



Overheid geeft minder dan een procent van de opdrachten

Van plan tot woning

Aan het bouwen van woningen gaat een aantal fasen vooraf. Bouwplan en ontwerp, bestemmingsplan, milieueffectrapportage en bouwvergunning – het kost allemaal tijd.

Tussen de ontvangst van de opdracht voor het maken van een ontwerp door de architect en het verlenen van de bouwvergunning verstrijken gemiddeld vijf kwartalen. Nadat de bouwvergunning is verleend, duurt het nog bijna een kwartaal voordat de aannemer met de bouw start. De bouwwerkzaamheden duren dan nog een jaar. Uiteraard is de kans dat een bouwwerk gerealiseerd wordt groter naarmate het proces vordert. Als de bouw eenmaal is begonnen komt de woning er meestal wel. Tegenslagen, zoals lange vorstperiodes, werken hooguit vertragend.

Orders aan architecten

Het CBS vraagt architectenbureaus een aantal gegevens over de door hen ontvangen opdrachten. Het gaat daarbij om orders voor in Nederland te ontwerpen bouwprojecten van ten minste 500 duizend gulden. De waarde van de netto ontvangen opdrachten – dat is het bedrag aan ontvangen opdrachten minus de annuleringen in dezelfde periode – schommelt sterk. De laatste vijf jaren beweegt de orderontvangst zich permanent op een hoog en nog altijd stijgend niveau.

Verleende bouwvergunningen

De verleende bouwvergunningen geven inzicht in de op korte

termijn te realiseren bouwproductie. Het meest gunstige vooruitzicht voor bouwbedrijven ontstaat wanneer het niveau van de verleende bouwvergunningen in een bepaalde periode hoger is dan dat van de begonnen werken en het niveau van de begonnen werken weer hoger is dan dat van de bouwproductie. De bouwproductie zal dan op korte termijn gaan stijgen. In het omgekeerde geval zal de productie gaan dalen. Daarbij zal er rekening mee moeten worden gehouden dat het niveau van de verleende bouwvergunningen altijd hoger zal zijn dan dat van de gerealiseerde woningen, doordat niet altijd daadwerkelijk wordt gebouwd, ook al is een bouwvergunning verleend.

Het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend is de laatste decennia afgenomen. Werd in de jaren zeventig voor gemiddeld ruim 123 duizend woningen een vergunning afgegeven, in de jaren tachtig is het aantal gedaald tot 112 duizend woningen per jaar. In de jaren negentig is dat aantal nog verder afgenomen tot bijna 95 duizend per jaar.

Opdrachtgevers

Met de Woningwet van 1902 begon de rol van de overheid als regelgever en subsidieverstrekker voor de volkshuisvesting. Na de Tweede Wereldoorlog, in de periode van de wederopbouw,

trad de rijksoverheid ook rechtstreeks op als opdrachtgever van woningbouwprojecten. Vlak na de oorlog is veertig tot vijftig procent van de woningen gebouwd in opdracht van de overheid. Sindsdien is haar aandeel in de opdrachten sterk afgenomen. In 1970 was de overheid nog opdrachtgever van zestien procent van de woningen. In 1997 was dat minder dan een procent. Indirect blijft de overheid een rol spelen door middel van subsidies aan bijvoorbeeld woningcorporaties en gemeentelijke woningbouwverenigingen. Die waren in 1997 verantwoordelijk voor de bouw van ruim een kwart van alle gereedgekomen woningen.

Woningvoorraad

Op 1 januari 1998 heeft Nederland de beschikking over 6,4 miljoen woningen, 75 duizend meer dan een jaar eerder. Bijna de helft van de woningen staan in de drie Randstadprovincies. In de zeventiger jaren is de woningbouw in Flevoland goed op gang gekomen. Daar zijn de nieuwe steden Almere en Lelystad gebouwd. Na Flevoland laten Noord-Brabant en Limburg de grootste groei zien: in 1998 staan daar ongeveer vier maal zoveel woningen als in 1950. In Groningen en Friesland is het aantal woningen in achtenveertig jaar ruim verdubbeld.

