbouwwoningen naar jaar en segment



In 2022 is de eigendomssituatie van relatief veel woningen nog niet vastgesteld (17%). Heel verrassend is dat niet: het (definitieve) eigendom kan vaak pas enige tijd na oplevering worden vastgesteld omdat de gebruikte basisregistraties na verloop van tijd volledig geactualiseerd en gesynchroniseerd zijn. In de periode van 2019

⁴ Voor een verdere toelichting op de gebruikte bronnen, zie bijlage I Onderzoek verantwoording.

tot en met 2021 blijft het percentage waarbij de eigendomssituatie niet eenduidig is vastgesteld beperkt tot 1 à 2%.⁵ Zie voor een verdere toelichting eventueel nog de bijlage.

Besloten is de gegevens van nieuwbouwwoningen die gepubliceerd zijn in 2022 niet te betrekken in de analyse. In totaal resteren dan 211.526 woningen. Qua omvang is het segment van particuliere koopwoningen het grootst: 57% in 2019 en licht dalend naar 54% in 2020 en 53% in 2021.

3.2 Historisch grondeigendom

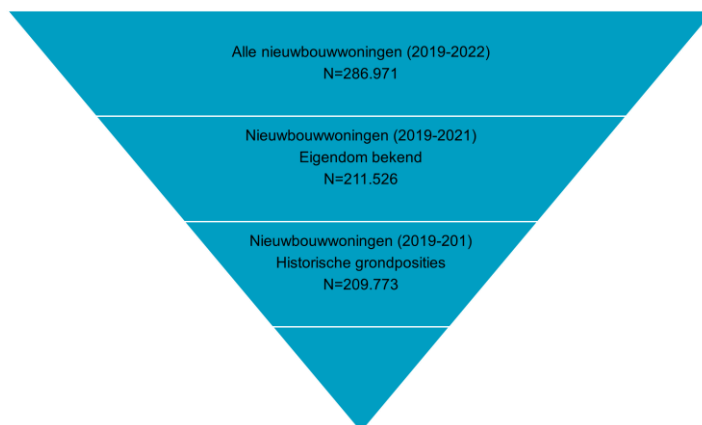
Het Kadaster heeft vanaf 1 januari 2006 een gestandaardiseerd onderzoeksbestand samengesteld ten behoeve van statistisch onderzoek. Van ieder grondperceel zijn ten behoeve van dit onderzoek de volgende BRK-gegevens gebruikt:

- de grootte van het perceel;
- het aantal rechthebbenden;
- de rechtsvorm van de rechthebbende, dan wel een particulier;
- de naam van de rechthebbende (alleen van rechtspersonen, niet van particulieren);
- als statistisch gegeven de leeftijd van de rechthebbende, in het geval van particuliere eigenaren.

Alle nieuwbouwwoningen zijn op basis van hun x-, y-coördinaten geometrisch gekoppeld aan de historische grondpercelen. Op deze manier is een bestand ontstaan waarin een koppeling gelegd kan worden tussen het type eigendom van de uiteindelijke nieuwbouwwoning en de grondeigenaren voorafgaand aan de nieuwbouw. De methode waarmee we dat doen wordt in de eerste bijlage verder toegelicht.

De volgende figuur toont een schematische weergave van de selecties, tot aan het uiteindelijke onderzoeksbestand. In totaal houden we dan 209.773 woningen over, die opgeleverd zijn in de periode van 2019 tot en met 2021.

Figuur 3.2: Stapsgewijze selectie van de nieuwbouwwoningen



⁵ Dit zijn situaties waarbij het Kadaster zonder akte-onderzoek niet kan vaststellen wie er eenduidig de eigenaar is van de opstallen op een perceel, denk aan complexe binnenstedelijke situaties waar veel rechten, zoals opstal, erfpacht en eigendom, en meerdere rechthebbenden samenkomen op één perceel

3.3 Typering van woningbouwprogramma's en nieuwbouwlocaties

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties voor woningen wordt in de praktijk onderscheid gemaakt tussen enerzijds 'betaalbare' huur- of koopwoningen en anderzijds woningen voor de vrije markt. Onder de noemer 'betaalbaar' vallen sociale woningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van € 1.000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG-grens (in 2023 € 405.000). Het Kadaster beschikt niet over informatie om opgeleverde nieuwbouwwoningen op deze manier te classificeren. Als alternatief maken we gebruik van de eigendomsinformatie voorafgaand aan de bouw; deze op deze manier krijgen we een indicatie van het type woningbouwprogramma:

- Eigendom van woningcorporaties betreft sociale (huur)woningen;
- Particuliere eigenaren van een koopwoning;
- De categorie overige eigenaren beschouwen we als beleggers met huurwoningen boven de sociale huurgrens.

De eigendomsstypering is per woning beschikbaar, dus per woning kan worden geanalyseerd tot welk programma deze behoort en wat de historische eigendomsverhoudingen zijn geweest. Naast dit soort analyses op woningniveau is het zinvol om ook te kijken naar de samenstelling van de volledige nieuwbouwwijk zoals die is ontwikkeld, en het (historische) eigendom van de daarbij betrokken actoren; marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten. Voorafgaand aan een gebiedsontwikkeling hebben vaak verschillende partijen grondposities die worden ingebracht in een samenwerking, al dan niet met een gemeente. Dit is relevant omdat afspraken over te realiseren woningbouwprogramma's vaak al in dit stadium worden gemaakt. De verschillen in eigendomsverhouding van betrokken actoren (kwantitatief en kwalitatief) spelen daar een rol bij.

De uitdaging voor een analyse op het niveau van een volledige nieuwe wijk is om die nieuwbouwwijk goed af te bakenen. Dat betreft enerzijds het niveau: het aantal nieuwe woningen dat samen is gebouwd om te spreken van een nieuwbouwwijk. En anderzijds gaat het om het geografisch afbakenen van een locatie: waar liggen de grenzen van een nieuwe wijk?

Voor het onderzoek hebben we een nieuwbouwwijk gedefinieerd als:

- alle wijken met tenminste 100 nieuwbouwwoningen;⁶
- waarbij een nieuwbouwwijk geografisch wordt afgebakend door de grenzen van de CBS-buurtindeling.⁷

⁶ Alleen de kenmerken van de woningen die voorkomen in de landelijke dataset zijn gebruikt voor de opbouw van het analysebestand op wijkniveau.

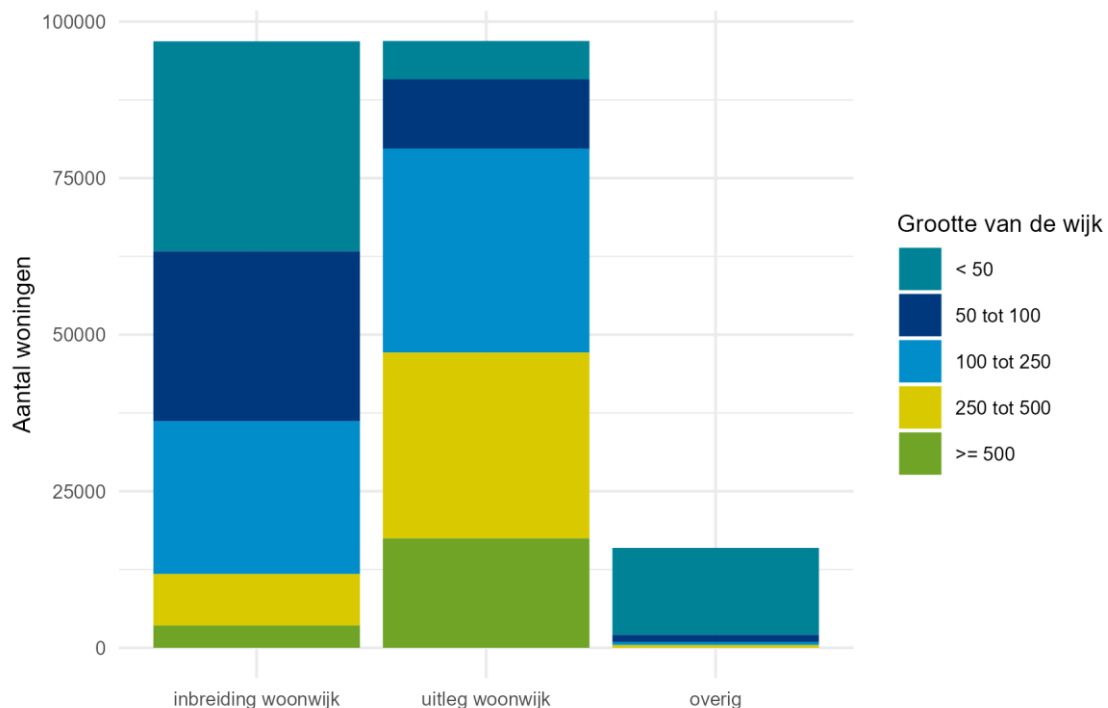
⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/wijk-en-buurtstatistieken>

