De duur van het ontwikkelproces van nieuwe woningen

De invloed van woningbouwprogramma, locatie- en marktomstandigheden in de realisatiefase.

Colofon

Opdrachtgever(s)	**Overheidsbrede programma Werk aan Uitvoering**
Auteur(s)	**Lars Brugman, Diane Stiemer** **Met medewerking van prof. dr. Jan Rouwendal**
Datum	**1 mei 2024**
Status	**Definitief**

Inhoud

1 Samenvatting en conclusies 4

2 Achtergrond en probleemstelling 8

3 Een unieke dataset met procesduren van nieuwbouwwoningen 10

4 Resultaten 14

4.1 Vergunningverleningsfase 14

4.2 Vanaf vergunningverlening tot gereedkomen bouw 17

4.3 Verkoopduur 18

4.4 Voorbereidingsfase bouw 19

4.5 Bouwfase 22

5 Conclusies 24

5.1 Vergunningverleningsfase: ruimtelijkeplannen.nl een waardevolle bron van gegevens 24

5.2 Analyse van effecten na verlening bouwvergunning 24

5.2.1 Bouwprogramma: corporatiewoningen bouwen gaat het snelst 25

5.2.2 Locatiekenmerken: langer ontwikkelproces in complexere ruimtelijke omgevingen 25

5.2.3 Marktomstandigheden 26

5.3 Toekomstig onderzoek 26

6 Literatuur 27

1 Samenvatting en conclusies

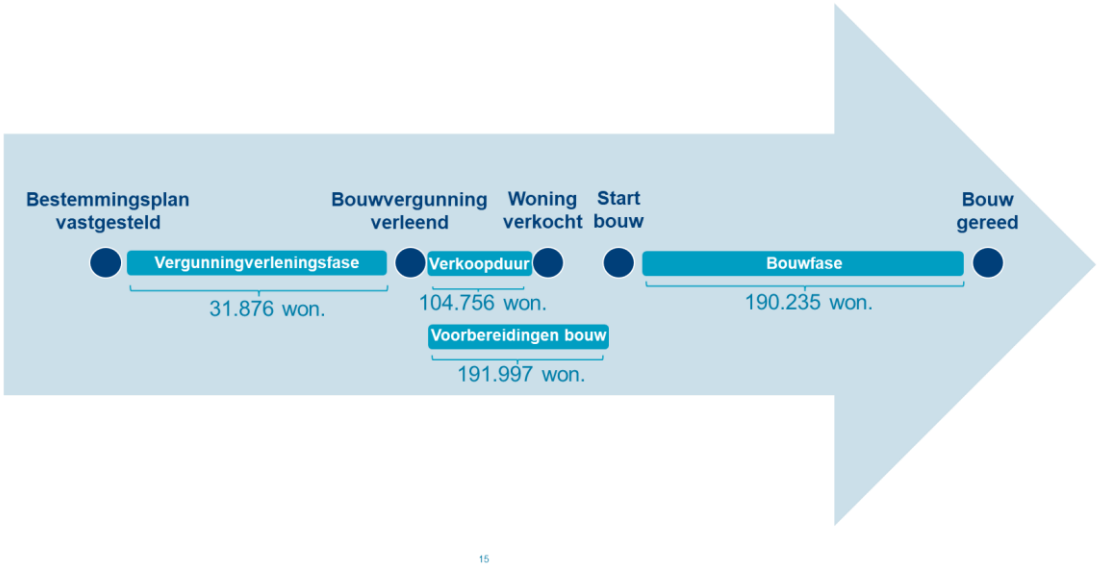
Om het tekort aan woningen aan te pakken streeft de Rijksoverheid ernaar om in de komende jaren de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar te brengen. De lange ontwikkeltijd van woningbouwlocaties wordt als een belangrijk obstakel gezien voor het bereiken van dit doel. Om de doorlooptijd van initiatief naar realisatie te versnellen is meer inzicht nodig in factoren die dit proces versnellen, dan wel vertragen. Er is tot op heden weinig kwantitatief onderzoek verricht naar de relatie tussen woningbouwprogramma, locatie en marktomstandigheden en de duur van de laatste fasen van het ontwikkelingsproces. Het voorliggende onderzoek draagt op verschillende manieren bij aan de kennisontwikkeling op dit terrein. Voor de periode tussen het vaststellen van het bestemmingsplan en de vergunningverlening zijn de mogelijkheden verkend om op basis van landelijke voorzieningen (*ruimtelijkeplannen.nl* en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen) relevante gegevens over de duur te achterhalen. Dit gedeelte van het onderzoek heeft een verkennend karakter. Daarnaast zijn de invloed van locatiekenmerken, het woningbouwprogramma en marktomstandigheden op de duur van het ontwikkelingsproces onderzocht vanaf het moment van vergunningverlening.

Het onderzoek is uitgevoerd als onderdeel van een deelprogramma van het rijksinitiatief Werken aan Uitvoering[1] (WaU). Het Kadaster werkt in dit programma aan een betere ontsluiting van de (geo) basisregistraties en nieuwe datatoepassingsmogelijkheden. Voorliggend onderzoek analyseert de duur van het ontwikkelproces van nieuwe woningen door gegevens uit de BAG, Ruimtelijkeplannen.nl en de BRK in samenhang te gebruiken.

In het onderzoek hebben we de volgende fasen gedefinieerd (figuur 1.1): de ‘vergunningverleningsfase’, ‘verkoopduur’, ‘voorbereidingsfase bouw’ en de ‘bouwfase’. Voor de ‘vergunningverleningsfase’ hebben we de gegevens geanalyseerd van woningbouwplannen die in 2016 en 2017 zijn vastgesteld. Voor de overige fasen ligt de startdatum van de fase in de periode 2016-2019. Voor alle fasen geldt dat we een substantieel aantal woningen voor onze analyses hebben en dat de woningen in de periode 2016-2023 zijn gerealiseerd.

[1] Https://www.werkaanuitvoering.nl/

Figuur 1.1 De ontwikkelfasen meegenomen in het onderzoek en het aantal woningen per fase.



Hieronder worden de belangrijkste uitkomsten van ons onderzoek op een rij gezet. We starten met de verkenning van de 'vergunningverleningsfase' en beschrijven vervolgens de belangrijkste effecten die we vinden voor de fasen nadat de bouwvergunning is verleend. Alle analyses zijn op woningniveau uitgevoerd.

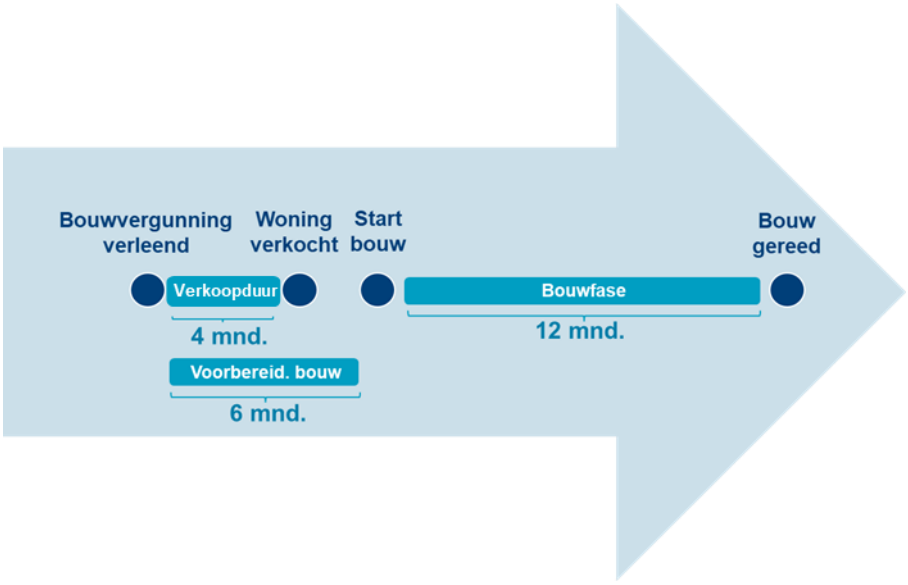
Vergunningverleningsfase: ruimtelijkeplannen.nl een waardevolle bron van gegevens

Door gegevens uit *ruimtelijkeplannen.nl* en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen te combineren is een dataset opgesteld met woningen en duren voor de 'vergunningverleningsfase'. Er zijn landelijke gegevens verzameld over de in 2016 en 2017 vastgestelde bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen tot 70.000 m² groot. Het gaat hierbij om plannen die (deels) onherroepelijk in werking zijn getreden en de bouw van maximaal enkele honderden woningen mogelijk maken. We constateren na steekproeven en plausibiliteitsanalyses dat we met de gebruikte methodiek relevante gegevens over de duur van de vergunningverleningsfase kunnen achterhalen. Dat was het voornaamste doel van dit deel van het onderzoek. We zien dat na vaststelling van het bestemmingsplan het voor grotere plannen langer duurt om tot vergunningverlening te komen dan voor kleinere plannen. We constateren verder dat de vergunningverleningsfase langer duurt bij plannen waarbij sprake is van een gerechtelijke uitspraak en dat de duur van deze fase juist korter is voor uitwerkings- en wijzigingsplannen dan voor bestemmingsplannen. Echter, gezien het exploratieve karakter van dit deel van het onderzoek, dienen deze resultaten met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd. Ruimtelijkeplannen.nl is een waardevolle, aanvullende landelijke bron gebleken om relevante gegevens over de vergunningverleningsfase te achterhalen. Dit onderzoek legt daarmee een basis voor vervolgonderzoek om een completer en gedetailleerder beeld te krijgen in de duren van de vergunningverleningsfase en de ligging van woningbouwplannen.