Grote steden

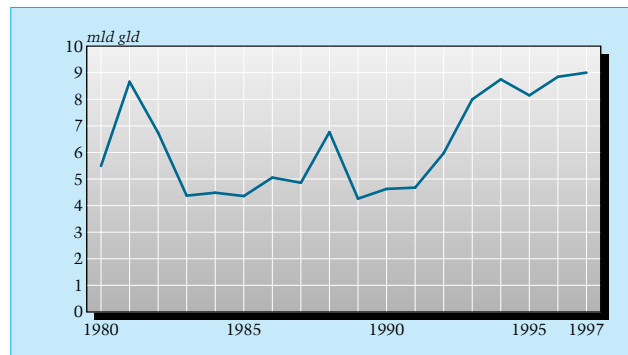
De uitbouw van de vier grootste steden haalt de gemiddelde groeicijfers niet. Bedroeg de toeneming van het aantal woningen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht tussen 1950 en 1998 gemiddeld ruim 70 procent, in Nederland is in diezelfde periode sprake van een verdrievoudiging. Het aantal woningen in Amsterdam is van 1950 tot 1998 met ruim 62 procent gestegen; in Rotterdam en Den Haag zijn deze percentages respectievelijk 72 en 65 procent. In de gemeente Utrecht is het aantal woningen in die periode meer dan verdubbeld. Die groei was het sterkst in de jaren vijftig en zestig. De tien grootste steden samen zijn gemiddeld met 93 procent gegroeid. De subtoppers zijn veel harder gegroeid dan de vier grootste gemeenten. Vooral Eindhoven, Tilburg en Nijmegen springen eruit. De woningvoorraad in deze steden is meer dan verdrievoudigd. De sterkste groei heeft echter buiten de grote steden plaatsgevonden. Tegenover bijna een verdubbeling in de tien grootste steden staat in dezelfde periode meer dan een verdrievoudiging in de rest van Nederland.

Gemeentegrenswijzigingen

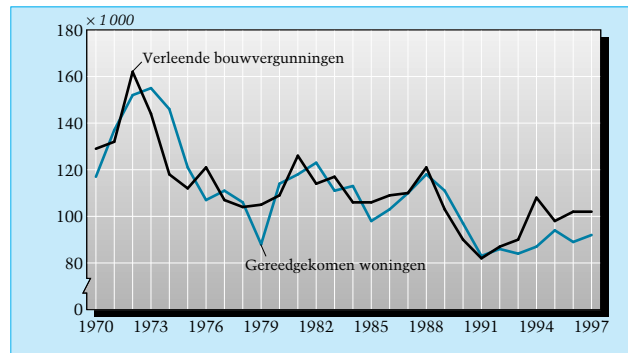
Bij de interpretatie van deze cijfers moet er bovendien rekening mee worden gehouden dat er sprake is van een vertekening. De meeste grote steden zijn betrokken geweest bij gemeentegrenswijzigingen waarbij grond en woningen aan de steden is toegevoegd. De feitelijke groei van het aantal woningen in de grote steden is dus nog minder sterk dan uit de cijfers blijkt, terwijl die in de kleinere gemeenten juist sterker is.

Bert Bunschoten

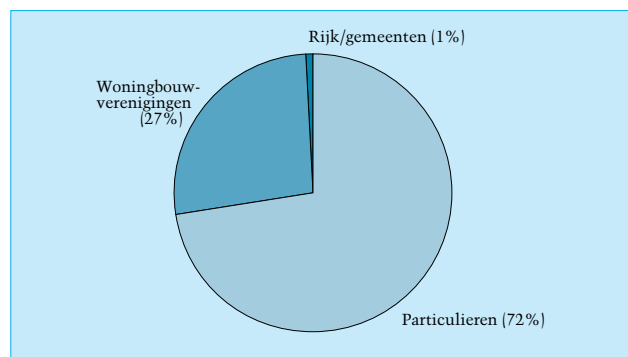
Opdrachten aan architecten (netto)



Verleende bouwvergunningen en gereedgekomen woningen



Opdrachtgevers, 1997



Woningvoorraad tien grootste steden, 31 december 1997