Uitleg- en inbreidingslocaties

Binnen de afbakening van nieuwbouwwijken maken we onderscheid tussen uitleglocaties (minimaal 50% van de woningen heeft een bouwjaar na 2000), inbreidingslocaties en alle overige locaties (wel nieuwbouw, maar de meer dan helft van de objecten is geen woning).

De volgende figuur toont de verdeling van woningen naar omvang van de wijk en het soort wijk.

Figuur 3.2: Aantal woningen naar type locatie en omvang van de nieuwbouwwijk



De ruim 200 duizend nieuwe woningen in ons onderzoek, bouwperiode 2019 tot en met 2021, zijn verspreid over 6.823 nieuwbouwwijken (CBS-buurtten). Deels gaat het ook om kleinschalige inbreidingsplannen met minder dan 50 woningen; dat betreft 26% van de woningen. Om de betrouwbaarheid van de cijfers op het niveau van de nieuwbouwwijk te vergroten, zijn deze wijken buiten beschouwing gelaten. Resteren 1.076 woonwijken met 156.187 woningen op basis waarvan we de historische aandelen van partijen en het gerealiseerde woningbouwprogramma hebben berekend.

Als maat voor de grondposities is het (gewogen) aandeel in de oppervlakte van de historische percelen naar eigendoms categorie gekozen. Dit is voor iedere nieuwbouwwijk en ieder jaar bepaald. Impliciet zit hierin de aanname dat de omvang van de grondpositie in oppervlakte, en niet het aantal percelen, het meest van invloed is op het segment waarin de woningen terecht komen.⁸

⁸ Eerdere verkenningen lieten zien dat de oppervlakte van de percelen een betere maat is voor een grondpositie dan het aantal percelen zelf.

4 Resultaten

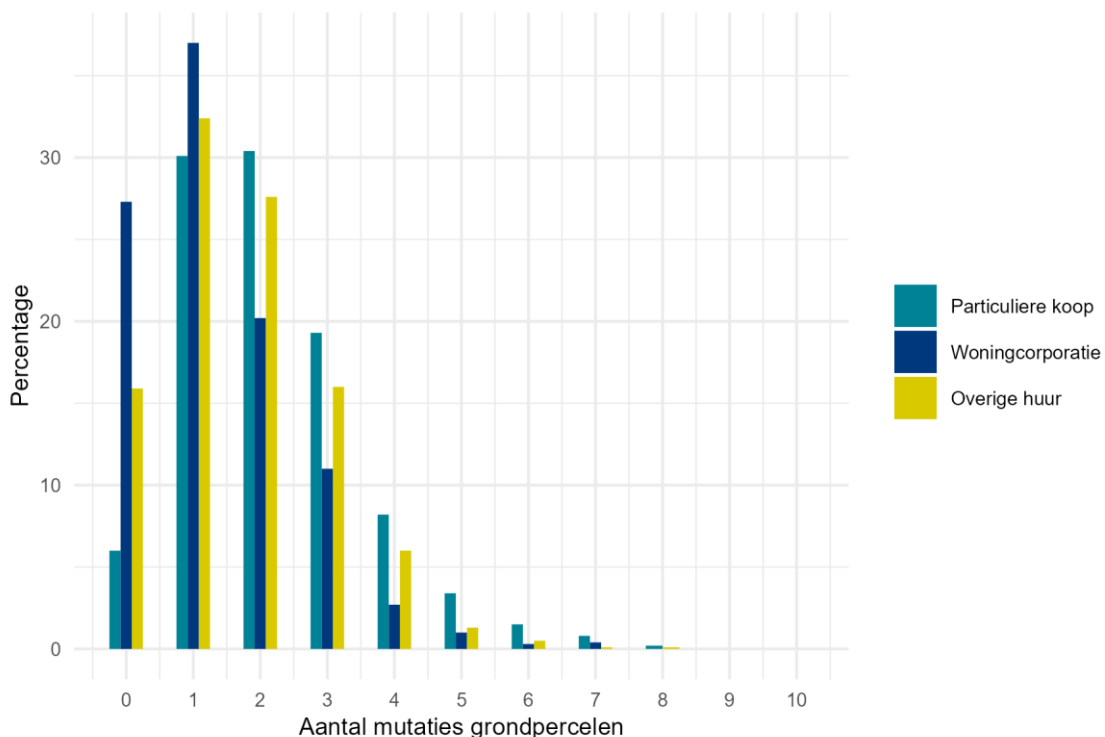
De relatie tussen het eigendom van de grond en het segment waarin de woning terechtkomt kan op verschillende manieren worden vastgesteld. Allereerst hebben we gekeken naar de laatste grondtransactie: het eigendom van de grond onder een woning voorafgaand aan de overdracht aan de eindgebruiker. Nu komt het in de praktijk vaak voor dat bij de ontwikkeling van een locatie verschillende partijen een grondpositie hebben en dat deze posities worden samengevoegd. Het is dan belangrijk om verder terug te kijken naar welke partijen een aandeel in de grond in het gebied, de toekomstige nieuwbouwwijk, hebben gehad. Dit kunnen we dan weer vergelijken met de eigendomsverdeling van de woningen die in de nieuwbouwwijk zijn gerealiseerd.

We gaan allereerst in op het grondeigendom bij de laatste overdracht, voorafgaand aan de ingebruikname van de woning. Daarna gaan we dieper in op grondposities in een nieuwbouwwijk en hoe die zich verhouden tot de segmenten (koop, huur, etc.) waarin de woningen worden gerealiseerd.