De duur van het ontwikkelproces na vergunningverlening

In figuur 1.2 zien we dat na vergunningverlening de woning na circa anderhalf jaar is gerealiseerd[2]. De voorbereidingsfase bouw duurt circa een half jaar terwijl de bouwfase ongeveer een jaar in beslag neemt. De verkoopduur bij koopwoningen duurt circa 4 maanden[3]

Figuur 1.2 De mediane duur per ontwikkelfase, waarbij het startjaar van de ontwikkelfase ligt in de periode 2016 tot en met 2019 en voltooiing van de woning in de periode 2016-2023.



We hebben de effecten van woningbouwprogramma, locatiekenmerken en marktomstandigheden op het ontwikkelproces na vergunningverlening onderzocht met behulp van een multivariate analyse (Ordinary Least Squares regressie). We isoleren hierbij het effect van een bepaald kenmerk en houden de woningen op andere kenmerken zoveel mogelijk vergelijkbaar. Als we hieronder het effect van bijvoorbeeld woningtype op de duur beschrijven, dan doen we dat voor woningen die op het woningtype na, verder vergelijkbaar zijn in oppervlakte, bouwlocatie, marktsegment, jaar van vergunningverlening en de andere kenmerken die we meenemen in het onderzoek. De gerapporteerde verschillen in dagen en maanden zijn vergeleken met mediane duren.

Woningbouwprogramma: Corporatiewoningen bouwen gaat het snelst

Ons onderzoek laat zien dat het woningmarktsegment een duidelijke invloed op de ontwikkelduur heeft. Vanaf vergunningverlening zien we dat het ontwikkelproces voor koopwoningen doorgaans langer duurt dan dat voor corporatiewoningen. Voor vergelijkbare woningen duurt de voorbereidingsfase bouw circa 1,1 maand (23%) langer en de bouwfase ruim 3 maanden (28%) langer. We zien verder dat corporatiewoningen ook sneller worden gerealiseerd dan andere huurwoningen.

[2] Gebaseerd op mediane duren.
[3] Gebaseerd op de verstreken tijd tussen vergunningverlening en inschrijving van de akte bij het Kadaster. Het geeft een indicatief beeld van de duur van het proces. In werkelijkheid kan de start van het verkoopproces eerder of later liggen dan het moment van vergunningverlening.

De ontwikkeling van appartementen duurt doorgaans langer dan dat van eengezinswoningen. Dat zit vooral in de bouwduur, die is voor appartementen circa 4,6 maanden langer. Ook de verkoopduur duurt circa een maand langer. Bij de voorbereidingsfase bouw is het verschil tussen één- en meergezinswoningen niet noemenswaardig. Opvallend is verder dat we zien dat het verschil in bouwduur tussen appartementen en eengezinswoningen toeneemt sinds 2016 en we geen samenhang vinden met een toename van het aantal appartementen per complex of het oppervlakte van appartementen.

Locatiekenmerken: complexe ruimtelijke omgevingen kosten meer (voorbereidings)tijd
We vinden over het algemeen een langere ontwikkelduur in complexe ruimtelijke omgevingen. De realisatieperiode, en dan vooral de voorbereidingsfase bouw, duurt langer in (zeer) sterk verstedelijkte omgevingen, in de vier grootste steden en op locaties die al bebouwd waren vóór de nieuwe ontwikkeling. Op basis van een aanvullende analyse[4] met een beperkter aantal woningen vinden we bovendien aanwijzingen dat centrumlocaties een langere doorlooptijd kennen dan andere locaties.

Specifieker zien we dat op (zeer) sterk verstedelijkte locaties de voorbereidingsfase bouw circa 3 weken langer duurt dan op minder verstedelijkte locaties. In de vier grootste steden (G4) zien we dat deze fase 1,2 maanden (20%) langer duurt dan in de G40 en circa 1 maand (17%) langer dan buiten de G44. De bouwfase duurt in de G4 10 tot 25 dagen (3%-8%) langer. De invloed van de locatie binnen-dan wel buiten de bebouwde kom verschilt per ontwikkelfase. De voorbereidingsfase bouw kost marginaal meer tijd binnen de bebouwde kom. De bouwfase verloopt hier juist sneller, circa 2 weken (4%).

Marktomstandigheden: kortere verkoopduur als de gemeente juridisch betrokken is bij de verkoop
Vanaf vergunningverlening verloopt het proces bij koopwoningen sneller als de gemeente (in plaats van een marktpartij[5]) juridisch betrokken is bij de verkoop van de nieuwbouwwoning/bouwkavel aan een particulier[6]. We zien dat het verkoopproces bij een gemeente 3,5 week (19%) korter duurt. Een duidelijke verklaring voor dit verschil tussen gemeenten en marktpartijen is niet gevonden. We vinden geen aanwijzingen dat het versnellende effect samenhangt met de verkoop van zelfbouwkavels, waar gemeenten mogelijk een grotere rol bij spelen dan marktpartijen. Zowel voor de voorbereidingsfase bouw als bouwfase vinden we ook, maar een procentueel kleiner, versnellend effect van de gemeente als verkoper. We zien dat het versnellende effect van de gemeente als grondeigenaar in de voorbereidingsfase, zoals we dat ook in eerder onderzoek vonden, gedeeltelijk verklaard wordt door het snellere verkoopproces als de gemeente de bouwkavel verkoopt.

We vinden beperkte, maar significante, effecten van bouwkavelprijsstijgingen. Het grootste versnellende effect zien we bij grote marktpartijen in verstedelijkt gebied. De verkoopduur is dan bij een gemiddelde prijsstijging 6,3% korter dan bij gelijkblijvende prijzen. We vinden geen effecten als de gemeente juridisch betrokken is bij de verkoop. In de voorbereidingsfasebouw vinden we opvallend genoeg een vertragend effect, al is dit marginaal.

[4] Voor het verschil in duur tussen centrumlocaties en daarbuiten is een subset met 56.284 woningen gebruikt.
[5] Marktpartijen zijn indicatief in beeld gebracht door rechtspersonen te selecteren die geregistreerd staan als NV, BV of BR (buitenlandse rechtsvorm).
[6] Ook als we in de kadastrale registratie een gemeentelijke vervreemder zien van een bouwkavel/nieuwbouwwoning, is er vaak een ontwikkelaar, aannemer of andere partij betrokken.

2 Achtergrond en probleemstelling

Er bestaat grote maatschappelijke consensus dat er te weinig nieuwe woningen worden gebouwd. De lange doorlooptijd van het ontwikkelen van woningbouwlocaties wordt als één van de oorzaken gezien. Om de beleidsdoelstelling van 900.000 nieuwe woningen in 2030 te halen is het daarom nodig de doorlooptijd van initiatief naar realisatie te versnellen. Tot nu toe is er weinig kwantitatief onderzoek uitgevoerd naar de factoren die invloed hebben op de laatste fasen van het woningbouwproces. Het voorliggende onderzoek richt zich daarom juist op dit gedeelte van het proces en dan vooral op de periode nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. We verkennen daarbij de invloed van het woningbouwprogramma, de locatie en marktomstandigheden.

Er kunnen tientallen jaren zitten tussen een eerste initiatief en de realisatie van de woning (Centraal Planbureau, 2019). Hoewel het ontwikkelproces vele varianten kent, worden doorgaans een aantal vaste stappen doorlopen. Het stereotype beeld van een toekomstige woningbouwlocatie is een weiland van een boer ergens aan de rand van de stad. Er is nog geen woningbouw gepland maar een ontwikkelaar ziet potentie en verwerft de grond. Jaren gebeurt en niks maar op een gegeven moment veranderen de wensen van de omgeving. Er ontstaat draagvlak voor woningbouw en er komt een stedenbouwkundig plan om te bepalen welk soort woningen er moeten komen. Dit proces begint meestal met een ruwe schets en wordt geleidelijk concreter. Vervolgens wordt het bestemmingsplan gewijzigd, wat de grond aanzienlijk in waarde kan doen stijgen als de gemeente woningbouw als bestemming goedkeurt (Centraal Planbureau, 2019).

Veel vertragingen treden op voordat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden (ministerie van BZK, 2023). Naar knelpunten in de planfase is al het nodige onderzoek gedaan. We richten ons in dit onderzoek op wat er daarna gebeurt. Want ook als het bestemmingsplan er eenmaal is, moeten er nog veel hobbels worden overwonnen. Het kan zijn dat er nog stikstofobstakels zijn, of vervuilde grond die moet worden gesaneerd. Voor koopwoningen worden vaak garanties geregeld om de belangen van kopers te waarborgen. Tussen het bestemmingsplan en het verkrijgen van de omgevingsvergunning vindt overleg plaats over de specifieke eisen voor het bouwprogramma. Er kunnen eventueel ook nog rechtszaken spelen na vaststelling van het bestemmingsplan of na verlening van de bouwvergunning. Over de periode tussen vaststelling van het bestemmingsplan en vergunningverlening en over de kenmerken van woningbouwplannen zijn op landelijke schaal beperkt gegevens beschikbaar. Mogelijk kunnen, in combinatie met vastgoedgegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waardevolle gegevens worden gehaald uit *Ruimtelijkeplannen.nl.* Via deze landelijke voorziening worden namelijk de ruimtelijke plannen van de overheid digitaal beschikbaar gesteld. Deze bron wordt nog weinig benut.

