

Van plan tot woning ***Plans becomes dwellings***

Bert Bunschoten

Woningbouw in 1999 op dieptepunt

Het aantal gereedgekomen woningen per jaar is de laatste decennia sterk afgenomen. In 1999 zijn 79 000 woningen gereedgekomen, een dieptepunt in de afgelopen 30 jaar. Begin jaren zeventig werden nog ruim 140 000 woningen per jaar gebouwd. Het ziet er niet naar uit dat het aantal opgeleverde nieuwe woningen binnenkort sterk zal stijgen, want ook het aantal woningen waarvoor bij architecten opdracht is gegeven voor het maken van een ontwerp en het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend is in 1999 afgenomen.

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 minder dan 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 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.

Veel minder orders voor architecten in 1999

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 500 000 gulden.

In 1999 is het aantal woningen waarvoor plannen bij architectenbureaus zijn ontvangen met ruim 20% afgenomen tot 56 000 woningen. Het betreft woningen in projecten voor uitsluitend de bouw van woningen; combinatieprojecten van bijvoorbeeld woningen met winkels zijn in deze cijfers niet opgenomen. De waarde van de hierbij betrokken opdrachten is in het afgelopen jaar met ongeveer 10% afgenomen tot ruim 9 miljard gulden. De gemiddelde kostprijs van de nog te bouwen woningen is met 13% gestegen van 148 000 gulden in 1998 tot 167 000 gulden in 1999.

Sommige bouwplannen komen nooit tot realisatie omdat ze worden geannuleerd. Het aantal annuleringen neemt de laatste jaren geleidelijk toe van nog geen 8 000 in het begin van de jaren negentig tot gemiddeld bijna 10 500 in de jaren 1995–1999. Absoluut hoogtepunt is het jaar 1999 met meer dan 12 000 geannuleerde woningen.

Aangezien nog veel plannen in behandeling zijn, hoeft dit nog niet te betekenen dat de woningbouw even sterk af gaat nemen. Het aantal woningen waarvoor al wel opdrachten zijn ontvangen, maar waarvan met de bouw eind 1999 nog niet is begonnen bedraagt 120 000, een lichte daling ten opzichte van een jaar eerder.

De auteur is werkzaam bij de sector Bouwnijverheid van de divisie Landbouw, Nijverheid en Milieu

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 jaren zeventig voor gemiddeld ruim 123 000 woningen een vergunning afgegeven, in de tachtiger jaren is het aantal gedaald tot 112 000 per jaar. In de jaren negentig is dat aantal nog verder afgenomen tot 84 000 in 1999. Vooral in de provincie Zuid-Holland zijn voor veel woningen bouwvergunningen verleend (19 000). Het aantal vergunningen ligt ook in Noord-Holland en Noord-Brabant boven de 10 000. In Zeeland is voor nog geen 2 000 woningen een bouwvergunning verleend.

De eerste resultaten van het jaar 2000 wijzen op een toeneming van het aantal verleende bouwvergunningen.

Bouwkosten koopwoningen veel hoger dan van huurwoningen

De gemiddelde bouwkosten van een huurwoning bedragen in 1999 127 000 gulden, die van een koopwoning 205 000 gulden (kosten voor het bouwen van een woning, dus exclusief grondkosten, BTW en dergelijke). Sinds 1985 zijn de bouwkosten van de huurwoningen per woning met bijna 80% toegenomen en van de koopwoningen zijn ze zelfs meer dan verdubbeld. Voor een deel wordt de prijsstijging veroorzaakt doordat de grootte van de woningen in die periode is toegenomen. De inhoud van huurwoningen is sinds 1985 met 24% toegenomen; die van koopwoningen met 34%. Koopwoningen zijn in 1999 gemiddeld 45% groter dan huurwoningen. De bouwkosten per m³ zijn tussen 1985 en 1999 voor huurwoningen met 43% toegenomen, voor koopwoningen met 61% (respectievelijk 3,1 en 4,4% gemiddeld per jaar). Kennelijk zijn andere kwaliteitsaspecten van de koopwoningen sterker verbeterd dan van de huurwoningen.

