



**Nationaal
Expertisecentrum
Woningbouw**



PLATFORM31
kennis en netwerk voor stad en regio

Welkom bij het webinar Grondbeleid: Samenwerking bij sociale woningbouw

Platform31, VvG, BZK,
Nationaal Expertisecentrum Woningbouw

Houd uw microfoon gedempt a.u.b.

Vragen kunt u stellen in de chat

Het webinar wordt opgenomen en is later
terug te kijken

Programma

- 11.00 – 11.05** Welkom
- 11.05 – 11.25** Introductie handreiking sociale grondprijzen (15 min)
- *Door Erik de Leve*
- 11.25 – 11.55** Gesprek aan de hand van vragen en stellingen (25 min)
- *Erik de Leve, Eric Nagengast, Reint-Jan Auwema, Bob van Ree*
- 11.55 – 12.00** Eindconclusie en afronding (5 min)



Webinarreeks 2/6

Zes webinars over grondbeleid

→ **Kamerbrief Modernisering grondbeleid (2023)**

- Beter benutten van bestaande grondinstrumenten
- Publieke kosten beter afdekken
- Waardestijging van grond vaker inzetten voor publieke doelen

Kennisondersteuning gemeenten o.a.:

Inventarisatie kennis grondbeleid (2024)

Nationaal Expertiscentrum Woningbouw (lancering 12 oktober 2026)

Handreiking sociale grondprijzen (2026)

Vandaag:

- Handreiking sociale grondprijzen
- Samenwerking tussen gemeente, corporatie en ontwikkelaar



**Handreiking sociale
grondprijzen**

29 juni 2026



Renate van der Zee
(VvG)



Chantal van Rooijen
(VvG)



Jamie Taal
(Platform31)



Machteld Hooyman
(Platform31)



Foto: Alex Schröder

Vereniging van Grondbedrijven



Handreiking sociale grondprijzen

Erik de Leve
23 september 2026

Waarom?

- 100.000 per jaar, waarvan 30% sociale huur
- Via inbreiding, grondposities gemeente of ontwikkelaar of turnkey
- Gemeenten minder locaties in bezit én verantwoordelijk voor beschikbaar stellen van locaties
- Voorkomen dat maatschappelijk vermogen weglekt



Doel en totstandkoming

Wat is een passende grondprijs voor sociale huur? En hoe kan deze bepaald worden?

- Gebruik bestaande bronnen van onder andere Aedes, Stec Groep
- 15 interviews met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars
- Reflectie van VNG en Aedes
- Botsproeven met doelgroepen

→ Met: *rekenvoorbeelden, linkjes, en praktijkervaringen van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars*