Als de bouwvergunning eenmaal is verleend zijn we er nog niet. Het kan zijn dat bestaande bebouwing moet worden gesloopt, dat het terrein bouwrijp moet worden gemaakt en materiaal en mankracht moeten worden aangevoerd. Straten moeten zo nodig tijdelijk worden afgezet en verkeer omgeleid. Voordat de bouw kan starten moet de bouwplaats worden ingericht en moeten bouwwegen worden aangelegd. Sommige werkzaamheden kunnen parallel worden uitgevoerd, andere alleen opeenvolgend. Verder kampt de bouw net als andere sectoren met personeelstekorten, schaarste van materiaal en stijgende bouwkosten (Financieel Dagblad, 12 juli 2022)

Al deze factoren kunnen de duur van het woningbouwproces beïnvloeden. De invloed zal mede afhangen van de specifieke kenmerken van het woningbouwprogramma, de locatie en de marktomstandigheden. Zo hebben appartementen mogelijk een andere doorlooptijd dan eengezinswoningen. Ook zijn er verschillen tussen huur- en koopwoningen, zowel qua woningkenmerken als processtappen, die de duur kunnen vertragen, dan wel versnellen. Verder geldt de bouwopgave niet alleen voor de koopsector. Er zijn ook afspraken gemaakt met woningcorporaties voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen voor 2030 (ministerie van BZK, 2022). Ook om deze reden interessant en van belang om meer te weten over verschillen in duur tussen woningmarktsegmenten.

We verwachten verder effecten van de locatie op de ontwikkelduur. In Nederland ligt de nadruk beleidsmatig al jaren op ontwikkeling binnen de stadsgrenzen boven uitbreidingslocaties. Ruimte binnenstedelijk is echter schaars en woningbouw is vaak ingewikkelder dan op gronden aan de stadsranden (Centraal Planbureau, 2019). De complexiteit heeft deels te maken met een hogere bouwdichtheid binnenstedelijk. Er zullen ook vaak meer stakeholders zijn en er is een groter aantal bouweisen waaraan moet worden voldaan (Centraal Planbureau, 2019). In eerder onderzoek zagen we dat voor vergelijkbare woningen de voorbereidingsfase bouw langer en de bouwfase juist sneller verloopt op binnenstedelijke locaties (Brugman, Schoone, Rouwendal & Wisman, 2022; Ploegmakers, Beckers, Firoozi Fooladi, 2022). Maar ook binnenstedelijk kunnen er grote verschillen zijn in ruimtelijke complexiteit. Daarom is het waardevol om opnieuw naar binnen- en buitenstedelijke locaties te kijken en daarbinnen meer te differentiëren naar het type locatie, zoals de bebouwing voorafgaand aan de ontwikkeling en de (adressen)dichtheid.

In eerder onderzoek zagen we dat het realiseren van woningen sneller gaat op voormalige gemeentegrond en dan vooral in de voorbereidingsfase bouw (Brugman et al., 2022). Een duidelijke verklaring hiervoor werd niet gevonden. Ook is het mogelijk dat het effect dat werd gevonden niet zozeer samenhangt met het gemeentelijk grondeigendom op zichzelf, maar met andere kenmerken van projecten op gemeentelijke grond, die een versnellend effect hebben. Het is daarom zinvol om hier met meer detail naar te kijken.

Er is tot op heden weinig kwantitatief onderzoek verricht naar de relatie tussen woningbouwprogramma, locatie en marktomstandigheden en de tijdsduur van de laatste fasen van het ontwikkelingsproces. Het voorliggende onderzoek probeert op twee manieren bij te dragen aan de kennisontwikkeling op dit gebied:

- We gaan na of we de tijd tussen het vaststellen van het woningbouwplan en de vergunningverlening kunnen achterhalen door gegevens uit *ruimtelijkeplannen.nl* en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen te gebruiken. Als dit mogelijk is, analyseren we verschillen tussen plan- vastgoed en locatiekenmerken. Dit gedeelte van het onderzoek heeft een verkennend karakter.

- We gaan de effecten van locatiekenmerken, het woningbouwprogramma en marktomstandigheden na op de tijdsduur die verstrijkt tussen het afgeven van een vergunning voor woningbouw en de gereedmelding van de woning. Daarbij maken we onderscheid tussen de voorbereidingsfase – van vergunningverlening tot start van de bouw –, de duur van het verkoopproces van nieuwbouwwoningen en de feitelijke bouwfase – van start tot voltooiing van de bouw.

3 Een unieke dataset met procesduren van nieuwbouwwoningen

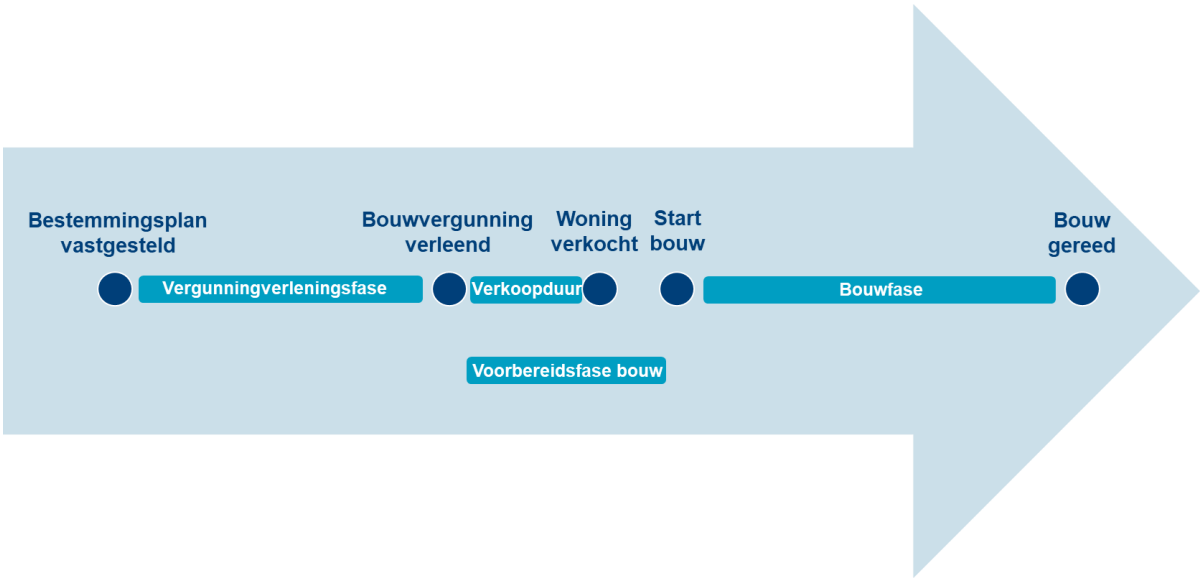
We maken gebruik van een unieke landelijke dataset met woningen waarvoor in de periode 2016 tot juli 2023 de bouwvergunning is verleend en waarvan de bouw in deze periode is voltooid. We nemen alleen de gerealiseerde woningen mee, omdat we alleen voor deze woningen vrijwel complete informatie hebben over enkele belangrijke verklarende kenmerken (zoals koop- of huurwoning). Omdat we de nog niet voltooide woningen buiten beschouwing laten, zullen we de duur van het proces (enigszins) onderschatten.

De kern van ons bestand bestaat uit gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Basisregistratie Kadaster (BRK). Daarnaast zijn historische topografische gegevens (TOP10NL), ruimtelijke plannen *(ruimtelijkeplannen.nl)* en gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) betrokken. Voor 80% van de woningen weten we wanneer de bouw is gestart en voor een kleiner deel kunnen we afleiden wanneer het bestemmingsplan ten behoeve van de woningbouw is vastgesteld. Door de verstreken tijd tussen verschillende peilmomenten in het proces te bepalen, kunnen we de duur van de verschillende fasen indicatief achterhalen (figuur 3.1)[7]. We definiëren vier verschillende fasen, namelijk:

- **Vergunningverleningsfase:** Het aantal dagen tussen de vastgestelde datum van het bestemmingsplan (of wijzigingsplan of uitwerkingsplan) uit *ruimtelijkeplannen.nl* en de datum waarop een vergunning wordt afgegeven in de BAG. Voor deze verkenning hebben we de plannen die zijn vastgesteld en (deels) onherroepelijk zijn geworden in de periode 2016 tot en met 2019 geometrisch gekoppeld aan de gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de periode 2016-2023. Een uitgebreidere toelichting van de selecties evenals de uitgevoerde kwaliteitschecks zijn uitkomsten van het onderzoek en worden beschreven in de resultatensectie.
- **Voorbereidingsfase bouw**: Het aantal dagen tussen de uitgiftedatum van de bouwvergunning en de begindatum van de bouw. Beide gegevens worden door de gemeente geregistreerd in de BAG. We kiezen de meest recente datum waarop de bouwvergunning is verleend als er meerdere bouwvergunningen zijn afgegeven. Het kan namelijk voorkomen dat een nieuwe vergunning nodig is, bijvoorbeeld na bezwaren, gerechtelijke uitspraken of als marktomstandigheden veranderen.
- **Verkoopduur:** Het aantal dagen tussen de datum waarop de bouwvergunning is verleend in de BAG en de datum van inschrijving van de akte van verkoop van de nieuwbouwwoning/bouwkavel bij het Kadaster. Uit steekproeven blijkt dat er nieuwbouwwoningen/bouwkavels worden verkocht nog vóórdat de bouwvergunning is verleend, bijvoorbeeld met de ontbindende voorwaarde van vergunningverlening. We nemen verkoopduren mee van koopwoningen die tot maximaal 3 maanden vóór vergunningverlening zijn verkocht. We nemen de vergunningverlening als indicatief startpunt van het verkoopproces. In werkelijkheid kan de start eerder of later zijn begonnen.
- **Bouwfase:** Het aantal dagen tussen de datum waarop de start van de bouw is geregistreerd en de datum waarop de woning is gerealiseerd. Beide gegevens worden geregistreerd in de BAG. Het afleiden van de bouwtijd is relatief eenvoudig voor eengezinswoningen. Maar vooral voor grotere appartementencomplexen kan de oplevertijd variëren. Bij appartementen vormt daarom de mediane duur van alle woningen in het appartementencomplex het uitgangspunt.

[7] De datum start bouw en datum van in gebruik name is veelal gebaseerd op een melding, bijvoorbeeld van de aannemer. De werkelijke start datum en gereed melding kan afwijken van de geregistreerde data.