4.1 Duidelijke relatie tussen eigendom laatste grondoverdracht en woningsegment

Voorafgaand aan de oplevering van de nieuwbouwwoning kunnen een of meer wisselingen in het eigendom van de grond plaatsvinden. We vinden grote verschillen tussen de segmenten:

Figuur 4.1: Aantal grondmutaties voorafgaand aan de ingebruikname van de woning

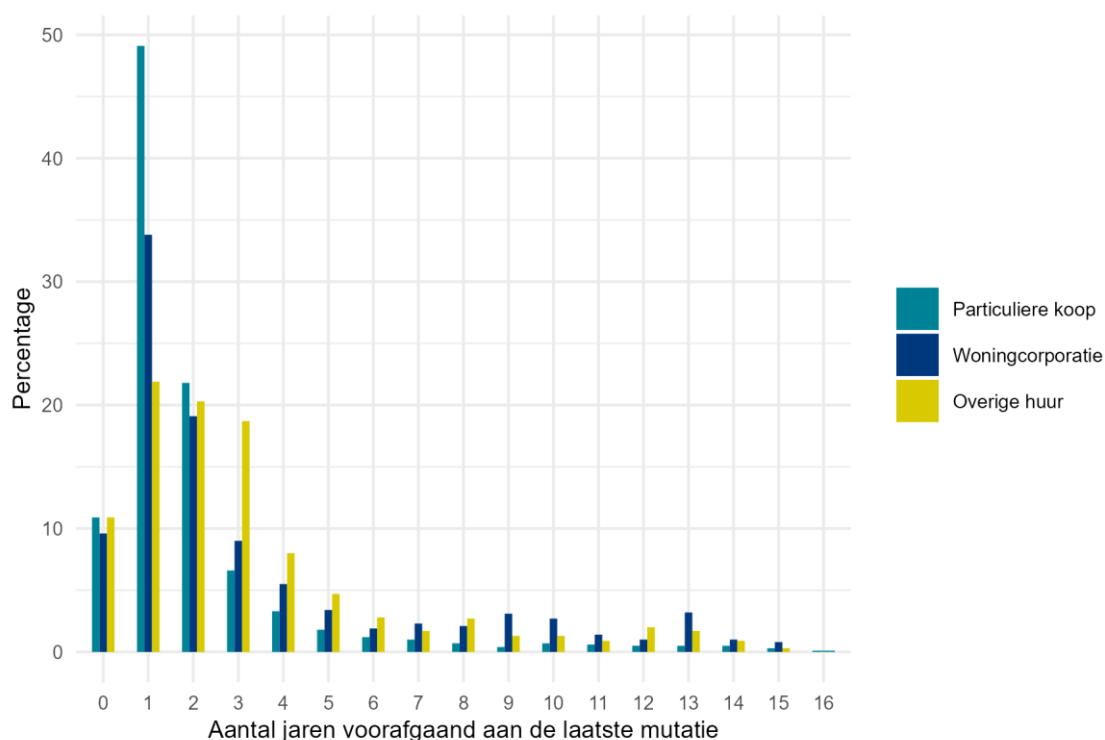


In de koopsector vinden bijna altijd wel een of meer eigendomsmutaties plaats (94%). Binnen de scope van de data waarover we beschikken, vanaf 2006, vaak toch wel ongeveer 2 keer. Bij huurwoningen die voor de

markt zijn ontwikkeld, nemen we ongeveer hetzelfde patroon waar, zij het dat het wel iets vaker voorkomt dat er geen wisseling van grondeigendom plaatsvindt. Dat laatste is bij corporatiewoningen duidelijk het vaakst het geval: in ruim een kwart van de gevallen (27%) was de grond ook in 2006 al in eigendom.

Conform verwachting loopt ook de tijd tussen de laatste grondmutatie en de ingebruikname van de woning uiteen voor de verschillende segmenten. In de koopsector is dat heel vaak 1 jaar (49%), hooguit 2 jaren (bij elkaar 82%): dat is goed verklaarbaar aangezien de bouwduur van koopwoningen ongeveer 1 à 2 jaar is. Bij woningen voor de corporatiesector en vooral de overige huur is de termijn veel langer. Dit is in de volgende figuur ook goed zichtbaar:

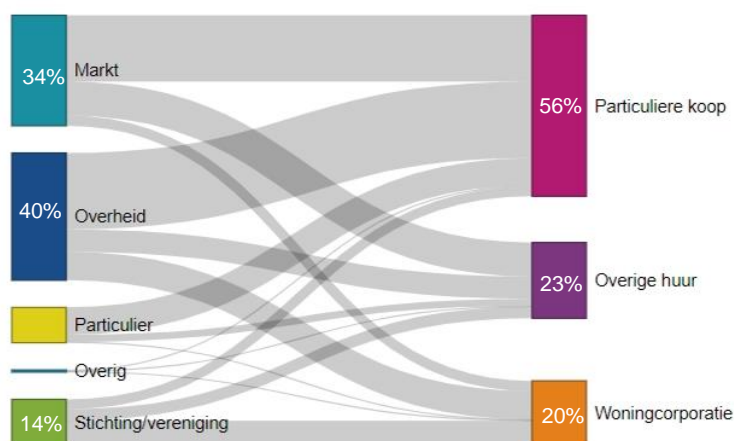
Figuur 4.2: Tijd (in jaren) tussen de laatste grondmutatie en de oplevering



De conclusie is dus dat corporaties als eindgebruiker (juridisch) al veel eerder grondeigenaar zijn dan andere eigenaren. In mindere mate is dit ook wel het geval bij de eigenaren van de 'overige huurwoningen', veelal beleggers. Dat particulieren op een laat moment eigenaar van de grond worden, is natuurlijk niet heel verrassend: zij krijgen veelal de grond geleverd van de ontwikkelende partij voorafgaand aan de bouw van de woning.

Voor de verschillende segmenten is de laatste transactie van het grondeigendom onderzocht. De resultaten van de drie segmenten worden getoond in de volgende figuur:

Figuur 4.3: Eigendom van de grond voorafgaand aan de laatste mutatie, naar segment



Bij een particuliere koopwoning is de grond doorgaans in handen van marktpartij of een gemeente ('Overheid'), respectievelijk 37% en 42%. Dat laatste lijkt misschien vreemd, maar voor deze uitkomst zijn verschillende verklaringen mogelijk:

- Ontwikkelaars en bouwers hebben in het verleden wel een grondpositie gehad, maar hun grond voorafgaand aan de ontwikkeling geleverd aan de gemeente in ruil voor bijvoorbeeld een bouwclaim. Bij de nieuwbouwtransactie levert de gemeente, soms met verplichtingen via de bouwer, de grond door naar de particuliere koper. Voor deze verklaring vinden we bewijs vanuit de data. Bij 16% van de grondmutaties in het segment van particuliere koopwoningen blijkt een marktpartij eerder de grond te hebben geleverd aan een gemeente. In totaal gaat het dan om 7% van alle grondtransacties voorafgaand aan de ingebruikname van de woning.
- De gemeente levert de bouwkaft rechtstreeks aan de particuliere koper die er zelf een woning op laat bouwen.

De relatieve verhouding tussen deze twee verklaringen kunnen we op basis van dit onderzoek niet exact verifiëren. Actuele cijfers over het percentage particulieren dat zelf een woning laat bouwen ontbreken momenteel. De laatste cijfers dateren van 2016 (CBS) waaruit op basis van de afgegeven vergunningen voor koopwoningen geconcludeerd zou kunnen worden dat zo'n 30% door particulieren zelf wordt gebouwd. In de jaren daarvoor lag het percentage echter veel lager: rond de 15 tot 20%.

Bij sociale huurwoningen is de grond voorafgaand aan de laatste overdracht doorgaans in handen van de gemeente of corporatie (respectievelijk 44% en 39%). Bij de categorie 'overige huur' is relatief vaak een marktpartij grondeigenaar (44%) geweest, maar ook gemeenten komen nog regelmatig voor als grondeigenaar (30%). Wat we in ieder geval al kunnen concluderen is dat een grondpositie van marktpartijen relatief vaak een relatie laat zien met koopwoningen, dan wel "huurwoningen voor de markt".

Alle bovenstaande verbanden en mogelijkheden doorberekend kunnen we met vrij grote mate stellen dat er een relatie is tussen het type partij dat over de grond beschikt en het segment waarin de woning wordt gerealiseerd. Statistisch gezien is de kans zeer klein dat grondeigendom en segment niet samenhangen

($p < 0.001$). Toch is het ook weer geen een-op-een-relatie.⁹ Het is bijvoorbeeld niet zo dat bij een particuliere koopwoning de grond altijd in handen is geweest van een marktpartij, maar de kans daarop is wel (significant) groter. Hetzelfde geldt voor de grondposities van stichtingen: het is geen voorwaarde, maar vergroot wel de kans op woningen die in eigendom zijn van woningcorporaties.