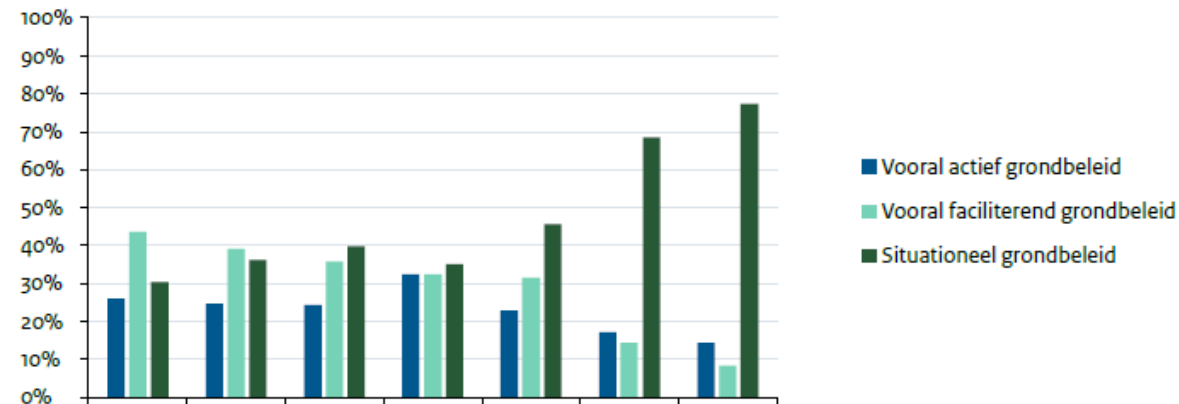
Samenvattende infographic



Vaker situationeel

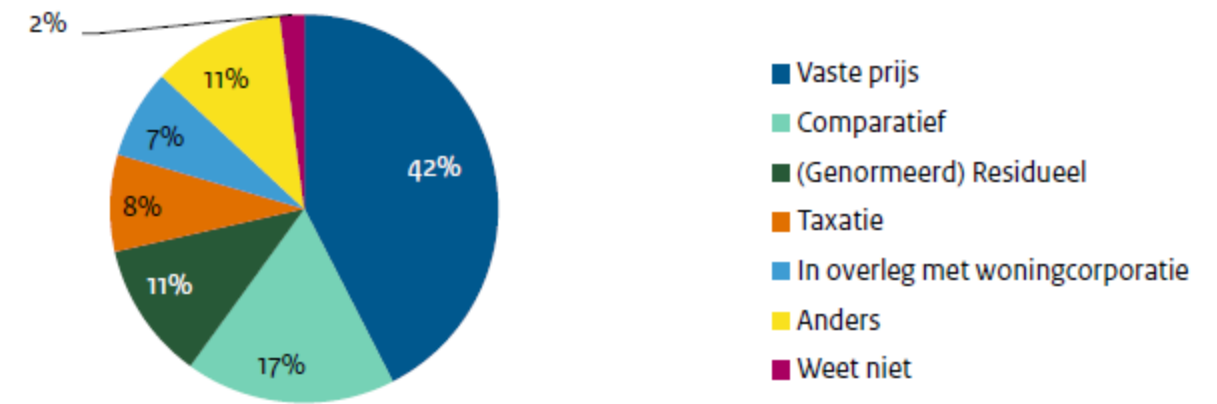
“Elke nieuwbouwwoning heeft een onrendabele top als deze verhuurd wordt als sociale huurwoning.”

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.

Figuur 4: Methode voor bepaling grondprijzen sociale woningbouw



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

Werk met mix van methoden

→ Eenvoudig:

- Vaste prijs
- Taxatie
- Comparatief
- Grondquote

→ Met kennis van zaken:

- Residueel
- Biedprocedure

→ Minder passend:

- Kostprijs
- Korting op koopgrondprijs

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.	<ul style="list-style-type: none">• Eenvoudig en duidelijk, iedereen weet waar die aan toe is.• Zorgt voor voorspelbaarheid en stabiliteit in beleid.	<ul style="list-style-type: none">• Minder flexibiliteit.• Risico op onder- of overcompensatie.
Taxatie of waardebeoordeling door deskundige 	De gemeente huurt een onafhankelijke partij in om de grondwaarde voor sociale huur vast te stellen, op basis van referenties en actuele markontwikkelingen.	<ul style="list-style-type: none">• Onafhankelijk en deskundig.• Marktconforme prijs op basis van huurwaarde en instandhoudings-termijn.• Flexibel.	<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• Actueel en regionaal passend.• Eenvoudig vergelijkbaar en daarmee haalbaar voor veel gemeenten en andere partijen.• Voorkomt regionaal grote verschillen.	<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• Eenvoudig en snel uit te voeren.• Zorgt voor voorspelbaarheid en stabiliteit in beleid.• Koppeling met projectkosten.	<ul style="list-style-type: none">• Gaat voorbij aan de (verandering in de) verhouding tussen waarde van het vastgoed en de bouwkosten.

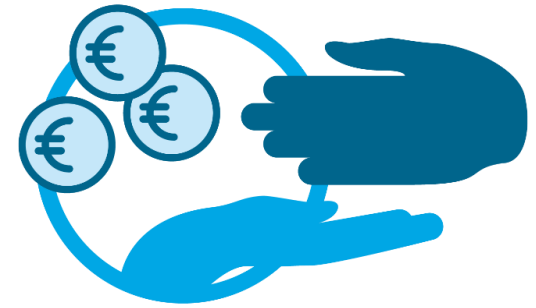
Overweeg een grondprijs tussen €18.000 en €26.000

- Uitgaande van ‘normale’ uitgangspunten liggen veel gemeentelijke grondprijzen rond de € 26.000 voor grondgebonden woningen en € 18.000 voor gestapelde woningen
- Instandhoudingstermijnen, perceelsgroottes, woonoppervlaktes en huurprijsniveaus hebben grote invloed