Figuur 3.1: Een overzicht van de gedefinieerde fasen in ons onderzoek. De figuur is bedoeld om de verschillende fasen indicatief te kunnen plaatsen. Het verkoopproces kan bijvoorbeeld pas in de bouwfase of zelfs daarna zijn afgerond.



Per woning(duur) voegen we vervolgens relevante locatie-, eigendom-, vastgoed- en marktkenmerken toe:

- **Mate van verstedelijking:** We voegen de adressendichtheid (CBS-Kerncijfers Wijken en Buurten) toe op buurtniveau en maken onderscheid tussen '(zeer) sterk verstedelijkte', 'matig verstedelijkte', 'weinig/niet verstedelijkte' buurten.
- **Komgrenzen van 2012:** Op basis van de topografische kaart (Top10NL) uit 2012 bepalen we of de woning binnen of buiten de grenzen van de bebouwde kom van 2012 is gebouwd. 2012 is hier gekozen omdat we een peilmoment nodig hebben die de situatie voorafgaand aan de bouw weergeeft en 2012 beschikbaar was.
- **Gemeente-indeling:** We maken onderscheid tussen de vier grootste gemeenten (G4), 40 grootste gemeenten (G40) en overige gemeenten.
- **Landgebruik in 2012**: Op basis van de topografische kaart (Top10NL) uit 2012 bepalen we of het landgebruik voorafgaand aan de bouw op de locatie 'bebouwd' of 'onbebouwd' was. Ook hier kiezen we voor 2012 omdat we het landgebruik voorafgaand aan de woningbouw willen weten.
- **Type eigendom:** Op basis van gegevens van het Kadaster weten we van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen of het koopwoningen, woningen in eigendom van woningcorporaties of overige (huur)woningen zijn op 1 juli 2023. Deze laatste categorie zal vooral particuliere huurwoningen omvatten. De aanname is dat het type eigendom op 1 juli 2023 een goede afspiegeling is van het segment waarvoor de woning gebouwd is.
- **Type verkoper bouwkavel/nieuwbouwwoning:** Voor een deel van de koopwoningen weten we of bij de verkoop van de nieuwbouwwoning/bouwkavel aan een particulier de gemeente of een

marktpartij[8] juridisch betrokken is geweest. Als de gemeente juridisch betrokken is, dan heeft deze waarschijnlijk één van de volgende rollen:

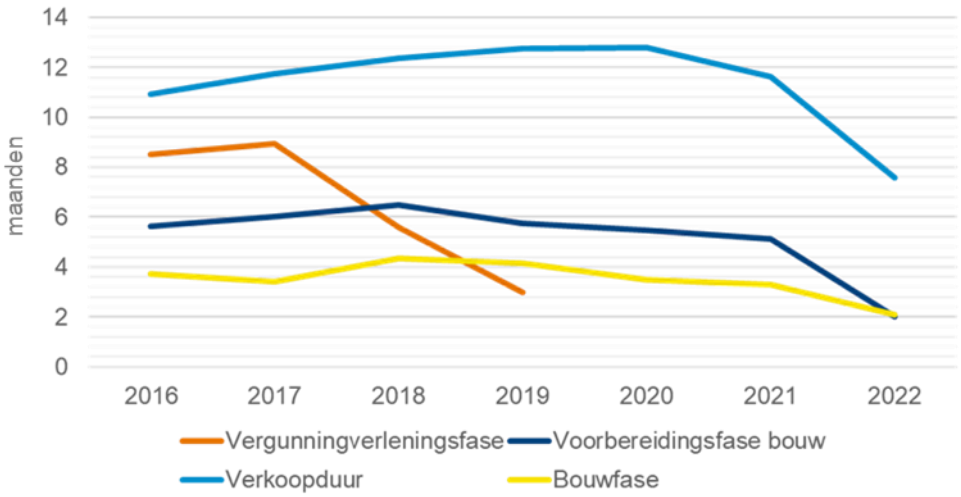
  - De gemeente verkoopt een bouwkavel aan een particulier. Het gaat dan waarschijnlijk om zelfbouw.
  - Een aannemer heeft een bouwclaim bij een gemeente en verkoopt een nieuwbouwwoning aan een particulier. In de data zien we alleen de gemeente (verkoper) en particulier (koper). De verwachting is dat vooral deze constructie in onze data voorkomt, wanneer we als verkoper de gemeente zien.

- **Omvang project:** aantal woningen waarvan de bouwvergunning op dezelfde dag in dezelfde buurt is afgegeven. Dit is een indicatief gegeven, waarbij we vooral deelprojecten zien. Binnen grotere projecten ligt het voor de hand dat bouwvergunningen in fasen worden afgegeven.
- **Woningtype:** we maken onderscheid tussen één- en meergezinswoningen.
- **Prijsverandering bouwkavel:** We maken hiervoor gebruik van een dataset van het Kadaster met transacties van bouwkavels uit de periode 2015 tot en met 2022. Het gaat hierbij om verkopen aan particulieren, waarbij we uitgaan van de prijs van de grond onder de nieuwbouwwoning. Aan de hand van deze dataset zijn prijsveranderingen per jaar berekend op basis van de mediane prijs per vierkante meter per provincie. Dit benadert de omstandigheden op de nieuwbouwmarkt op het moment dat de fase die we onderzoeken is gestart.
- **Tijdseffecten:** We nemen, afhankelijk van de analyse, het jaar van vaststelling bestemmingsplan, vergunningverlening of start bouw mee om tijd-specifieke effecten mee te nemen.

Voor 81% van de gerealiseerde woningen in onze set weten we de datum start bouw en kunnen we de duur van de verschillende fasen bepalen. Figuur 3.2 laat zien dat op een gegeven moment de mediane duur per jaar sterk daalt. Dit is te wijten aan het feit dat onze steekproef alleen gerealiseerde woningen (en daarmee afgeronde duren) bevat. Naarmate we dichter bij het heden komen, zullen we daardoor steeds meer woningen met een langere realisatieduur in onze steekproef missen. We gaan deze *bias* zoveel mogelijk tegen door onze steekproef te beperken. Voor de bouwfase mag de bouw daarom niet later dan 2019 zijn gestart, voor de voorbereidingsfase en verkoopduur mag de vergunning niet na 2019 zijn verleend. Voor de vergunningsverleningsfase mag het bestemmingsplan niet later dan 2017 zijn vastgesteld. Voor alle fasen geldt dat de realisatie van de woning tot en met juli 2023 kan hebben plaatsgevonden.

[8] Marktpartijen zijn indicatief in beeld gebracht door rechtspersonen te selecteren die geregistreerd staan als NV, BV of BR (buitenlandse rechtsvorm).

Figuur 3.2: De ontwikkeling van de mediane duur (mnd.) per fase in het nieuwbouwproces.



Voor de vergunningverleningsfase houden we daarmee 31.876 duren over op 4.155 planlocaties. Voor de voorbereidingsfase bouw houden we 191.997 woningen over voor de analyse, voor de bouwfase 190.235 woningen en voor de verkoopduur (alleen koopwoningen) 104.756 duren.

4 Resultaten

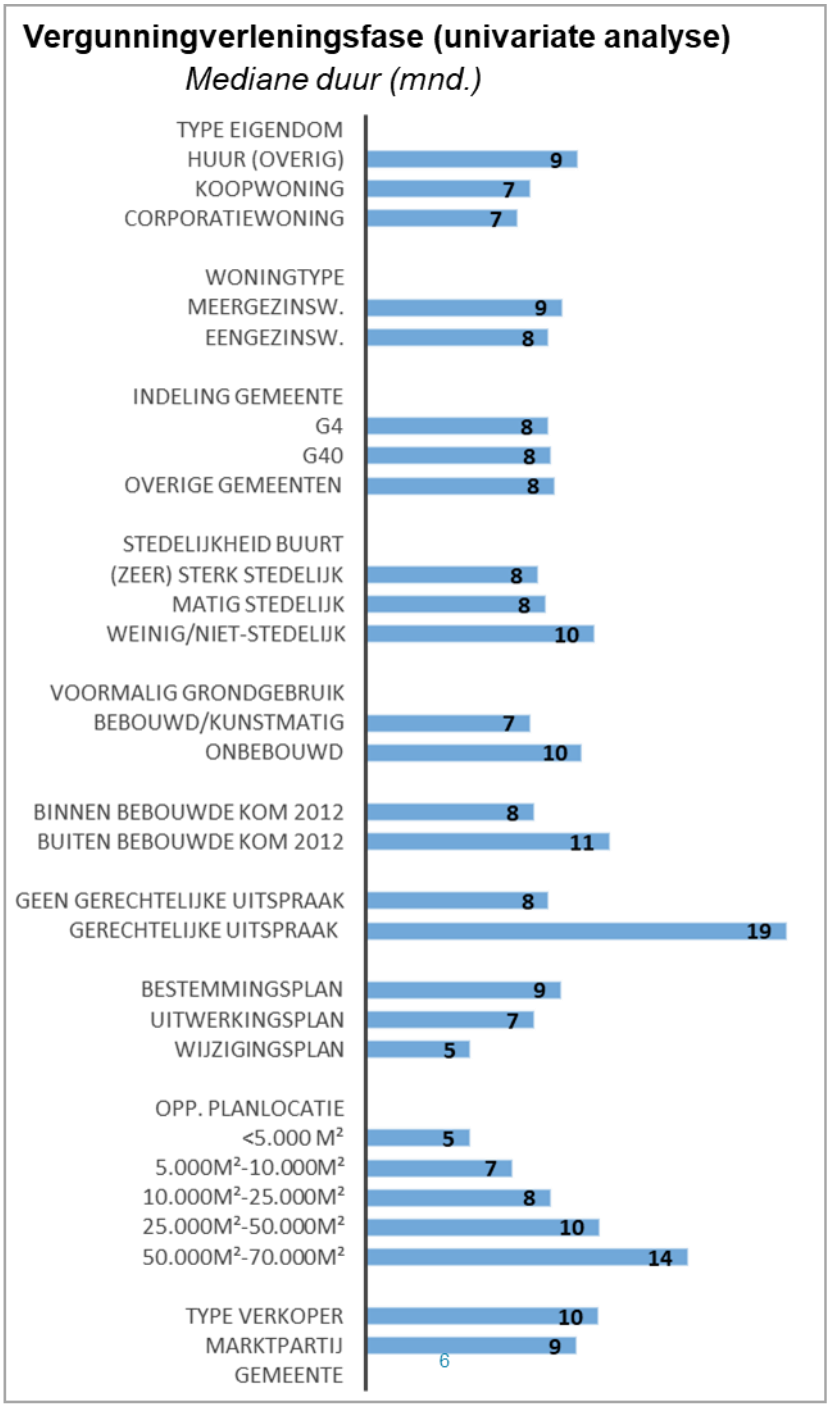
In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van het onderzoek. Voor de vergunningverleningsfase is het onderzoek vooral explorerend geweest: is er een geschikte methodiek om relevante gegevens over deze fase uit *ruimtelijkeplannen.nl* en de BAG te halen. Het gaat hier om een nieuwe toepassing van de data en indicatieve resultaten. Deze worden eerst beschreven. Daarna volgen de uitkomsten van het onderzoek naar de effecten van woningbouwprogramma, locatiekenmerken en marktomstandigheden op het woningbouwproces na vergunningverlening.