Wat we zien is het resultaat van ons stelsel in Nederland waarin het zelfrealisatierecht een belangrijke rol speelt: wie de grond heeft, heeft de macht. Dat geldt niet alleen voor marktpartijen maar ook voor woningcorporaties die een actief grondbeleid hebben gevoerd. En aangezien de gemeenten vaak betrokken zijn bij de laatste grondoverdracht lijken zij zeker ook invloed te hebben.

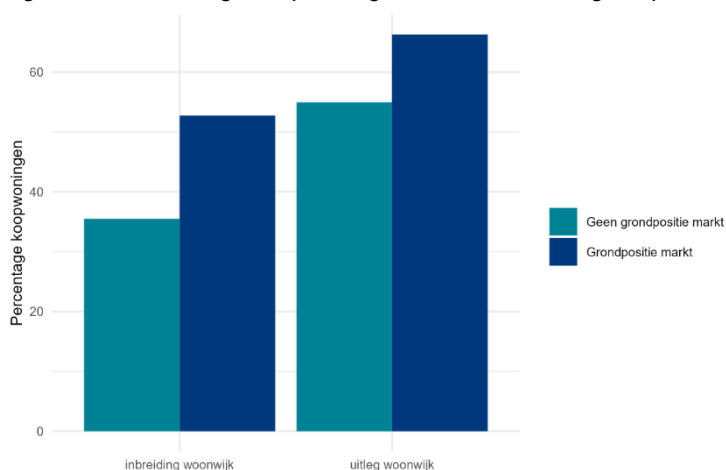
4.2 Grondposities in de nieuwbouwwijken bepalen sterk het segment

Voorafgaand aan een gebiedsontwikkeling hebben vaak verschillende partijen grondposities die worden ingebracht in een samenwerking, al dan niet met een gemeente. Vervolgens wordt na samenvoeging van de percelen de grond uitgegeven aan individuele partijen. Door deze werkwijze verdwijnt vaak de directe ruimtelijke relatie tussen het perceel, en daarmee het eigendom, en de woning. Percelen die in eigendom waren van bijvoorbeeld een woningcorporatie kunnen daarmee in principe met koopwoningen worden bebouwd.

We kijken in dit onderzoek naar de procentuele verdeling van het opgeleverde woningbouwprogramma in koopwoningen, corporatiebezit en overige huur. Het gaat dan om de nieuwbouwwijken met meer dan 100 nieuwe woningen in de beschouwde periode 2019-2022. We vergelijken die verdeling met de historische eigendomsverhoudingen om de relatie tussen beide te onderzoeken.

De grafiek hieronder toont het percentage koopwoningen, afgezet tegen het gegeven of een marktpartij op enig moment (vanaf 2006) een grondpositie heeft gehad.

Figuur 4.5: Percentage koopwoningen naar historische grondpositie van marktpartijen



Ongeacht het type nieuwbouwlocatie laat een historische grondpositie van een marktpartij een verband zien met een hoger percentage koopwoningen. Binnenstedelijk is het verschil het grootst: heeft een marktpartij een grondpositie in de nieuwbouwwijk gehad, dan bedraagt het percentage koopwoningen gemiddeld 53%. Is dat niet het geval, dan is dat lager: 36%. Op uitleglocaties is het percentage koopwoningen sowieso veel hoger, maar ook op dat type locatie is het verschil substantieel. Bij wijken met een grondpositie van marktpartijen ligt het percentage koopwoningen gemiddeld op 66%. Bij wijken waar dat niet het geval was, bedraagt het

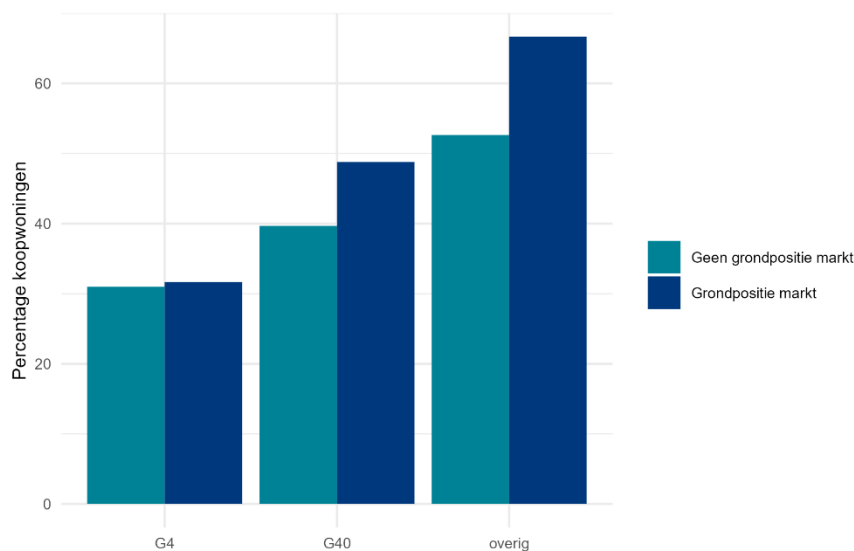
⁹ Dit is statistisch getoetst met behulp van de Cramer's V-statistiek. We vinden daar de waarde van 0.12 op een schaal van 0 tot 1), wat duidt op een betrekkelijk zwak verband.

gemiddeld percentage koopwoningen 55%; toch nog een verschil van 11 procentpunt. Voor heel Nederland bedraagt het verschil 14 procentpunt (59% koopwoningen in de wijk als een marktpartij op enig moment een grondpositie heeft gehad tegen 45% als dat niet het geval is geweest).

Op het schaalniveau van heel Nederland lijkt het effect van een grondpositie van een marktpartij relatief klein op het percentage overige huurwoningen. Dit ligt gemiddeld maar 4% hoger in de wijken met een historische grondpositie van marktpartijen (gemiddeld 23% versus 19% van de nieuwbouwwijken zonder een grondpositie van marktpartijen).

Naast het type nieuwbouwlocatie blijkt ook gemeentegrootte van invloed op het verband tussen grondeigendom van marktpartijen en het percentage nieuwe koopwoningen:

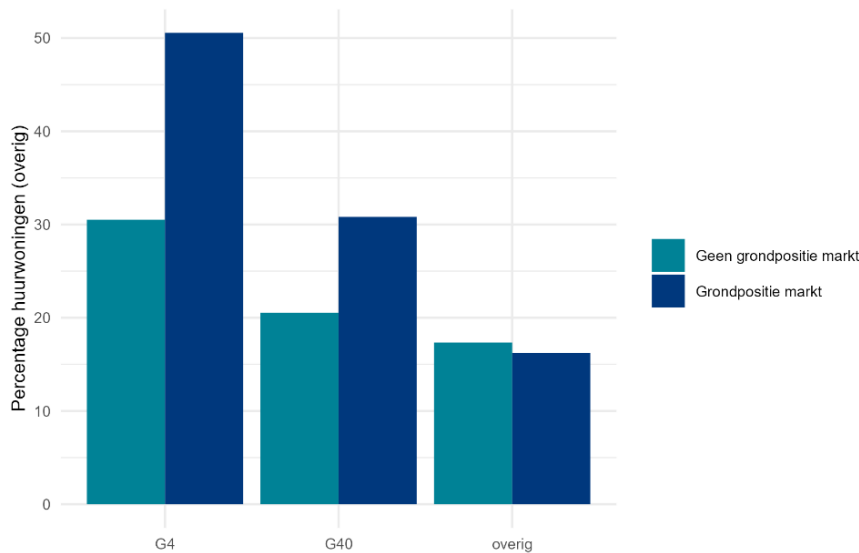
Figuur 4.6: Percentage koopwoningen naar historische grondpositie van marktpartijen en gemeentegrootte



In de G4 maakt het voor het percentage koopwoningen niet bijzonder veel uit of marktpartijen een grondpositie hebben gehad (overall 30%). Anders is dat voor de grotere gemeenten zoals Eindhoven, Zwolle en Groningen (G40). Hebben in de nieuwbouwwijken van die gemeenten marktpartijen op enig moment een grondpositie gehad, dan vinden we gemiddeld percentage koopwoningen van 49%. Is dat niet het geval, dan ligt het aantal koopwoningen in dat soort wijken lager: 40%. In de overige gemeenten tenslotte ligt het percentage koopwoningen sowieso hoog, maar juist hier maakt een grondpositie van marktpartijen veel uit (wel een grondpositie van marktpartijen: gemiddeld 67%, geen grondpositie: gemiddeld 53% koopwoningen in de nieuwbouwwijken van de overige gemeenten).