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

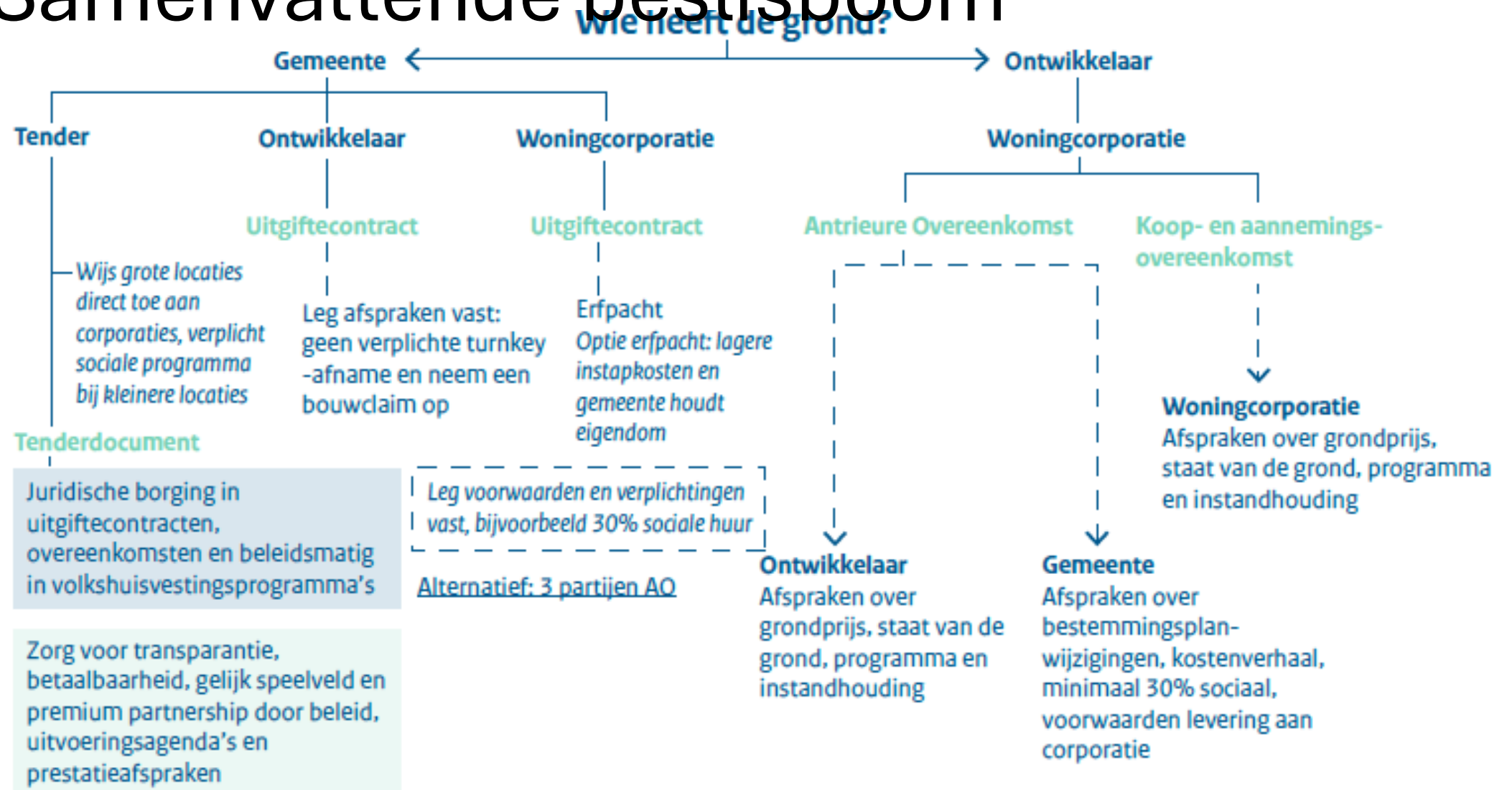
Zorg voor gelijk speelveld in driehoek gemeente, ontwikkelaar, woningcorporatie

