

Grote woningcorporaties bouwen gemiddeld meer woningen dan kleine, en rijke meer dan arme. Lokaal en tussen corporaties onderling zijn de verschillen echter groot. Onderzoekers zien weinig heil in landelijke sturing.

Bouwproductie corporaties loopt uiteen

verschenen in Binnenlands Bestuur, 19 juni 2009
copyright Carien Overdijk

Het terugkerende verwijt dat grote of rijke corporaties moedwillig 'op hun geld blijven zitten' wordt ontkracht noch bevestigd in het onderzoek naar corporatie-nieuwbouw van het Planbureau voor de Leefomgeving. Daarvoor fluctueert de nieuwbouwproductie van corporaties te sterk en zijn de lokale verschillen te groot. Tussen 1995 en 2007 bouwden de corporaties gemiddeld ruim een kwart van de landelijke woningproductie. De nieuwbouw komt echter niet overal tegemoet aan de vraag. In de randstad en in andere regio's met een hoge huizenprijs blijft de woningproductie, ook van rijkere corporaties, achter. Externe factoren, zoals een hoge grondprijs of grote concurrentie van andere aanbieders remmen kennelijk de nieuwbouw door corporaties.

Corporaties die veel bezit in een gemeente hebben, bouwen meer sociale huurwoningen. Onderzoeker Edwin Buitelaar vermoedt dat historische, informele banden met de gemeente hieraan ten grondslag liggen. Voor koopwoningen is dat verband er niet. De crisiseffecten zijn nog niet zichtbaar in het rapport, omdat de meest recente cijfers van 2008 dateren.

bouwgrond

Slechts twintig procent van de corporatiebouw komt op plaatsen waar eigen bezit is gesloopt. De rest verrijst op grond die door corporaties is aangekocht. Het aandeel gemeentegrond is daarbij snel teruggelopen: van zestig procent in 1995 naar gemiddeld vijftien procent sinds 2003.

Samen bezitten de corporaties een kleine vijfduizend hectare bouwgrond, maar die is zeer ongelijk verdeeld. Meer dan driekwart ervan ligt buiten de randstad, vermoedelijk veelal zonder woonbestemming. In ruim de helft van alle gemeenten bezitten corporaties lokaal minder dan een hectare. Opmerkelijk zijn de extreem grote strategische grondposities van corporaties in Zeewolde (708 hectare) en Haarlemmermeer (172).

risico's

De onderzoekers waarschuwen voor de financiële risico's van grote investeringen in ruwe bouwgrond en wijzen erop dat gemeenten grondspeculatie door corporaties kunnen beteugelen. 'Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kan een gemeente grond bestemmen voor sociale huur- of koopwoningen', aldus Buitelaar. 'Zo kan een lokaal bestuur de grondprijs voor voor sociale huisvesting drukken.'

Sommige politieke partijen willen landelijke prestatienormen voor corporatienieuwbouw. Buitelaar raadt dat af. 'De lokale woningmarktverschillen en verschillen in gemeentebestuur maken dat onmogelijk.' In tegenstelling tot Aedes denkt Buitelaar dat de voorgestelde stelselherziening van volkshuisvesting de nieuwbouw niet significant zal belemmeren.

De nieuwbouw van woningcorporaties: het belang van lokale omstandigheden, door E.Buitelaar, L.van den Broek en A.Segeren. De publicatie is te downloaden via www.pbl.nl of op te vragen via reports@pbl.nl