Gereedgekomen woningen op dieptepunt

Het aantal woningen dat is opgeleverd is in 1999 afgenomen tot 79 000. In de afgelopen 30 jaar is dat aantal niet zo laag geweest. In de jaren zeventig bedroeg het aantal gereedgekomen woningen gemiddeld 124 000 woningen per jaar, in de tachtiger jaren daalde dit aantal tot 112 000, terwijl in de periode 1990–1999 gemiddeld 88 000 woningen per jaar zijn gereedgekomen.

De woningvoorraad

Op 1 januari 2000 stonden in Nederland ongeveer 6,6 miljoen woningen, 66 000 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 2000 staan daar ongeveer vier maal zoveel woningen als in 1950.

Grote steden

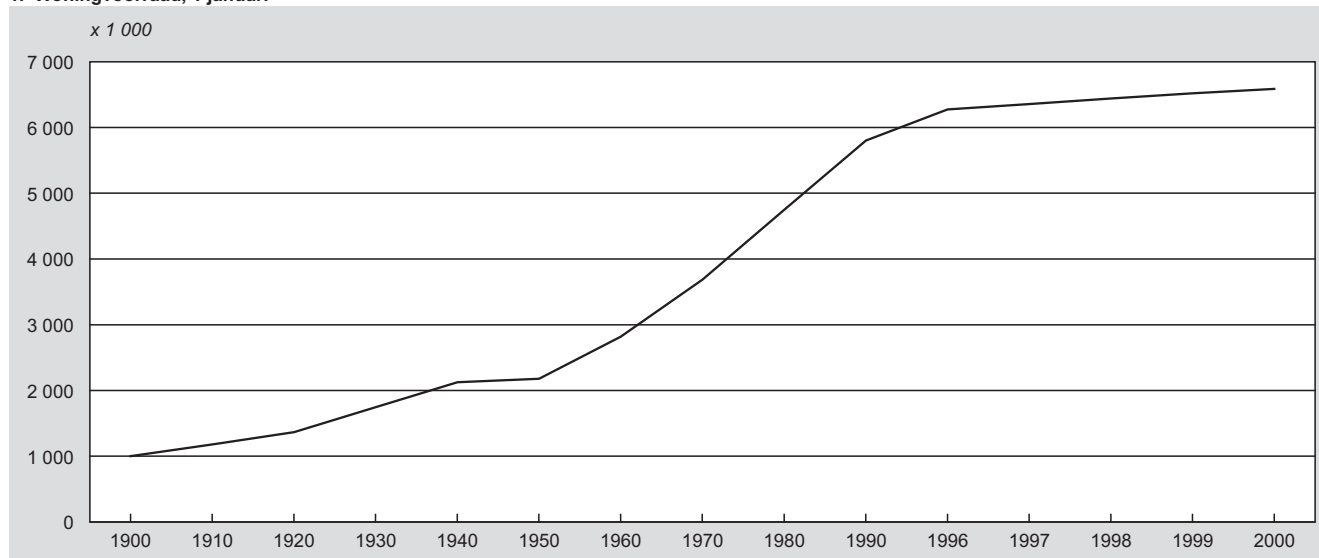
De uitbouw van de vier grootste steden haalt de gemiddelde groeicijfers niet. Het aantal woningen in Amsterdam en Den Haag is van 1950 tot 1999 met 65% gestegen; in Rotterdam bedraagt de groei 68%. In de gemeente Utrecht is het aantal woningen in die periode meer dan verdubbeld. Die groei was het sterkst in de jaren vijftig en zestig.

De tien grootste steden samen zijn gemiddeld met 96% gegroeid. De subtoppers zijn veel harder gegroeid dan de vier grootste gemeenten. Vooral Breda, Eindhoven en Tilburg springen eruit. De woningvoorraad in deze steden is meer dan verdrievoudigd.

De sterkste groei heeft echter buiten de grote steden plaatsgevonden. Tegenover een groei in de tien grootste steden van nog geen 100% staat in dezelfde periode een groei van meer dan 250% in de rest van het land.

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.

1. Woningvoorraad, 1 januari



Bron: CBS, Woningstatistiek.