- Afspraken die gelden als corporaties grond van gemeenten kopen moeten ook gelden als corporaties grond van ontwikkelaars kopen, via een tripartiete anterieure overeenkomst
- Eenduidigheid over afspraken:
 - Conform grondprijsbeleid
 - Prijssegmentatie
 - Prijs/kwaliteitsverhouding
 - Instandhoudingstermijn (minimaal 25 jaar)



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

Samenvattende beslisboom



Checklist voor gemeenten, corporaties en ontwikkelaars

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:
 - o sociale grondprijs;
 - o segmentatie;
 - o instandhoudingstermijn;
 - o staat van de grond;
 - o 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 Wwrv-doelen (30% sociaal, twee derde betaalbaar).
- Kijk integraal naar projecten, maar hou rekening met de (financiële) haalbaarheid van het geheel.
- Onderzoek mogelijkheden voor:
 - o conceptueel bouwen;
 - o kleinere woningen;
 - o hogere dichtheden;
 - o 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.

Vereenvoudigd rekenmodel

Nee			
Type	Huurprijs per maand	Exploitatie- periode in jaren (instandhoudingstermijn)	Stichtingskosten per woning totaal ex btw
Rijwoning	€ 764	25	€ 179.100

Uitleg:		Aan de slag: hoe gebruik je het model?
<p>Dit model geeft op basis van praktijkuitkomsten weer wat op basis van enkele uitgangspunten een 'normale' grondprijs voor sociale huur is in Nederland. Dat wil zeggen: veel gemeenten in Nederland hanteren met zulke uitgangspunten een dergelijk bedrag als grondprijs voor sociale huur.</p> <p>Het aanpassen van het type, de huurprijs per maand, de exploitatieperiode/instandhoudingstermijn of de stichtingskosten geeft het indicatieve effect op de grondprijs weer. Het model is daarmee richtinggevend voor de grondprijs, maar niet grondprijsbepalend. Voor locaties of projecten die zeer specifieke (hogere) bouwkosten vereisen is dit model niet bruikbaar.</p> <p>Hoe werkt het model?</p> <p>Voor dit model zijn grondprijzen die gemeenten hanteren voor sociale huurwoningen geïnventariseerd. Hierbij is ook gekeken naar specifieke uitgangspunten zoals huur prijscategorieën of -huurprijsgrenzen, minimale instandhoudingstermijnen, nabetalingsregelingen, minimale oppervlaktes van de woningen, maximale kaveldieptes en woningtypen (gestapeld of grondgebonden).</p> <p>Deze geïnventariseerde grondprijzen zijn door de betreffende gemeenten bepaald op basis van de comparatieve methode, de residuele methode, een vaste (geïndexeerde) prijs, gebaseerd op kostprijs of deze zijn op een andere manier bepaald. De uitkomsten van deze comparatieve methode zijn daarnaast getoetst aan residuele-casussen en kostprijs-casussen. Dit model gaat daarmee verder dan alleen een comparatieve toets, maar dit model maakt geen residuele doorrekening of kostprijsbepaling.</p> <p>Op basis van deze geïnventariseerde grondprijzen zijn voor enkele specifieke situaties in het model (bijvoorbeeld een grondgebonden woning met een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar en een huur op de 2e afloppingsgrens, uitgaande van gemiddelde stichtingskosten) de gemiddelde grondprijzen ingevoerd of 'gecheckt'. Op basis van deze 'ijkpunten' zijn de grondprijzen geëxtrapoleerd om voor de tussenliggende combinaties van uitgangspunten (denk aan een hogere of lagere huur in combinatie met een kortere of langere instandhoudingstermijn) een grondprijs inzichtelijk te maken.</p> <p>Zo brengt het model indicatief in beeld wat het effect is van het aanpassen van gehanteerde uitgangspunten op de grondprijs, gebaseerd op de door andere gemeenten gehanteerde grondprijzen.</p> <p>Met het model wordt geen residuele of kostprijsberekening uitgevoerd om de grondprijs te bepalen. Wel is er de mogelijkheid om zelf stichtingskosten in te voeren (hoger of lager), om het indicatieve effect hiervan op de grondprijs inzichtelijk te maken. Voor de bepaling van de 'standaard' stichtingskosten is gebruikgemaakt van het Bouwkostenkompas (peildatum 1-1-2026) waarbij de rijwoning sociale huur en de gestapelde studentenwoning (tot 4 laags) en de gestapelde sociale huurwoning (4 laags) zijn gehanteerd. Bovenop deze aanneemsommen is één opslag gehanteerd voor de bijkomende kosten om te komen tot de stichtingskosten (exclusief de grondprijs). Overigens is er geen rekening gehouden met hogere (of lagere) bouwkosten die de waarde van het vastgoed verhogen (of verlagen) bij bijvoorbeeld uitponden of de</p>	<p>Stap 1: Kies in cel B4 het type woning (rijwoning of appartement).</p> <p>Stap 2: Kies in cel C4 de nettohuurprijs, afgerond op hele euro's, tussen de € 400 en de € 933.</p> <p>Stap 3: Kies in cel D4 de exploitatietermijn/minimale instandhoudingstermijn waarbinnen de woning als sociale huurwoning geëxploiteerd moet worden.</p> <p>Stap 4: Kies in cel E2 of de stichtingskosten handmatig worden ingevoerd of dat voor de voorgestelde bouwkosten wordt gekozen. Kies dan in E4 de totale stichtingskosten exclusief btw. Gebaseerd op Bouwkostenkompas en de Woonstandaard 4.0 (zie kader hieronder) is een voorstel gedaan voor de stichtingskosten, op basis van het gemiddelde van de marge GO Woonstandaard 4.0 Hogere bouwkosten worden grotendeels gecompenseerd door hogere verkoopopbrengsten bij uitponden, complexgewijze verkoop of dmv exit yields. Invoer van hogere (of lagere) bouwkosten geeft alleen het directe effect weer van de hogere (of lagere) bouwkosten en niet van de hogere verkoopopbrengsten. Het effect is zichtbaar in cel H4.</p> <p>Stap 5: Lees de indicatieve grondprijs af in cel G4. Het betreft gemiddelden voor Nederland. Bouwkosten en ook vastgoedwaardes verschillen naar regio en stedelijkheid en hebben enige invloed op de grondwaarde onder de woningen. Het model geeft een minimale grondprijs van € 7.000.</p> <p>Om het model na ingevoerde bouwkosten weer in terug te zetten naar de beginstand, voer in cel E4 het volgende in: "=DATAID19" en zet cel E2 weer op "Nee".</p> <p>Let op: Houd bij de bepaling van de grondprijs ook rekening met het volkshuisvestelijke beleid zoals opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma, de Prestatieafspraken en ander gemeentelijk woonbeleid en ambities.</p>	