4.1 Vergunningverleningsfase

Voor een indicatie van de vergunningverleningsduren is de planinformatie uit *ruimtelijkeplannen.nl* gebruikt in combinatie met de datum van vergunningverlening uit de BAG. Voor de gerealiseerde woningen uit de periode 2016 tot en met 2022 zijn uit *ruimtelijkeplannen.nl* de onderliggende bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen geselecteerd die zijn vastgesteld in 2016 en 2017 en (deels) onherroepelijk in werking zijn getreden. Voor het bepalen van de duren zijn we uitgegaan van de vaststellingsdatum van het plan en verlening van de bouwvergunning. De vaststellingsdatum is niet gelijk aan de datum waarop het plan onherroepelijk in werking is getreden. Het vastgestelde bestemmingsplan is pas onherroepelijk als er binnen 6 weken geen beroep is ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarna kunnen dus nog gerechtelijke procedures lopen, waardoor het plan moet worden aangepast of niet door kan gaan. Alle plannen in onze set zijn echter uiteindelijk onherroepelijk vastgesteld. Door uit te gaan van de periode tussen de datum vaststelling bestemmingsplan en bouwvergunning kunnen we een indicatief beeld krijgen van de duur van de vergunningverleningsfase. Daarbij zijn ook de beschikbare gegevens in *ruimtelijkeplannen.nl* over gerechtelijke uitspraken meegenomen in onze analyses.

We hebben aanvullende selecties uitgevoerd om bestemmingsplannen ten behoeve van woningbouw te achterhalen. We hebben uitsluitend de bestemmingen ‘gemengd’, ‘wonen’, ‘woongebied’ en ‘centrum’ meegenomen. Per woning selecteren we enkel het bestemmingsplan dat zo dicht mogelijk vóór de vergunningverleningsdatum is vastgesteld. Plannen die voornamelijk consoliderend van aard zijn (ze leggen vaak de huidige situatie vast, zonder grote wijzigingen of herzieningen) en daardoor geen duidelijke relatie hebben met de gerealiseerde woningbouw in onze set zijn zoveel mogelijk uitgesloten. Bij consoliderende plannen gaat het vaak om plannen op buurt- of wijkniveau. Op basis van een steekproef van 150 plannen concluderen we dat bij plannen groter dan 70.000 m² er een steeds grotere kans is dat het om consoliderende plannen gaat. Deze plannen sluiten we daarom uit van de analyses. In onze data komen daardoor alleen plannen met minder dan 850 gerealiseerde woningen mee. Dit betekent dat we alleen over kleinere plannen die in 2016 of 2017 zijn vastgesteld uitspraken kunnen doen. Voor 150 plannen in onze set is nagegaan of ze daadwerkelijk de bouw van de woningen in onze set mogelijk maakten. Voor 146 van de 150 plannen (97%) bleek dit het geval. Bij één casus bleek het te gaan om een gedeeltelijk herzien bestemmingsplan, waarvan niet duidelijk was of de herziening de bouw van de woningen in onze set mogelijk maakte of dat de woningbouw al mogelijk was gemaakt door een eerder plan. In de overige drie gevallen zijn er bezwaarprocedures geweest, waardoor niet geheel duidelijk was welk deel van het plan onherroepelijk in werking is getreden.

Op basis van de resterende set met duren na bovengenoemde selecties zijn mediane duren voor verschillende kenmerken berekend. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld duurt het ongeveer 8 maanden voordat de bouwvergunning is verleend. Zoals verwacht zien we dat grotere plannen een langere doorlooptijd hebben dan kleine plannen. Voor de plannen tussen de 50.000 m² en 70.000 m² duurt de vergunningverleningsfase bijna drie keer zo lang als voor de kleinste plannen in onze set (figuur 4.1). We constateren verder dat buiten de komgrenzen, op minder stedelijke en onbebouwde locaties deze fase langer duurt. Voor woningen in de ‘overige huur’-sector duurt het circa 9 maanden voordat de bouwvergunning is verleend. Voor zowel koop- als corporatiewoningen duurt deze fase 2 maanden korter. Verder zien we dat uitwerkings- en wijzigingsplannen een snellere doorlooptijd hebben dan bestemmingsplannen en dat de vergunningverleningsfase bij plannen waar een gerechtelijke uitspraak is geweest, (veel) langer duurt. Dit zal samenhangen met het feit dat we vaststellingsdatum als uitgangspunt nemen. Daarna kan bezwaarprocedure nog spelen. Bij uitwerkings- en wijzigingsplannen is er al sprake van een moederplan en gaat het mogelijk vaker om gedetailleerder plannen, waarbij sneller tot vergunninverlening kan worden overgegaan.



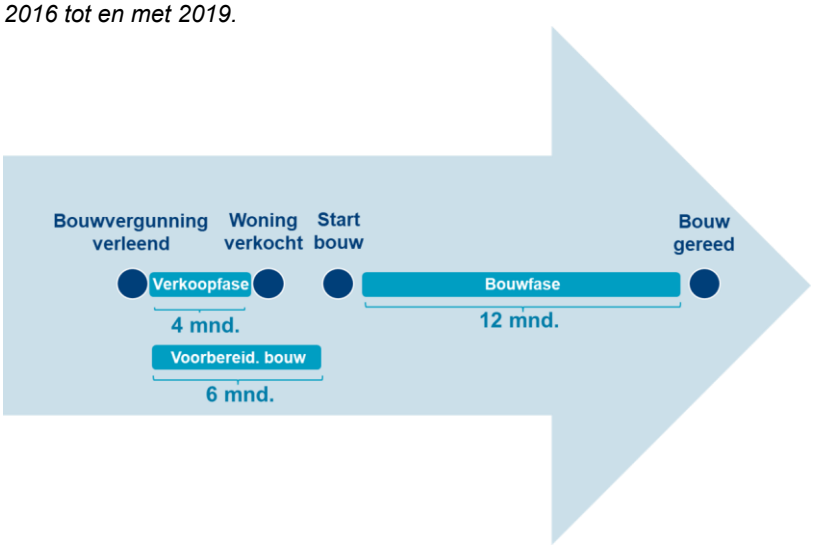
Figuur 4.1: De figuur toont per kenmerk de mediane duur van de ‘vergunningverleningsfase’ voor nieuwbouwwoningen gekoppeld aan bestemmingsplannen die in 2016 en 2017 zijn vastgesteld en in de periode 2016-2023 zijn gerealiseerd.

4.2 Vanaf vergunningverlening tot gereedkomen bouw

Voor de fasen vanaf vergunningverlening is niet alleen gekeken naar mediane verschillen in duur tussen kenmerken (univariate analyse) maar ook naar de effecten van woningbouwprogramma, locatiekenmerken en marktomstandigheden op het woningbouwproces met behulp van een multivariate analyse (Ordinary Least Squares Regressie). Dat wil zeggen dat we het effect van een bepaald kenmerk isoleren en de woningen op andere kenmerken zoveel mogelijk vergelijkbaar houden. Als we bijvoorbeeld het effect van binnen/buitenstedelijk bouwen op de duur analyseren, dan doen we dat voor woningen die op dit locatiekenmerk na, vergelijkbaar zijn in oppervlakte, bouwlocatie, marktsegment en andere kenmerken. Voor de bouwfase vinden we bijvoorbeeld dat binnen de bebouwde kom de mediane bouwduur 12 maanden is en buiten de bebouwde kom een maand korter (univariate analyse). Dit verschil kan mede ontstaan omdat er binnenstedelijk nou eenmaal meer appartementen worden gebouwd, die doorgaans een langere bouwduur hebben dan eengezinswoningen. Uit de multivariate analyse blijkt dat voor vergelijkbare woningen de bouwduur binnenstedelijk juist 4% korter is dan buitenstedelijk. Beide resultaten zijn relevant en worden daarom beschreven. We rapporteren de grootte van het effect in dagen, weken of maanden. Dit is bedoeld om een indruk te geven van de omvang het effect.

Figuur 4.2 laat zien dat na vergunningverlening het circa 18 maanden duurt voordat de woning gereed is. We zien verder dat de mediane duur van het verkooproces 4 maanden is. Deze fase is vaak onderdeel van de voorbereidingsfase bouw. De voorbereidingen tot de bouw nemen ongeveer een half jaar in beslag. Vervolgens duurt het na de start van de bouw nog een jaar voordat de woning er staat.