Naast een effect op het percentage koopwoningen zien we dat specifiek in de G4 een grondpositie van een marktpartij resulteert in een hoog percentage 'overige' huurwoningen, c.q. huurwoningen die niet in eigendom van woningcorporaties zijn:

Figuur 4.7: Percentage huurwoningen (overig) naar historische grondpositie van partijen en gemeentegrootte

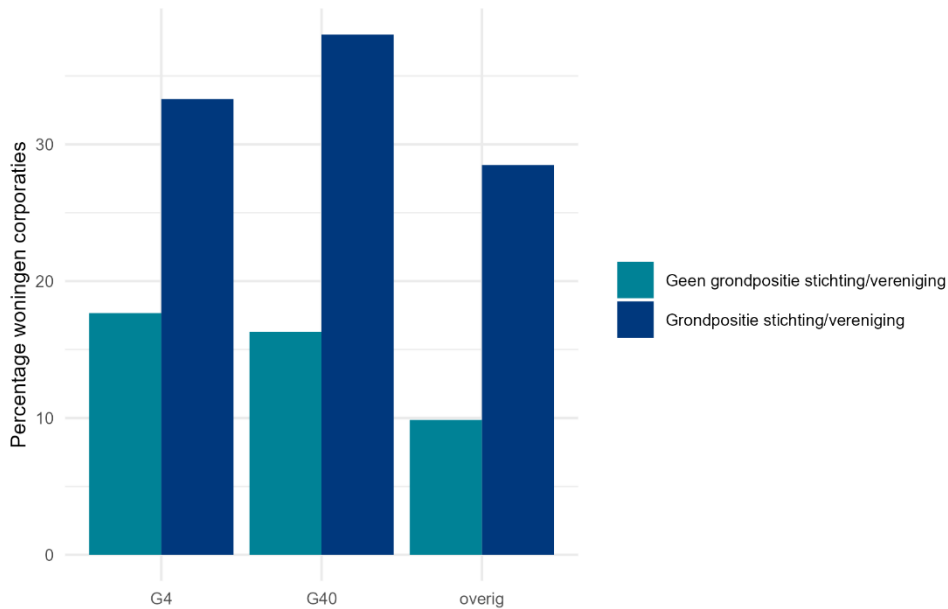


Vooraf in de G4 is het percentage ‘overige huur’ hoog, wanneer een marktpartij een grondpositie heeft gehad vergeleken met wijken waar we geen grondpositie van marktpartijen hebben kunnen vinden: gemiddeld 51% versus 31% in de nieuwbouwwijken waarbij we een positie hebben kunnen vaststellen. Deze uitkomst suggereert dat in de grootste steden, veelal op inbreidingslocaties, marktpartijen een deel van het programma omzetten van koopwoningen naar huurwoningen in de categorie ‘overige huur’. In de praktijk zijn dat vaak huurwoningen die in de vrije sector terechtkomen. Dit kan natuurlijk ook komen doordat gemeenten soms een deel van het programma voorschrijven. In de G4 vinden we geen verschil wat betreft koopwoningen, maar wel een groot verschil wat betreft de eigendoms categorie van overige huurwoningen.

Ook als we kijken naar het percentage huurwoningen van woningcorporaties, dan vinden we een duidelijke en vrij sterke relatie met het grondeigendom¹⁰. Ongeacht het type nieuwbouwwijk leidt een grondpositie van een stichting altijd tot een hoger percentage (sociale) huurwoningen (32% versus 12%). Het grootst zijn de verschillen in een binnenstedelijke wijk (38% versus 13%). Maar ook juist in minder verstedelijkt gebied, c.q. de overige gemeenten, maken grondposities van woningcorporaties het verschil:

¹⁰ Strikt genomen zijn we uitgegaan van de grondposities van stichtingen of verenigingen in een woonwijk, omdat het Kadaster alleen de rechtsvorm vaststelt. Het CBS kan daarentegen bij woningen wel het eigendom van woningcorporaties bepalen.

Figuur 4.8: Percentage huurwoningen van woningcorporatie naar historische grondpositie



In alle gemeenten is een grondpositie van een stichting/vereniging van invloed op het percentage huurwoningen van woningcorporaties. De verschillen zijn echter het grootst buiten de vier grote steden (respectievelijk 38% versus 16% in de G40) en buiten de steden (gemiddeld zo'n 29% tegen 10%).

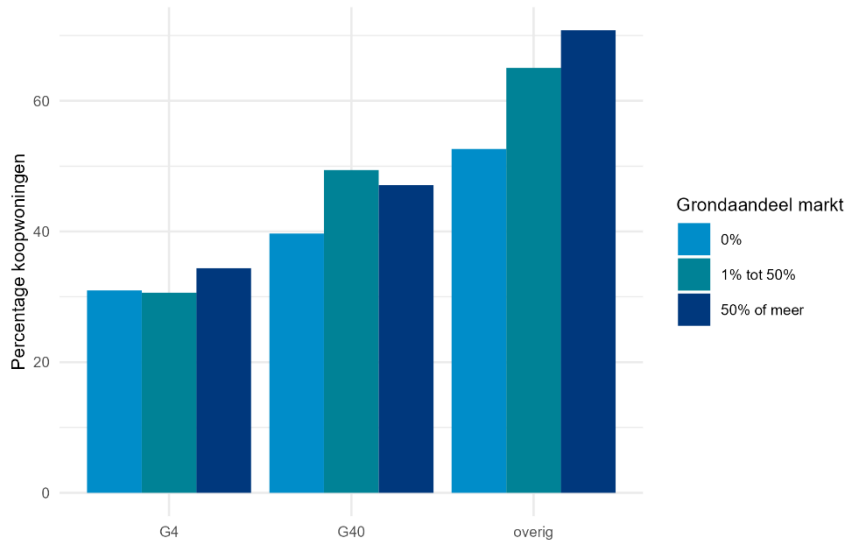
4.3 Meer grond, meer woningen

Nu een relatie tussen grondeigendom en de samenstelling van het woningbouwprogramma is vastgesteld, onderzoeken we deze relatie verder. In het volgende deel richten we ons op de vraag of ook de *omvang van de grondpositie* van invloed is op het percentage woningen in een bepaald segment. Omdat het historisch grondaandeel afwijkend is verdeeld, zowel geen aandeel, als wel een volledig aandeel komen relatief vaak voor, hebben we deze aandelen ingedeeld in categorieën:

- geen aandeel;
- een minderheidsaandeel, minder dan 50%;
- een meerderheidsaandeel, 50% of meer.

