

Van plan tot woning

Woningbouw vrij stabiel

Het aantal gereedgekomen woningen per jaar is de laatste decennia afgenomen tot rond de 90 duizend in de negentiger jaren. Begin jaren zeventig werden nog ruim 140 duizend woningen per jaar gebouwd. Gezien het verloop van de orderontwikkeling en de hoeveelheid onderhanden werken bij architecten berust de afname die de eerste cijfers van 1999 laten zien mogelijk op een licht dalende ontwikkeling.

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 meestal nog geen 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 voorbereidingsproces vordert. Als de bouw eenmaal is begonnen komt de woning er wel. Tegenslagen, zoals lange vorstperiodes, werken hooguit vertragend op de realisatie.

Juist door die lange voorbereidingstijd is het mogelijk te kijken wat er nog te verwachten is aan woningbouw.

Orders aan architecten in 1998 gelijk

Het CBS vraagt architectenbureaus een aantal gegevens over de door hen ontvangen opdrachten. Het gaat daarbij om orders voor in Nederland te bouwen projecten 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 van kwartaal op kwartaal. Het bedrag waarvoor wordt gebouwd gaat worden beweegt zich permanent op een hoog en nog altijd stijgend niveau. Het aantal daarbij betrokken woningen vertoont de laatste jaren geen stijging, maar neemt tot 1998 ook nauwelijks af. De resultaten over het eerste halfjaar van 1999 wijzen echter wél op een sterke afname. Aangezien nog veel plannen in behandeling zijn, hoeft dit nog niet te betekenen dat de woningbouw

Tabel 1
Netto opdrachten aan architecten voor nieuwbouw van woningen

	<i>mln gld</i>	<i>aantal woningen</i>
1990	5 005	49 652
1991	5 370	50 789
1992	6 520	59 012
1993	8 080	71 996
1994	9 060	77 251
1995	9 110	72 547
1996	9 590	72 315
1997	9 865	70 667
1998	10 430	70 559

Bron: CBS, Statistiek bouwobjecten in voorbereiding.

sterk af gaat nemen. Zoals eerder vermeld verstrijken van het moment dat de order bij de architect wordt verstrekt tot de oplevering van de woningen gemiddeld tweeënehalf jaar.

Minder bouwvergunningen voor woningen

De verleende bouwvergunningen geven inzicht in de op kortere termijn te realiseren bouwproductie: gemiddeld duurt het vanaf het verlenen van de bouwvergunning ongeveer vijf kwartalen tot de woning wordt opgeleverd.

Het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend is de laatste decennia afgenomen. Werd in de zeventiger jaren voor gemiddeld ruim 123 duizend woningen een vergunning afgegeven, in de tachtiger jaren is het aantal gedaald tot 112 duizend per jaar. In de negentiger jaren is dat aantal nog verder afgenomen tot nog geen 90 duizend in 1998. De resultaten tot en met juli 1999 wijzen niet op een verdere afnemings.

Tabel 2
Verleende bouwvergunningen en gereedgekomen woningen

	<i>Bouwvergunning verleenc Gereedgekomen woninge</i>	
	<i>aantal woningen</i>	
1970	128 562	117 284
1971	132 450	136 595
1972	162 105	152 272
1973	144 234	155 412
1974	117 873	146 174
1975	112 445	120 774
1976	120 779	106 813
1977	107 389	111 047
1978	104 110	105 725
1979	104 965	87 522
1980	108 652	113 756
1981	126 376	117 759
1982	114 017	123 310
1983	116 821	111 127
1984	106 428	112 732
1985	106 384	98 131
1986	109 188	103 330
1987	110 343	110 091
1988	121 280	118 446
1989	102 657	111 233
1990	89 747	97 384
1991	82 160	82 888
1992	87 034	86 164
1993	89 534	83 689
1994	107 764	87 369
1995	98 405	93 836
1996	102 119	88 934
1997	101 501	92 315
1998	87 673	90 516

Bron: CBS, Statistiek verleende bouwvergunningen.