Figuur 4.2: De mediane duur per ontwikkelfase, waarbij het startjaar van de ontwikkelfase ligt in de periode 2016 tot en met 2019.



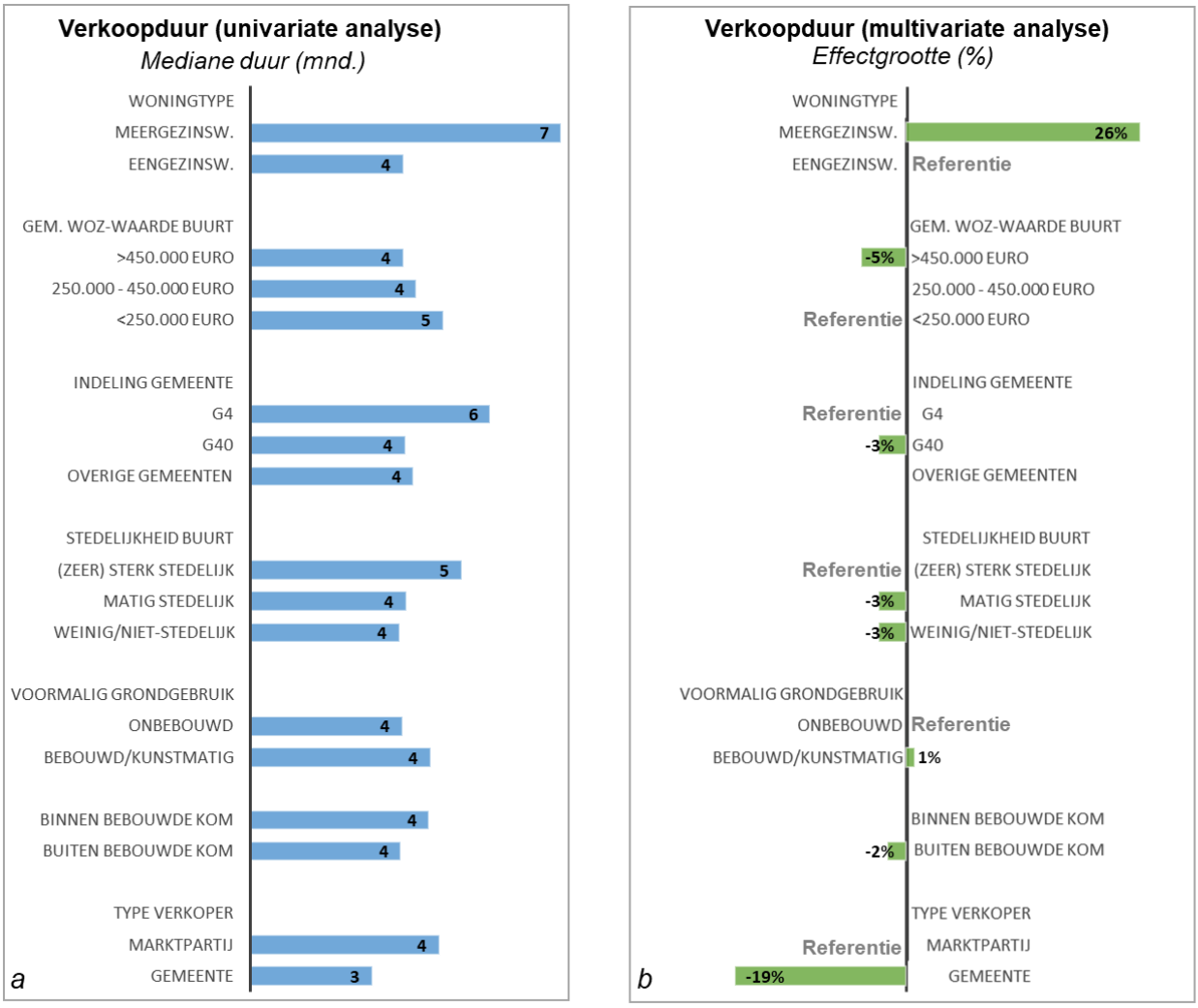
4.3 Verkoopduur

Zowel de univariate als multivariate analyse (Figuur 4.3) laten zien dat het verkoopproces bij appartementen langer duurt dan bij eengezinswoningen. Voor verder vergelijkbare woningen op vergelijkbare locaties duurt het verkoopproces een maand (26%) langer voor appartementen.

Uit de univariate analyse valt op te maken dat het verkoopproces in de G4, in (zeer) sterk stedelijk gebied langer duurt. Dat er relatief veel appartementen op deze locaties worden verkocht, blijkt een belangrijke verklaring voor dit verschil. Op basis van de multivariate analyse zien we namelijk dat het verkoopproces voor vergelijkbare woningen in de G4 slechts enkele dagen (3%) langer duurt dan buiten de G40 of vergeleken met de verkoop op minder verstedelijkte locaties.

Opvallend is verder het verschil in verkoopduur tussen marktpartijen en gemeenten. Op basis van onze multivariate analyse zien we dat wanneer de gemeente juridisch betrokken is bij de overdracht, de verkoopduur 19%, ofwel 25 dagen korter is dan wanneer alleen marktpartijen betrokken zijn.

Onze multivariate analyse laat verder een klein versnellend effect van prijsveranderingen zien op de verkoopduur, maar alleen als de verkoper een marktpartij is en in verstedelijkt gebied. Bij een gemiddelde prijsstijging duurt het verkoopproces dan een week (5,3%) korter dan wanneer de prijzen gelijk blijven. Het grootste effect zien we bij marktpartijen die in de onderzoeksperiode meer dan 50 woningen hebben verlkocht. Zij verkopen bij een gemiddelde prijsstijging 6,3% eerder.



Figuur 4.3: Figuur a toont de resultaten van de univariate analyse voor de verkoopduur, waarbij per kenmerk de mediane duur wordt gegeven. Figuur b laat de resultaten van de multivariate analyse (Ordinary Least Squares regressie) zien. Per type kenmerk geeft het percentage de grootte van het effect weer ten opzichte van de referentiecategorie, waarbij gecorrigeerd is voor de effecten van de andere kenmerken in de figuur. Er is bovendien gecorrigeerd voor de volgende kenmerken: jaar van vergunningverlening, het aantal woningen per project, de oppervlakte van de woning, de provincie, kavelprijsontwikkeling. Alleen statistisch significante effecten met een p<0,05 in het OLS-regressiemodel worden getoond. Het betreft analyses van de koopwoningen waarbij de vergunning in de periode 2016 – 2019 is afgegeven en die in de periode 2016-2023 zijn verkocht

4.4 Voorbereidingsfase bouw

Nadat de bouwvergunning is verleend duurt het voor appartementen 7 maanden voordat de eerste schop de grond in gaat. Voor eengezinswoningen is dat 2 maanden eerder (Figuur 4.5a). Kijken we met een multivariate analyse (figuur 4.5b) naar appartementen en eengezinswoningen, dan verdwijnt dit verschil grotendeels.

De voorbereidingsfase bouw verloopt voor verder vergelijkbare woningen (multivariate analyse) het snelst voor corporatiewoningen. Voor koopwoningen duurt deze fase circa 1,1 maand (23%) langer en voor overige huurwoningen zelfs 1,4 maanden (30%). Ook als we kijken naar mediane duren (univariate analyse) dan zien we dat corporatiewoningen de voorbereidingsfase bouw het snelst doorlopen.

Zowel uit onze univariate als multivariate analyse blijkt dat er meer voorbereidingstijd in de G4 nodig is dan in de andere gemeenten. Als we het effect isoleren (multivariate analyse) dan duurt deze fase in de G4 1,2 maanden (20%) langer dan in de G40 en 1 maand langer (17%) dan buiten de G44. Dezelfde richting van het effect zien we voor de mate van verstedelijking. In (zeer) sterk stedelijke omgevingen zien we een circa 3 weken (12%-13%) langere voorbereidingsfase bouw dan in minder stedelijk gebied. De verschillen tussen matig en niet verstedelijkt gebied zijn klein. Kleine vertragende effecten zien we verder voor binnen ten opzichte van buiten de bebouwde kom bouwen en als de grond al bebouwd was vóór de bouw. Op basis van een multivariate analyse op een beperkte set met 56.284 nieuwbouwwoningen waarbij we onderscheid kunnen maken tussen nieuwbouw op centrum-locaties en daarbuiten, zien we tot slot dat de voorbereidingsfase bouw op centrumlocaties langer duurt.

Net als bij de verkoopduur vinden we dat de voorbereidingsfase bouw in de koopsector sneller verloopt als de gemeente juridisch betrokken is bij de verkoop. Dit verschil hangt echter in belangrijke mate samen met het verschil in verkoopduur dat we in de vorige paragraaf vonden tussen verkopende marktpartijen en gemeenten. Corrigeren we ook voor de verkoopduur in ons multivariate model dan verloopt de voorbereidingsfase nog maar 4% sneller voor gemeentelijke verkopers (in plaats van 11% zonder de correctie). We vinden dus aanwijzingen dat het versnellende effect van de gemeente in de voorbereidingsfase bouw als juridisch grondeigenaar vooral in het verkooptraject zit.

