

Nieuwbouwwoningen ruimer opgezet

Woningbouwrends: groter en meer kamers

De nieuwbouwwoning anno 1998 ziet er anders uit dan de woning uit 1985. De woning die in 1998 is opgeleverd is groter, is vaker een koopwoning en telt meer kamers. Ook worden er in 1998 minder huurappartementen gebouwd en meer en luxere koopappartementen, vooral aan de randen van binnensteden.

De bouwkosten van koopwoningen zijn anderhalf tot twee keer zo hoog als van huurwoningen. Die verschillen worden geleidelijk steeds groter. Sinds 1985 zijn de bouwkosten van de huurwoningen met bijna zestig procent per woning toegenomen, de bouwkosten van koopwoningen zijn verdubbeld.

Grotere inhoud

Waardoor zijn de verschillen zo groot en waarom worden ze steeds groter? De belangrijkste oorzaak is de grootte van de woningen. De inhoud van koopwoningen is veel groter dan van huurwoningen en die verschillen nemen alleen maar toe. Gecorrigeerd voor de inhoud van de woningen verschillen de bouwkosten van huur- en koopwoningen per kubieke meter maar acht pro-

cent. Huurwoningen worden voor 355 gulden per kubieke meter gebouwd, koopwoningen voor 384 gulden per kubieke meter.

De overige kwaliteitsverschillen tussen de nieuwe koop- en huurwoningen, zoals een luxere inrichting, hebben kennelijk maar een kleine invloed op de hoogte van de prijs. De zuivere bouwkosten van een woning, dat wil zeggen ongeacht de inhoud van de woning, het type woning, diepte van de fundering, projectgrootte, uiterlijke kenmerken van de woning en plaatselijke omstandigheden, zijn in 1998 bijna anderhalf keer zo hoog als in 1985. Dat cijfer ligt verrassend dicht bij de ontwikkeling van de bouwkosten per kubieke meter. Deze zijn van huurwoningen nu 41 procent hoger dan in 1985, van koopwoningen 54 procent.

Koopwoning ruimer opgezet

Koopwoningen waarvoor in 1998 een bouwvergunning is verleend zijn gemiddeld anderhalf keer zo groot als huurwoningen. De gemiddelde inhoud van koopwoningen was 490 kubieke meter en van huurwoningen 320 kubieke meter. In 1985 was het verschil veel kleiner: de inhoud van koop- en huurwoningen was toen 380 kubieke meter en 284 kubieke meter. De inhoud van koopwoningen is in die periode sneller toegenomen dan van huurwoningen. De verschillen zijn dus al groot, maar worden ook steeds groter. Koopwoningen worden gemiddeld dus ruimer opgezet – grotere kamers, grotere keukens, ruimere hal – maar hebben ook veel vaker een garage dan huurwoningen.

Meer kamers

Zowel in 1985 als in 1998 had rond de 55 procent van de gereed-gekomen woningen vier kamers. Van de opgeleverde woningen had in de jaren tachtig tien tot vijftien procent één of twee kamers, nu is dat nog maar vijf procent. Een op de vier woningen die de laatste jaren zijn gebouwd, heeft drie kamers, in 1985 was dat net iets meer dan een op de vijf woningen. Het aandeel van de nieuwbouwwoningen met vijf kamers is vanaf 1985 verdubbeld tot veertien procent in 1998. Zes of meer kamers per woning komen nauwelijks voor.

In 1985 was het aantal huurwoningen waarvoor een bouwvergunning is gegeven ongeveer gelijk aan het aantal koopwoningen. Sindsdien is het aandeel huurwoningen sterk afgenomen. Voor elke huurwoning wordt nu drieënhalve koopwoning gebouwd.

Van de opgeleverde woningen is vooral het aantal eengezinswoningen voor de verhuur sterk afgenomen. Het aantal nieuwgebouwde huurwoningen nam af van ruim 26 duizend woningen in 1985 tot 8 duizend woningen in 1998. Het aantal appartementen voor de verhuur is ongeveer gehalveerd. Daar staat tegenover dat het aantal nieuwe koopwoningen is toegenomen van 43 duizend in 1985 tot 69 duizend in 1998. In 1998 is van het totaal aantal nieuwe woningen nog niet een vierde deel voor de verhuur en dus ruim drievierde deel voor de verkoop.

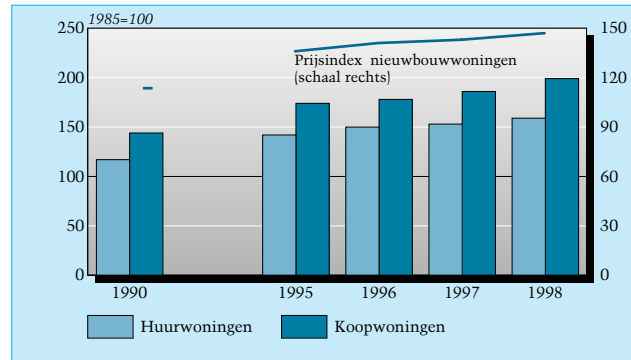
Luxe appartementen

Opmerkelijk is de verzesvoudiging van het aantal koopappartementen tussen 1985 en 1998. Dat komt omdat is ingespeeld op de behoefte aan luxe appartementen, vooral aan de randen van de binnensteden.

Eén van de acht koopwoningen die in 1998 gebouwd zijn, is een meergezinswoning. In 1985 was één van de twintig woningen een meergezinswoning. In Amsterdam is bijna twee derde deel van de gebouwde koopwoningen in 1998 een meergezinswoning. In Utrecht is de helft van de nieuwbouwwoningen een meergezinswoning, in Den Haag is dat een derde en in Rotterdam een vierde deel van de nieuwbouw.

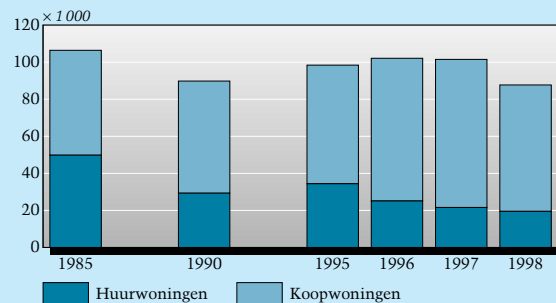
Bert Bunschoten

Bouwkosten woningen en prijsindex nieuwbouwwoningen

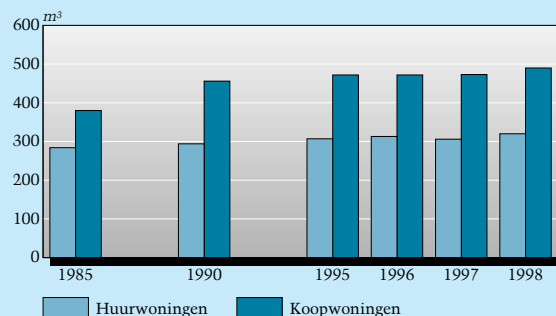


Huur- en koopwoningen

nieuwbouwwoningen



inhoud nieuwbouwwoningen



bouwkosten