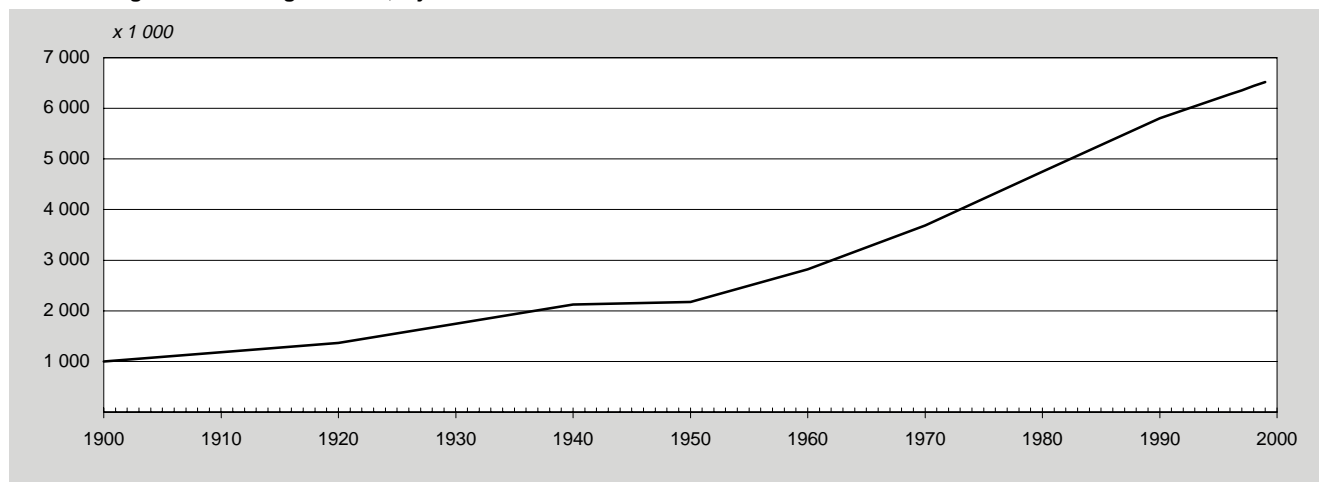
Gereedgekomen woningen de laatste jaren stabiel

Het aantal woningen dat is opgeleverd vertoont in grote lijnen hetzelfde beeld als dat van de verleende bouwvergunningen. In 1998 zijn 91 duizend woningen gereedgekomen, hetgeen veel minder is dan in de jaren zeventig en tachtig. De laatste paar jaar stabiliseert zich het aantal gereedgekomen woningen, maar de eerste resultaten van 1999 wijzen weer op een verdere afname van het aantal opgeleverde woningen.

De woningvoorraad

Op 1 januari 1999 stonden in Nederland ongeveer 6,5 miljoen woningen, 79 duizend meer dan een jaar eerder en ongeveer drie keer zo veel als in 1950. Zuid- en Noord-Holland zijn de enige provincies met meer dan 1 miljoen woningen. In de zeventiger jaren is de woningbouw in Flevoland goed op gang gekomen. Daar zijn de onder meer de nieuwe steden Almere en Lelystad gebouwd. Na Flevoland laten Noord-Brabant en Limburg de grootste groei zien: in 1999 staan daar ongeveer vier maal zoveel woningen als in 1950.

Grafiek 1
Ontwikkeling van de woningvoorraad, 1 januari



Bron: CBS, Woningstatistiek.

Tabel 3
Woningvoorraad van de vijftig grootste steden, 31 december

	1950	1960	1970	1980	1990	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<i>x 1 000</i>											
Amsterdam	226	260	288	302	340	352	354	358	360	364	369
Rotterdam	169	207	235	243	275	278	278	280	282	283	284
's-Gravenhage	130	170	180	187	200	204	206	207	210	211	213
Utrecht	43	65	81	84	95	98	99	100	101	101	101
Eindhoven	27	38	53	70	81	83	84	85	86	87	89
Groningen	33	41	54	65	77	78	79	79	80	81	82
Tilburg	23	31	42	52	63	66	67	68	69	78	80
Breda	18	26	35	41	52	55	55	56	56	67	68
Haarlem	39	45	53	57	64	65	66	66	66	66	67
Nijmegen	22	30	40	50	59	60	61	61	62	63	64
Enschede	24	32	41	50	58	59	59	61	61	62	63
Arnhem	24	32	40	48	58	60	60	60	61	62	63
Apeldoorn	19	25	35	46	56	57	58	59	60	61	62
Zaanstad				45	52	54	54	55	56	56	56
's Hertogenbosch	11	17	22	30	38	40	41	41	52	53	54
Almere					30	38	41	44	46	50	53
Maastricht	14	21	32	39	47	50	50	51	51	52	53
Dordrecht	18	24	32	40	46	48	48	50	50	51	51
Amersfoort	12	17	23	30	40	45	46	47	48	49	51
Leiden	20	25	30	37	45	47	48	49	49	49	50
Zoetermeer	1	2	6	25	38	40	41	42	43	44	44
Zwolle	12	15	23	29	38	40	40	41	42	43	44
Emmen	11	15	22	30	36	37	38	38	39	39	44
Heerlen	12	17	22	26	41	42	42	42	42	43	43
Leeuwarden	19	23	29	33	39	41	42	42	42	42	43

Bron: CBS, Woningstatistiek.

Grote steden

De uitbouw van de vier grootste steden haalt de gemiddelde groeicijfers niet. Het aantal woningen in Amsterdam is van 1950 tot 1999 met 63% gestegen; in Rotterdam en Den Haag zijn deze percentages respectievelijk 68 en 64%. 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 94% gegroeid. De subtoppers zijn veel harder gegroeid dan de vier grootste gemeenten. Vooral Breda, 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.

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.