De volgende figuur toont de omvang van de grondpositie van marktpartijen (in historisch aandeel) tot het percentage koopwoningen:

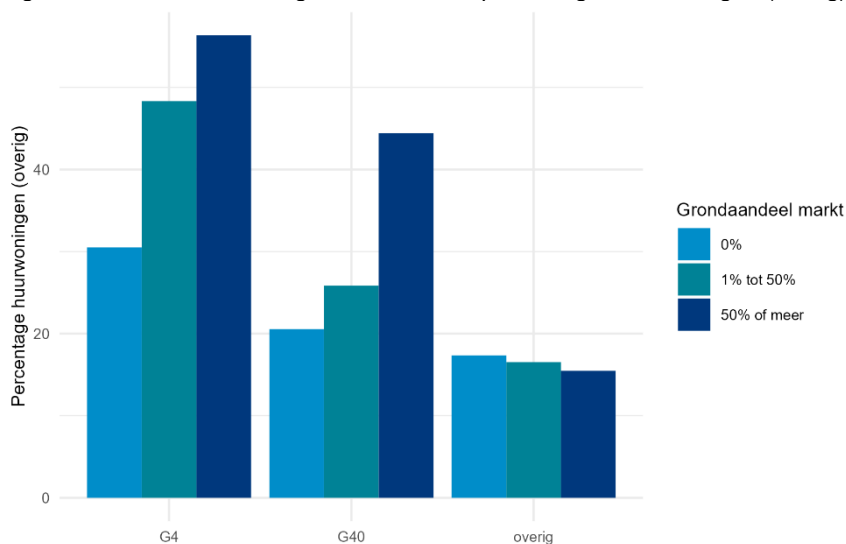
Figuur 4.9: Grondeigendom van marktpartijen in relatie tot het percentage koopwoningen



Alleen in de overige gemeenten is een lineair verband waarneembaar. Een omvangrijkere grondpositie lijkt zich daar ook door te vertalen in een hoger percentage koopwoningen. In de G4 en G40 lijkt er sprake te zijn van een drempelwaarde. In de grootste vier steden ligt het percentage koopwoningen alleen een fractie hoger bij de wijken waar de marktpartijen een dominant aandeel hebben gehad. In de G40 ligt het percentage al hoger bij een minderheidsaandeel.

Kijken we naar de huurwoningen die door marktpartijen zijn ontwikkeld, dan kantelt het beeld:

Figuur 4.10: Relatie tussen grondaandeel en percentage huurwoningen (overig)

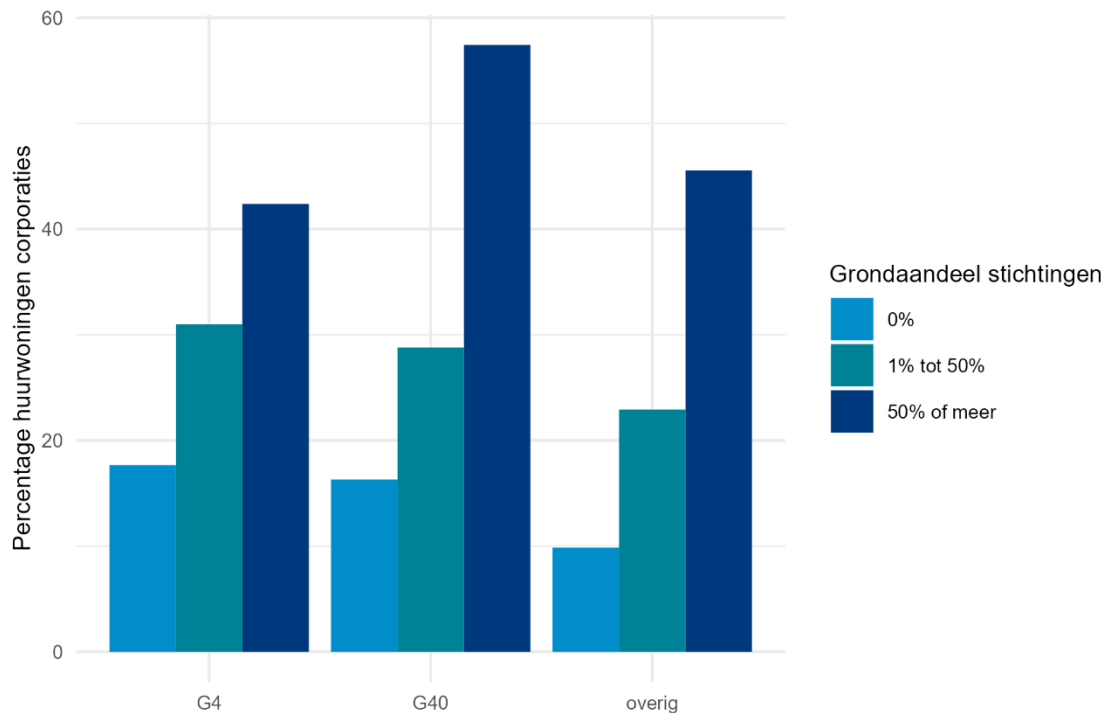


Hier zien we juist alleen in de grote steden, zowel de G4 als G40, bij hogere percentages grondaandelen ook een hoger percentage gerealiseerde huurwoningen. Ook hier weer nemen de percentages niet gelijkmatig toe,

maar lijkt er sprake te zijn van drempelwaarden. In de grootste steden leidt ook een minderheidsaandeel tot een hoger percentage huurwoningen, maar bij de G40 is dat pas echt sterk het geval bij een meerderheidsaandeel.

Tenslotte tonen we de resultaten van het grondaandeel en nieuwbouw van corporaties:

Figuur 4.11: Relatie tussen grondaandeel van stichtingen en het percentage huurwoningen van corporaties



Alleen in het segment van sociale huurwoningen is een lineair effect zichtbaar. Ongeacht de gemeentegrootte leidt een omvangrijkere positie in de grond stapsgewijs ook tot een hoger aandeel sociale huurwoningen. In de grotere steden zien we ook in de wijken zonder aandeel van woningcorporaties toch nog wel zo'n 15% sociale huurwoningen. De eerder hiervoor gegeven verklaring is dat in de steden marktpartijen mogelijk nog een deel van het sociale woningbouwprogramma realiseren.

Echt grote verschillen tussen een minderheids- en meerderheidsaandeel zien we in de G40 en bij de overige gemeenten. In de G40 leidt dit tot bijna een verdubbeling van het aantal sociale huurwoningen (respectievelijk 29% en 57%).

5 Literatuur

Buitelaar, E., Segeren, A., & Kronberger, P. (2008). *Stedelijke transformatie en grondeigendom*. Den Haag / Rotterdam: RPB / Nai uitgevers.

Centraal Bureau voor de Statistiek - Vastgoed met BAG, afleiden voorraadmutaties (versie 1.9)

Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline – Nieuwbouwwoningen, vergunningen naar opdrachtgever en eigendomsvorm 1995-2016

Centraal Planbureau, Het bouwproces van nieuwe woningen: een kwalitatieve economische blik (2019)

Groen, L. (2014). *Het zelfrealisatierecht; ruimtelijk instrumentarium in verhouding tot het eigendomsrecht*. Amsterdam: Vrije Universiteit.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening - Programma 2022-2026

Van der Krabben, E. (2021). *De werking van de grondmarkt; gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt*. Den Haag: Autoriteit Consument en Markt.

BIJLAGE I Onderzoeksverantwoording

Zonder de data uit de basisregistraties van het Kadaster én de verschillende definities van het CBS was dit onderzoek niet mogelijk geweest. In zekere zin is dit onderzoek ook een verkenning geweest van de mogelijkheden die de data bieden om historische grondposities te bepalen en deze te koppelen aan een bronregistratie zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Daarom staan we uitgebreid stil bij de verschillende bronnen, definities en opbouw van het analysebestand.