Indicatieve grondprijs per woning ex btw	Waarvan het effect door handmatige invoer stichtingskosten
€ 23.500	€ 0

Gebruikte bronnen:
<ul style="list-style-type: none">Interviews met gemeenten en woningcorporatiesKostprijsmethode (inclusief indexering), bedragen vanuit de BruteringsGrondprijsbrieven gemeenten (comparatieve methode)Residuele methode met uitgangspunten gebaseerd op onder andere:<ul style="list-style-type: none">praktijkervaringAutoriteit woningcorporatiesHandboek Marktwaardering 2025Jaarverslagen woningcorporatiesAedes benchmarkDe Woonstandaard 4.0 et cetera <p>Dit model heeft als prijspeil 2026.</p>

Voor de residuele toets zijn de volgende parameters gebruikt:

Transparante uitgangspunten en definities

Type	Huurprijs in 2026	Min Go in m²	Max Go in m²
<i>Rijwoning</i>			
tot kwaliteits kortingsgrens	€ 498,20	24	55
tot 1e aftoppingsgrens	€ 713,03	55	66
tot 2e aftoppingsgrens	€ 764,14	65	90
tot soc huurgrens	€ 932,93	90	115
<i>Appartement</i>			
tot kwaliteits kortingsgrens	€ 498,20	24	50
tot 1e aftoppingsgrens	€ 713,03	50	65
tot 2e aftoppingsgrens	€ 764,14	65	80
tot soc huurgrens	€ 932,93	80	95

Bron: De Woonstandaard 4.0

Definities:

GO	Gebruiksoppervlak
Beheerslasten	Kosten voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden
Bouwkosten	Kosten voor lonen en materialen gerelateerd aan de realisatie van woningen
Brutering	De financiële verzelfstandiging van de woningcorporatiesector in 1995
Comparatieve methode	Vergelijkende methode, waarbij grondprijzen van andere gemeenten als input worden gebruikt voor de bepaling van de eigen grondprijs
Disconteringsvoet	Percentage waarmee kosten en opbrengsten die zullen plaatvinden in de toekomst worden teruggerekend naar een bedrag in het heden
Groot onderhoud	Het vervangen, repareren of in goede staat houden van structurele, essentiële delen van een gebouw, zoals dak, gevel, cv-ketel, of leidingen, met als doel de woning behoud, veiligheid en bruikbaarheid te garanderen voor de lange termijn
Huuropbrengsten	De huurinkomsten gedurende de jaren
Kostprijsmethode	Methode waarbij de kosten voor het bouwrijpmaken van de grond (inclusief een inbrengwaarde/ historische aankoopprijs inclusief rente) de grondprijs bepalen
Leegstand/huurderving	Percentage van de exploitatietermijn of het aantal woningen waarover geen huurinkomsten worden gegenereerd
Leegwaarde	De vrije marktwaarde van een pand in onbewoonde en onverhuurde staat, dus de prijs die het zou opleveren bij een directe, vrije verkoop zonder huurders of lopende contracten.
Mutatiegraad	Het aandeel woningen dat jaarlijks vrijkomt door verhuizing van de huurder
Onderhoudskosten	Kosten om woningen in dezelfde (verhuurbare) staat te houden

Voor de residuele toets zijn de volgende parameters gebruikt:

Parameter	Grootte / marge
Von-prijzen	€ 2.500 - € 4.000 per m² GO
Huuropbrengsten	Sociale huurstelsel
Onderhoudskosten	€ 1.118 - € 2.681
Beheerslasten	€ 558,41 - € 569,07
Groot onderhoud	€ 20.000, elke 20 jaar
Overige lasten	(OZB + verzekering et cetera) 0,07% van de WOZ (=VON)
Leegstand/huurderving	2%
Mutatiegraad	5 - 8%
Verkoopopbrengsten	€ 2.500 - € 4.000 per m² Go
Verkoopkosten	1,50%
Disconteringsvoet	4,22 % - 5,00 %
Verhouding verkoopprijs/leegwaarde	80 - 100%
Stichtingskosten	€ 1.687 - € 2.213
Indexeringen van deze parameters	2,0 - 2,5%

**stec
groep**

Contact opnemen?

Erik de Leve

06-52710586

e.deleve@stec.nl

Esther Geuting

06-52567965

e.geuting@stec.nl

www.stec.nl





Erik de Leve
Specialist Woningmarkt en
gebiedsontwikkeling, STEC



Eric Nagengast
Directeur-bestuurder,
Woningbedrijf Velsen



Reint-Jan Auwema
Projectontwikkelaar, Van Wijnen
Projectontwikkeling Noord



Bob van Ree
Projectdirecteur, gemeente
Almere



Foto: Alex Schröder

Lanceringswebinar Nationaal
Expertisecentrum Woningbouw
12 oktober: 16.00 - 17.00 uur

Het volgende webinar grondverwerving
op 26 oktober 11:00 – 12:00

26 oktober, 11.00 – 12.00 uur	Grondverwerving: minnelijk, voorkeursrecht gemeenten en onteigenen.	→ Carola van Andel, advocaat en partner bij Nysingh → Jessica de Roos, advocaat en partner bij Nysingh	Kenniscentrum Onteigeningen voor Overheden Praktijkgids Onteigening voor Overheden
7 december, 11.00-12.00	Taxaties en marktconforme prijzen	Meer informatie volgt	
18 januari, 11.00-12.00	Kostenverhaal: publiekrechtelijk onder de Omgevingswet, privaatrechtelijk	Meer informatie volgt	
1 maart, 11.00 -12.00	Anterieure overeenkomst: wat neem je op en hoe voer je de onderhandeling?	→ Joost Hoekstra, Advocaat & partner, Straatman Koster Advocaten → Maarten van der Terp, Strateeg grondzaken, terp!	



**Nationaal
Expertisecentrum
Woningbouw**



PLATFORM31

kennis en netwerk voor stad en regio

Bedankt voor jullie aandacht!

in