Tabel 2
Verleende bouwvergunningen en gereedgekomen woningen

	Bouwvergunning verleend	Gereedgekomen woningen
	<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
1999	84 201	78 625

Tabel 1
Netto opdrachten aan architecten voor nieuwbouw van woningen

	Mln gld	Aantal woningen
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
1999	9 320	55 657

Bron: CBS, Statistiek bouwobjecten in voorbereiding.

Bron: CBS, Statistiek verleende bouwvergunningen.

Tabel 3

Gemiddelde bouwkosten en inhoud van woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding

	Huurwoningen				Koopwoningen			
	bouwkosten per woning (excl. BTW)	inhoud	bouwkosten per m ³ (excl. BTW)	totaal	bouwkosten per woning (excl. BTW)	inhoud	bouwkosten per m ³ (excl. BTW)	totaal
	1 000 gld	m ³	gld	abs.	1 000 gld	m ³	gld	abs.
1985	71,4	284	252	49 786	94,7	380	249	56 598
1990	83,4	294	283	29 292	136,6	456	300	60 453
1995	101,4	307	331	34 395	164,8	472	349	64 010
1996	106,8	313	341	25 129	168,6	472	357	76 990
1997	109,0	306	356	21 554	176,3	473	372	79 947
1998	113,6	320	355	19 452	188,1	490	384	68 221
1999	127,0	352	361	14 324	205,0	511	401	69 877

Bron: CBS, Statistiek verleende bouwvergunningen.

Tabel 4

Woningvoorraad per provincie, 1 januari

	1950	1970	1990	1995	1997	1998	1999	2000
	<i>x 1 000</i>							
Groningen	113	162	225	234	239	241	243	244
Friesland	114	157	235	247	253	256	259	262
Drenthe	58	103	166	180	185	188	190	192
Overijssel	136	235	370	395	407	414	420	425
Flevoland	2	13	80	99	107	113	118	122
Gelderland	217	392	653	702	721	730	739	747
Utrecht	123	222	384	416	428	435	440	446
Noord-Holland	453	687	991	1 058	1 081	1 094	1 107	1 117
Zuid-Holland	543	905	1 318	1 387	1 419	1 432	1 447	1 461
Zeeland	70	101	149	155	159	160	162	163
Noord-Brabant	225	451	809	873	900	913	927	938
Limburg	123	260	422	447	458	464	469	473
Nederland	2 176	3 688	5 802	6 192	6 358	6 441	6 522	6 588

Bron: CBS, Woningstatistiek.

Tabel 5

Woningvoorraad van de vijftiengrootste steden, 31 december

	1950	1960	1970	1980	1990	1995	1996	1997	1998	1999
	<i>x 1 000</i>									
Amsterdam	226	260	288	302	340	358	360	364	369	372
Rotterdam	169	207	235	243	275	280	282	283	284	284
's-Gravenhage	130	170	180	187	200	207	210	211	213	215
Utrecht	43	65	81	84	95	100	101	101	101	102
Eindhoven	27	38	53	70	81	85	86	87	89	90
Groningen	33	41	54	65	77	79	80	81	82	82
Tilburg	23	31	42	52	63	68	69	78	80	81
Breda	18	26	35	41	52	56	56	67	69	70
Haarlem	39	45	53	57	64	66	66	66	67	67
Nijmegen	22	30	40	50	59	61	62	63	64	65
Enschede	24	32	41	50	58	61	61	62	63	63
Arnhem	24	32	40	48	58	60	61	62	63	63
Apeldoorn	19	25	35	46	56	59	60	61	62	62
Zaanstad			45	52	55	56	56	56	56	57
Almere				30	44	46	46	50	53	56
's Hertogenbosch	11	17	22	30	38	41	52	53	54	54
Maastricht	14	21	32	39	47	51	51	52	53	53
Dordrecht	18	24	32	40	46	50	50	51	51	52
Amersfoort	12	17	23	30	40	47	48	49	51	52
Leiden	20	25	30	37	45	49	49	49	50	50
Zoetermeer	1	2	6	25	38	42	43	44	44	45
Zwolle	12	15	23	29	38	41	42	43	44	45
Emmen	11	15	22	30	36	38	39	39	44	44
Heerlen	12	17	22	26	41	42	42	43	44	44
Leeuwarden	19	23	29	33	39	42	42	42	43	43

Bron: CBS, Woningstatistiek.