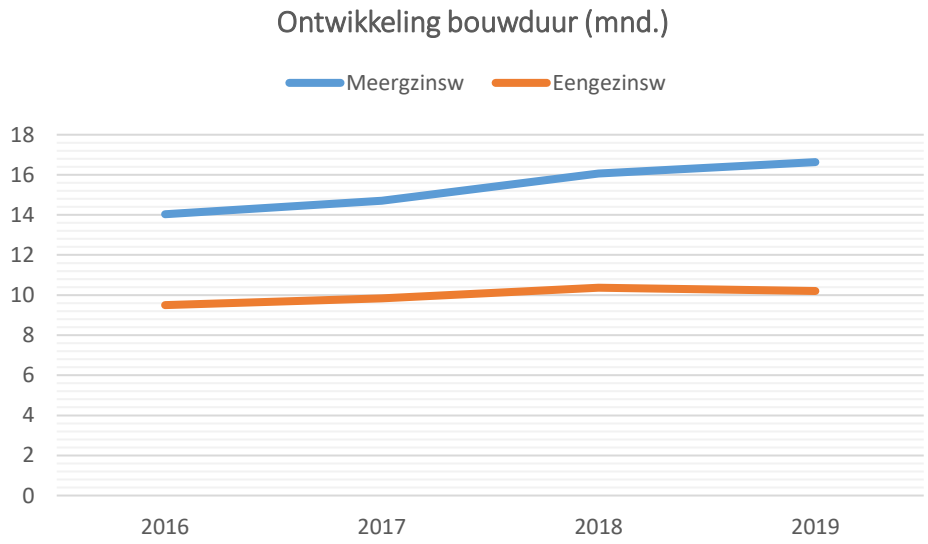
Bij de verkoopduur vonden we een klein versnellend effect van een gemiddelde prijsstijging van bouwkavels. In de voorbereidingsfase bouw zien we juist een (minimaal) vertragend effect van 1,3%, vergeleken met gelijkblijvende prijzen.

Figuur 4.4: Figuur a toont de resultaten van de univariate analyse voor de 'voorbereidingsfase bouw', waarbij per kenmerk de mediane duur wordt gegeven. Figuur b laat de resultaten van de multivariate analyse (Ordinary Least Squares regressie) zien. Per type kenmerk geeft het percentage de grootte van het effect weer ten opzichte van de referentiecategorie, waarbij gecorrigeerd is voor de effecten van de andere kenmerken in de figuur. Er is bovendien gecorrigeerd voor de volgende kenmerken: jaar van vergunningverlening, het aantal woningen per project, de oppervlakte van de woning, de provincie, kavelprijsontwikkeling en duur van het verkoopproces. Alleen statistisch significante effecten met een p<0,05 in het OLS-regressiemodel worden getoond. Het betreft analyses waarbij de vergunning in de periode 2016 – 2019 is afgegeven en de woning in de periode 2016-2023 is voltooid.

4.5 Bouwfase

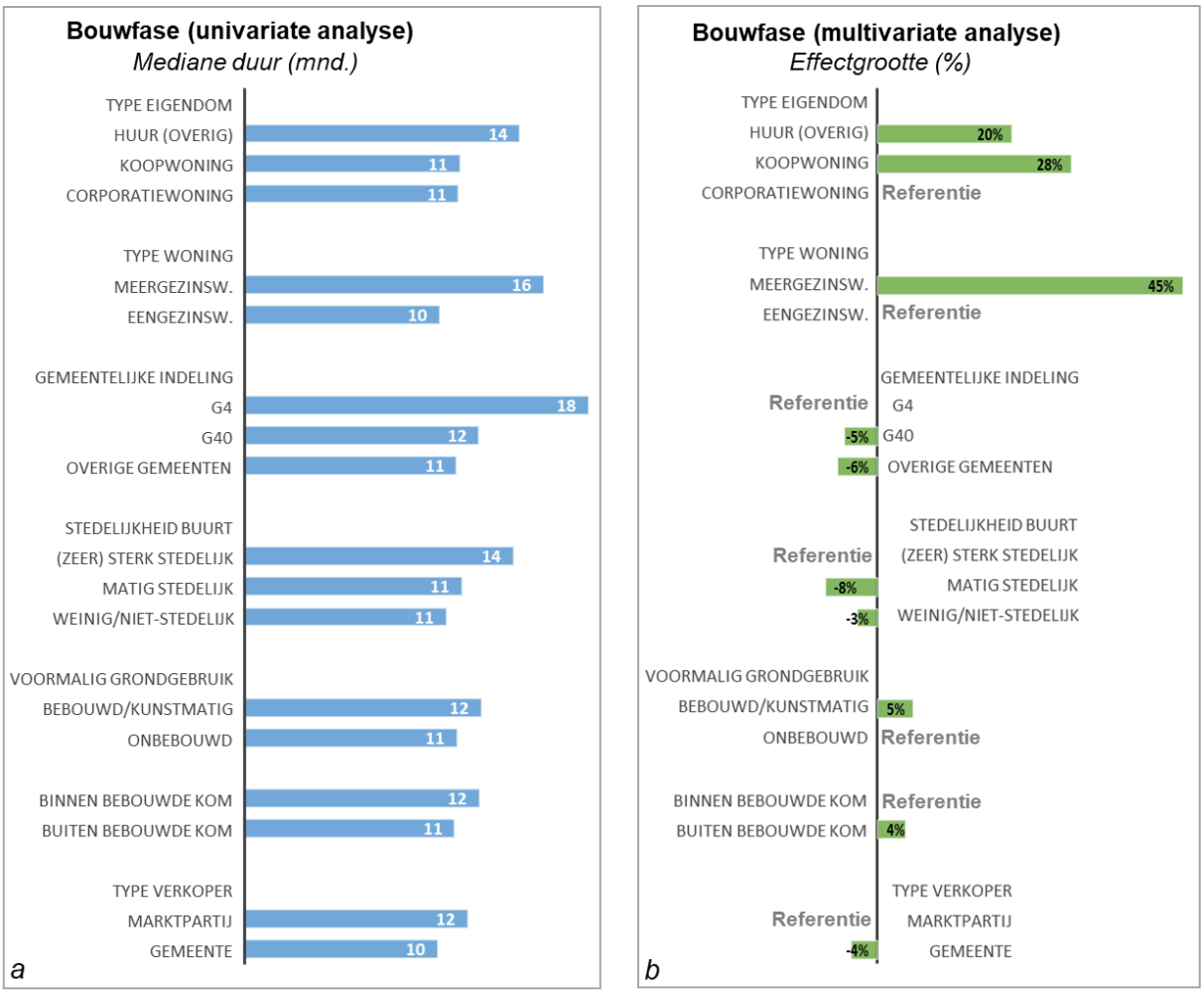
We zien in figuur 4.5 dat de mediane bouwtijd voor eengezinswoningen in de periode 2016-2019 vrijwel gelijk is gebleven en circa 10 maanden bedraagt. De bouwduur van meergezinswoningen is in diezelfde periode toegenomen van 14 maanden in 2016 tot meer dan 16 maanden, een toename van 19%. Dit toenemende verschil in bouwduur tussen een- en meergezinswoningen kunnen we niet verklaren door een toename van grotere appartementen of een toenemend aantal appartementen per complex. Ook als we kijken naar appartementencomplexen met gelijke locatie- en vastgoedkenmerken blijft het verschil bestaan.

Figuur 4.5: De ontwikkeling van de mediane duur voor de bouwfase, waarbij het startjaar in de periode 2016-2019 ligt.



Op basis van de multivariate analyse zien we dat de bouwduur van appartementen maar liefst 4,6 maanden langer (45%) is dan van een eengezinswoningen. Omdat de bouwtijd voor appartementen veel langer is verwachten we op locaties en voor segmenten met een groot aandeel appartementen een langere bouwduur. De univariate analyse in Figuur 4.6 laat inderdaad zien dat op sterk stedelijke locaties, binnen de G4 en binnen de bebouwde kom de mediane bouwduur langer is. Uit onze multivariate analyse blijkt echter dat voor vergelijkbare woningen, binnen de bebouwde kom de bouwduur circa twee weken (4%) korter is dan buiten de bebouwde kom. De locatie binnen de bebouwde lijkt echter uit te maken. Voeren we een multivariate analyse uit op een subset van 56.284 nieuwbouwwoningen waarbij we onderscheid kunnen maken tussen nieuwbouw op centrum-locaties en daarbuiten, zien we dat de bouwtijd op centrumlocaties 10% langer duurt. Bovendien laat de multivariate analyse laat zien dat in (zeer) sterk stedelijke buurten de bouwtijd één tot enkele weken (3%-8%) langer is dan op minder stedelijke locaties. Datzelfde geldt als we de bouwduur in de G4 met de G40 en overige gebieden vergelijken. Dan vinden we dat de bouwduur in de G4 circa 3 weken (5%-6%) langer duurt.

Corrigeren we voor de invloed van appartementen en andere locatie- en vastgoedkenmerken dan zien we dat corporatiewoningen de kortste bouwduur hebben en dat het verschil met de andere segmenten substantieel is. De bouw van overige huurwoningen duurt 2,2 maanden (20%) langer en van koopwoningen zelfs 3,1 maand (28%) langer dan corporatiewoningen.



Figuur 4.6: Figuur a toont de resultaten van de univariate analyse voor de 'bouwfase, waarbij per kenmerk de mediane duur wordt gegeven. Figuur b laat de resultaten van de multivariate analyse (Ordinary Least Squares regressie) zien. Per type kenmerk geeft het percentage de grootte van het effect weer ten opzichte van de referentiecategorie, waarbij gecorrigeerd is voor de effecten van de andere kenmerken in de figuur. Er is bovendien gecorrigeerd voor de volgende kenmerken: jaar bouw gestart, het aantal woningen per project, de oppervlakte van de woning, de provincie, kavelprijsontwikkeling en duur van de 'voorbereidingsfase bouw'. Alleen statistisch significante effecten met een p<0,05 in het OLS-regressiemodel worden getoond. Het betreft analyses waarbij de bouw in de periode 2016 – 2019 is gestart en de woning in de periode 2016-2023 is voltooid.

5 Conclusies

In deze afsluitende sectie vatten we onze bevindingen samen. Het doel van dit onderzoek was tweeledig. Enerzijds een verkenning van de mogelijkheden om procesduren van de vergunningverleningsfase te achterhalen. Anderzijds een onderzoek naar de effecten van locatiekenmerken, het woningbouwprogramma en marktomstandigheden op de duur nadat de vergunning is verleend.