1.1 Nieuwbouw naar eigendom

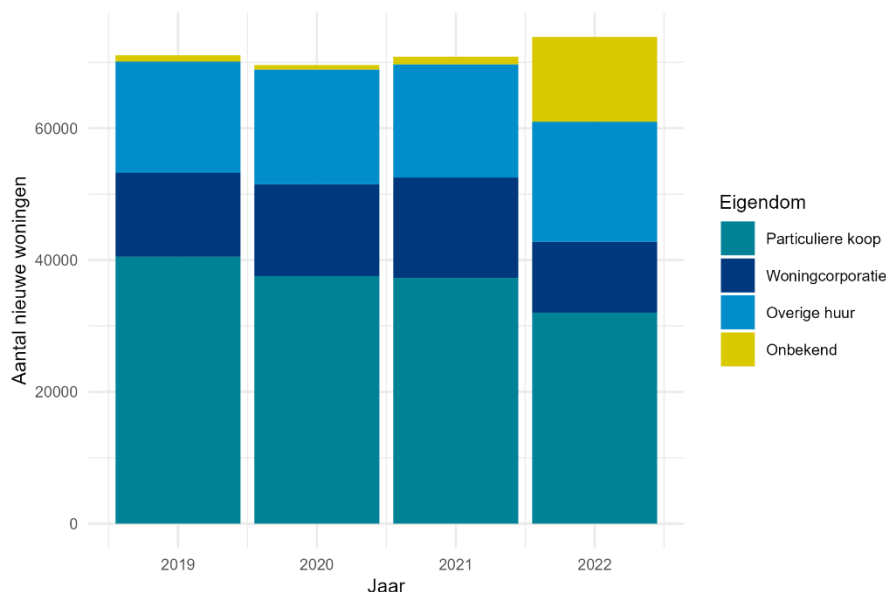
Het CBS publiceert iedere maand de gereedgekomen nieuwbouwwoningen op basis van de mutaties in de woningvoorraad. De bron voor deze gegevens is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De statistiek van nieuwbouw naar eigendom wordt jaarlijks gepubliceerd. Aanvullend worden ieder half jaar cijfers gepubliceerd over de woningproductie van woningcorporaties. Voor de afleiding van het eigendom levert het Kadaster het CBS gegevens uit de Basisregistratie Kadaster (BRK).¹¹

Voor dit project was het daarom mogelijk om een dataset te gebruiken die consistent is met de data die het CBS gebruikt voor de statistieken over de nieuwbouwproductie en eigendomsstyperingen ervan. Het gaat om alle verblijfsobjecten die als nieuwbouwwoning zijn vastgesteld, inclusief de datum van publicatie (periode van 2019 tot en met 2022). We maken voor de bepaling van het eigendom onderscheid naar:

- Particuliere koop (eigenaar-bewoner)
- Woningcorporatie
- Overige huur (particulieren, maar ook rechtspersonen)

De volgende figuur toont de verdeling van nieuwbouwwoningen over de segmenten:

Figuur I.I: Nieuwbouwwoningen naar jaar en segment



¹¹ Eigendom van de belangrijkste en op een na belangrijkste rechthebbende in de woningvoorraad.

In 2022 is de eigendomssituatie van relatief veel woningen nog niet bekend (17%). Heel verrassend is dat niet: het (definitieve) eigendom kan pas enige tijd na oplevering worden vastgesteld. In de periode van 2019 tot en met 2021 blijft het percentage waarbij de eigendomssituatie onbekend is beperkt tot 1 a 2%¹². Besloten is de gegevens van nieuwbouwwoningen die gepubliceerd zijn in 2022 niet te betrekken in de analyse. In totaal resteren dan 211.526 woningen.

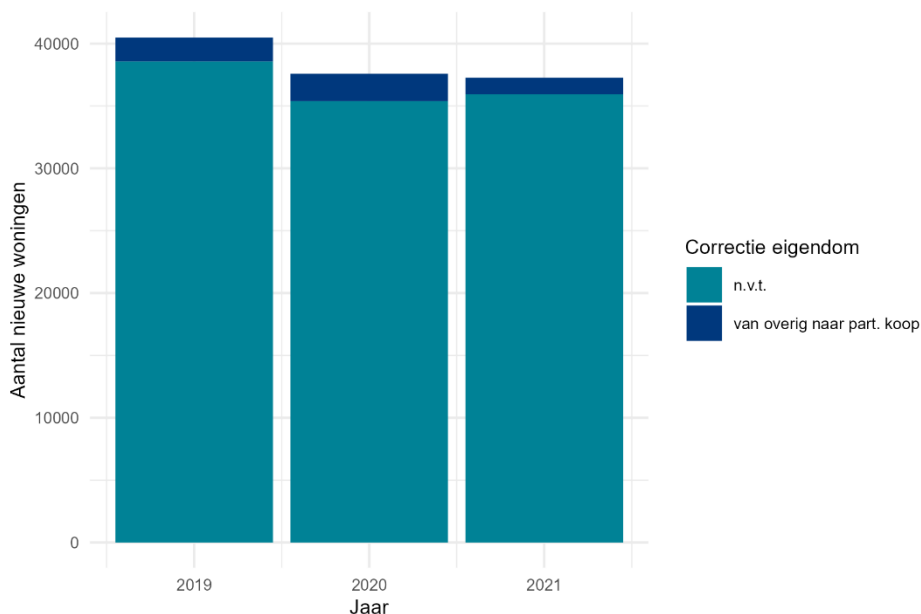
Qua omvang is het segment van particuliere koopwoningen het grootst: 57% in 2019 en licht dalend naar 54% in 2020 en 53% in 2021. De omvang en het gegeven dat het aandeel licht is gedaald de afgelopen jaren zijn aanleiding geweest om de eigendomssituatie van de koopwoningen te volgen in de loop van de tijd aan de hand van verschillende peildata.

Uit deze verkenning blijkt dat vooral woningen die in eerste instantie in de categorie ‘overige huur’ terechtkomen uiteindelijk 1 a 2 jaar later toch een particuliere eigenaar kennen. De oorzaken zijn waarschijnlijk specifiek gerelateerd aan nieuwbouw:

- Een particuliere eigenaar gaat pas ruim een jaar later wonen in de nieuwe woning. Nieuwe woningen worden soms zonder keuken, badkamer en dergelijke opgeleverd, het vergt enige tijd om de woning bewoonbaar te krijgen. In combinatie met het voorgaande is de vorige woning soms nog niet verkocht en heeft de eigenaar dus alle tijd tot de verhuizing.
- Een klein deel van de nieuwbouwwoningen is bij oplevering nog in handen van de aannemer of ontwikkelaar, de zogenoemde onverkochte voorraad. Enige tijd na oplevering worden de woningen alsnog verkocht. Naarmate de afzet van nieuwbouwoopwoningen minder gunstig verloopt, zal dit vaker kunnen voorkomen. Doorgaans starten ontwikkelaars een project na 70% voorverkoop, maar dan nog kan het in minder goede tijden of bij minder gewilde woningen voorkomen dat niet alle woningen voor oplevering zijn verkocht.

De volgende figuur toont het deel van de nieuwbouwwoningen waarbij een verschuiving heeft plaatsgevonden van ‘overige huur’ naar ‘particuliere koop’. Het gaat om verhoudingsgewijs lage percentages binnen de voorraad die verschuiven: respectievelijk 2,7%, 3,2% en 1,9% voor 2019, 2020 en 2021.

Figuur I.II: Correctie van de eigendomssituatie



¹² De hoofdoorzaak is het ontbreken van een koppeling tussen het verblijfsobject in de BAG en het kadastrale perceel in de BRK

1.2 Historisch grondeigendom

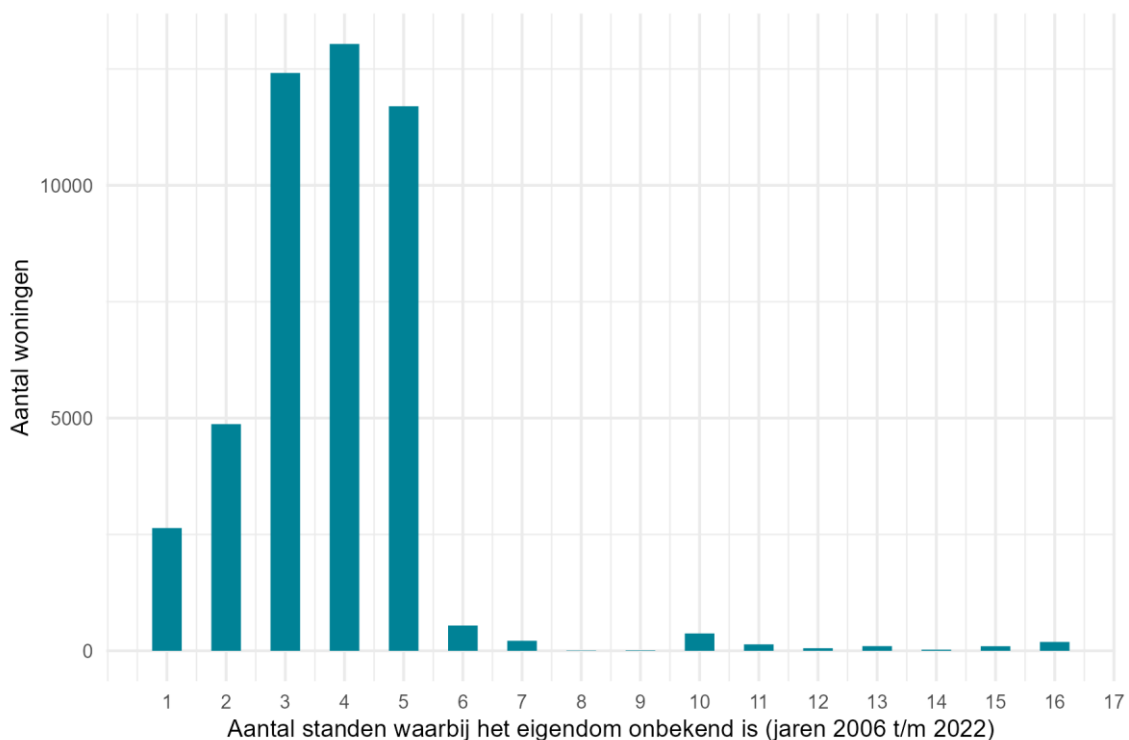
Het Kadaster beschikt over bestanden met de historische eigendomssituatie van kadastrale percelen (vanaf 2005). Dit kunnen dus percelen zijn die niet meer bestaan of bebouwd zijn. Een voorbeeld is een landbouwperceel dat wordt gesplitst in kleinere percelen die vervolgens worden bebouwd. De eigendomssituatie kan dan tegelijkertijd mee veranderen, in dit voorbeeld bijvoorbeeld van agrariër naar aannemer, naar particulier. Van ieder grondperceel zijn ten behoeve van dit onderzoek de volgende gegevens gebruikt:

- De grootte van het perceel
- Het aantal rechthebbenden
- De rechtsvorm van de rechthebbende, dan wel een particulier
- De naam van de rechthebbende (alleen van rechtspersonen, niet van particulieren)
- Als statistisch gegeven de leeftijd van de rechthebbende, in het geval van particulieren

Alle nieuwbouwwoningen zijn op basis van hun x-, y-coördinaten geometrisch gekoppeld aan de historische grondpercelen. Op deze manier is een bestand opgebouwd waarin een koppeling gelegd kan worden tussen het segment waarin de nieuwbouwwoning valt en alle historische grondposities voorafgaand aan de nieuwbouw.

Voorafgaand aan de analyse heeft nog enige opschoning van de data plaatsgevonden. Allereerst bleek bij een deel van de woningen gegevens te ontbreken van een of meer historische standen:

Figuur I.III: Aantal nieuwbouwwoningen waarbij een of meer historische standen ontbreken



Bij 22% van de woningen ontbreken er 1 of meer historische standen. Vaak gaat het echter maar om een beperkt aantal standen dat ontbreekt. Slechts bij 1% procent van de verblijfsobjecten missen we meer dan 5

standen. Deze verblijfsobjecten zijn verder uitgesloten van de analyse. In totaal houden we dan 209.773 woningen over, die opgeleverd zijn in de periode van 2019 tot en met 2021.

1.3 Definities

Als het eigendom van jaar op jaar wijzigt, dan is dit in het analysebestand als een eigendomswisseling vastgelegd. Naast het aantal wijzigingen in het grondeigendom leggen we specifiek van de laatste wijziging meer gegevens vast:

- Het jaar waarin de eigendomswisseling plaatsvond
- Het grondeigendom voorafgaand en na de eigendomswisseling
- Een wijziging van het nummer van het grondperceel, inclusief de perceelgrootte.

We merken hierbij op dat de laatste wijziging is bepaald voorafgaand of in het jaar dat de nieuwbouwwoning gereed is gekomen (het publicatiejaar). Met behulp van dit landelijke bestand zijn algemene analyses te maken van de relatie tussen grondeigendom en het segment waarin de woningen terechtkomen.

Naast analyses op woningniveau is het zinvol om ook te kijken naar de samenstelling van nieuwbouwwijken en de grondposities van de verschillende mogelijke actoren; marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten.

Het analysebestand op nieuwbouwwijkniveau is iets complexer qua opbouw. Bij alle CBS-buurtten met tenminste 100 nieuwbouwwoningen¹³ is het volgende bepaald:

- Het type nieuwbouwwijk op basis van het aantal woningen, nieuwbouwwoningen en bouwjaar. We maken onderscheid tussen uitleglocaties (50% van de woningen heeft een bouwjaar na 2000), inbreidingslocaties en inbreiding overig (wel nieuwbouw maar > 50% objecten heeft geen woonfunctie).
- De samenstelling van de nieuwbouw naar segment op basis van de nieuwbouwproductie van 2019 tot en met 2021 (c.q. de data uit het landelijke bestand).
- De samenstelling van de grondposities op basis van het marktaandeel van verschillende partijen in de oppervlakte van de grondpercelen. We maken daarbij onderscheid tussen stichtingen, overheden en marktpartijen. Cruciaal is het moment waarop de grondposities worden vastgesteld. Verschillende methoden zijn onderzocht, maar uiteindelijk is gekozen voor een gewogen marktaandeel.

¹³ Alleen de kenmerken van de woningen die voorkomen in de landelijke dataset zijn gebruikt voor de opbouw van het analysebestand op wijkniveau.

1.4 Mogelijke verbeterpunten

Gedurende het onderzoeksproces zijn veel keuzes gemaakt. We geven hieronder een aantal zaken aan die in vervolgonderzoek nader uitgediept zouden kunnen worden:

- Het voorkomen van verschillende gerechtigden op een grondperceel (bij ongeveer 10% van de . woningen en 15% van de grondposities). Doorgaans kunnen we wel vaststellen wie de belangrijkste gerechtigde is, maar het is wel duidelijk dat in een situatie met meer dan 1 gerechtigde er ook andere belangen kunnen spelen.
- Het ontbreken van historische standen bij woningen. We hebben nu toegestaan dat maximaal 5 standen mogen ontbreken, maar wellicht is dat te weinig kritisch.
- Het moment waarop het grondeigendom wordt vastgesteld. In de historische data zien we grondposities soms in korte tijd verschillende keren verschuiven. Het is dan vervolgens de vraag welke eigendomsverhoudingen er op welk moment dan leidend zijn.
- Het grondeigendom is nu geheel gebaseerd op het juridische eigendom. Eventuele economische afspraken kunnen op de achtergrond van grote invloed zijn op de ontwikkeling van een woningbouwlocaties en die zijn met deze data niet zichtbaar te maken.