5.1 Vergunningverleningsfase: ruimtelijkeplannen.nl een waardevolle bron van gegevens.

Voor de 'vergunningverleningsfase' is het onderzoek vooral explorerend van aard geweest en was het doel om relevante gegevens over de duur van deze fase uit ruimtelijkeplannen.nl en de BAG te halen. Met de juiste selecties kunnen we vooral de duren die betrekking hebben op kleinere woningbouwplannen indicatief bepalen en waardevolle gegevens over onder andere type bestemming en gerechtelijke uitspraken betrekken. De uitgevoerde steekproeven geven vertrouwen in de kwaliteit van deze nieuwe datatoepassing. Bovendien wijzen de verschillen in duren die we vinden ook in de richting die we verwachten. We vinden bijvoorbeeld dat na vaststelling van het bestemmingsplan het voor grotere plannen langer duurt om tot vergunningverlening te komen. We zien ook dat voor plannen waar een gerechtelijke uitspraak is geweest, deze periode langer duurt dan als er geen gerechtelijke procedure is geregistreerd. Gezien we relatief oude plangegevens uit 2016 en 2017 hebben gebruikt en grotere planlocaties buiten beschouwing zijn gelaten, rapporteren we geen cijfermatige resultaten in deze conclusie en moeten de resultaten met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Een belangrijk resultaat van dit onderzoek is dat we een methodiek en met ruimtelijkeplannen.nl een aanvullende landelijke bron hebben gevonden waarmee we relevante gegevens over de vergunningverleningsfase kunnen achterhalen. De resultaten kunnen bovendien wellicht als basis worden gebruikt om een completer en gedetailleerder inzicht in de ligging van woningbouwplannen te krijgen.

5.2 Analyse van effecten na verlening bouwvergunning

Een belangrijk doel van het onderzoek was om de effecten van locatiekenmerken, het woningbouwprogramma en marktomstandigheden op de verstreken tijd tussen het afgeven van een vergunning voor woningbouw en de gereedmelding van de woning inzichtelijk te maken. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de voorbereidingsfase – van vergunningverlening tot start van de bouw –, de duur van het verkoopproces van de woning en de feitelijke bouwfase – van start tot voltooiing van de bouw. Omdat de datum start bouw in circa 20% van de gevallen niet wordt geregistreerd en we in deze situaties geen duren kunnen berekenen, moeten we enigszins voorzichtig zijn met het generaliseren van de resultaten.

Na vergunningverlening zien we dat de woning na circa anderhalf jaar is gerealiseerd[9]. De voorbereidingsfase bouw duurt circa een half jaar terwijl de bouwfase ongeveer een jaar in beslag neemt. De verkoopduur bij koopwoningen duurt circa 4 maanden[10].

[9] Gebaseerd op mediane duren.
[10] Gebaseerd op de tijd tussen vergunningverlening en inschrijving van de akte bij het Kadaster.

5.2.1 Bouwprogramma: corporatiewoningen bouwen gaat het snelst

Nadat de vergunning is verleend duurt het ontwikkelproces voor appartementen langer dan voor eengezinswoningen. In de voorbereidingsfase bouw zien we weinig verschil maar bij de verkoop- en bouwduur zien we dat de verkoopduur voor appartementen circa een maand (26%) langer is en de bouwduur maar liefst 4,6 maanden langer (45%) ten opzichte van een eengezinswoningen. Dit is niet verwonderlijk. Appartementen zijn vaak pas bewoonbaar wanneer het volledige gebouw is voltooid, wat in een groot appartementencomplex lang kan duren. Daarnaast kunnen er voor appartementen complexere bouwvoorschriften gelden dan voor eengezinswoningen, bijvoorbeeld omdat parkeergarages en liften moeten worden geïntegreerd. Verder kan het coördineren van verschillende aannemers in een appartementencomplex ingewikkelder zijn, wat tot een langere bouwduur kan leiden.

Een opmerkelijk resultaat is het aanzienlijke snelheidsverschil tussen de ontwikkeling van corporatiewoningen en koopwoningen. Voor vergelijkbare locaties en woningen blijkt dat de voorbereidingsfase bouw bij koopwoningen circa 1,1 maanden (23%) en de bouw 3,1 maanden langer (28%) duurt. Mogelijk gebruiken woningcorporaties vaker gestandaardiseerde ontwerpen, wat kan leiden tot een snellere ontwikkeling. Bovendien werken woningcorporaties waarschijnlijk vaker met vaste bouwpartners en hebben ze een vast netwerk binnen de gemeente, wat mogelijk efficiënt werkt.

5.2.2 Locatiekenmerken: langer ontwikkelproces in complexere ruimtelijke omgevingen

Onze bevindingen tonen aan dat het ontwikkelproces doorgaans meer tijd kost op de meest verstedelijkte locaties. De voorbereidingsfase bouw kost op deze locaties circa 3 weken (12%-13%) meer tijd en de bouw 1-2 weken langer. Ook zien we dat het ontwikkelingsproces in de vier grootste steden (soms fors) langer duurt dan daarbuiten. De voorbereidingsfase bouw duurt in de G4 1,2 maanden (20%) langer dan in de G40 en 1 maand langer (17%) dan buiten de G44. De bouwfase duurt 10 tot 25 dagen (3%-8%) langer

Voor vergelijkbare woningen binnen de bebouwde kom kost de voorbereidingsfase bouw iets (6%) meer tijd dan voor ontwikkelingen buiten de bebouwde kom. Hoewel we vinden dat binnen de bebouwde kom de bouwduur 4% sneller verloopt dan buiten de bebouwde kom, vinden we ook aanwijzingen dat voor centrumlocaties (die uiteraard binnen de bebouwde kom liggen) zowel de voorbereidingsfase bouw en de bouwfase langer duren dan daarbuiten.

We zien een behoorlijk consistent beeld. In de meest complexe ruimtelijke gebieden zoals zeer sterk stedelijk gebied, de G4 en centrumgebieden, duurt het ontwikkelproces over het algemeen langer. De ruimte op deze locaties is schaars, waardoor er mogelijk een noodzaak is voor complexere ontwerpen, bouwlogistiek en coördinatie van bouwactiviteiten. Bovendien kunnen op dit type locaties de bouweisen zich opstapelen en zijn er meer stakeholders.

5.2.3 Marktomstandigheden

Bij koopwoningen zien we na vergunningverlening dat het ontwikkelproces sneller verloopt als de gemeente (en niet een marktpartij) betrokken is bij de verkoop van de bouwkavel/nieuwbouwwoning. Dit verschil zien we vooral terug tijdens het verkoopproces. Als de gemeente betrokken is, dan duurt het verkoopproces 19%, ofwel 25 dagen korter dan voor een verkopende marktpartij. De betrokkenheid van de gemeente bij de verkoop betekent vaak dat er sprake is van particulier opdrachtgeverschap of een bouwclaimmodel. We vinden geen aanwijzingen voor een relatie tussen de kortere verkoopduur bij gemeenten en particulier opdrachtgeverschap. Zowel voor de voorbereidingsfase bouw als bouwfase vinden we ook, maar een procentueel kleiner, versnellend effect van de gemeente als verkoper. In de voorbereidingsfase zien we dat deze versnelling gedeeltelijk verklaard wordt doordat gemeenten sneller een bouwkavel verkopen dan marktpartijen.

We vinden beperkte, maar significante, effecten van bouwkavelprijsstijgingen. Het grootste versnellende effect zien we bij marktpartijen die meer dan 50 woningen hebben verkocht in de onderzoeksperiode in (zeer) sterk verstedelijkt gebied. Bij een gemiddelde prijsstijging wordt de woning 6,3% sneller verkocht dan wanneer de prijzen gelijk blijven. Dit effect zien we alleen bij marktpartijen, niet wanneer de gemeente juridisch betrokken is bij de verkoop. We vinden een tegengesteld effect bij de voorbereidingsduur bouw. Als de kavelprijzen stijgen wordt er na vergunningverlening later gestart met bouwen. Het effect is echter zeer klein en komt overeen met resultaten uit recent onderzoek (Brugman et al., 2022; Ploegmakers et al, 2022).

5.3 Toekomstig onderzoek

Het onderzoek heeft relevante inzichten opgeleverd maar roept ook nieuwe vragen op, die waardevol zijn om verder uit te zoeken:

- In dit onderzoek hebben we verkend of we op basis van openbare landelijke registraties relevante gegevens over de vergunningverleningsfase konden achterhalen. Het is gelukt om relevante inzichten te verkijgen over de periode tussen vaststelling van het bestemmingsplan en vergunningverlening en verschillen in kenmerken tussen woningbouwplannen. Een beperking is dat we met de gebruikte methodiek alleen duren voor relatief kleine woningbouwplannen uit de periode 2016-2017 hebben kunnen achterhalen. Met aanvullende selectiecriteria en data uit de BAG kunnen mogelijk ook de grotere woningbouwplannen worden achterhaald en meer recente ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Daarmee kunnen we een vollediger beeld krijgen van de (effecten op de) duur van vergunningverleningsfase en (historische) woningbouwplannen. Er zijn al veel lopende initiatieven op dit vlak (CBS, Locatus, BZK, Radboud University). Bij een vervolg op dit onderzoek is het dan ook van belang om afstemming te zoeken en na te gaan hoe deze initiatieven elkaar kunnen versterken.

- We zien een relatie tussen gemeentelijke betrokkenheid bij het ontwikkelproces en een snellere doorlooptijd. Gezien deze uitkomsten en de hernieuwde maatschappelijke discussie over wenselijkheid van een passief of actief grondbeleid van gemeenten is het van belang om de rol van de gemeenten in het nieuwbouwproces beter te kunnen duiden. Een breder onderzoek waarbij we de rol van gemeenten én marktpartijen meer eenduidig segmenteren, casuïstiek gebruiken en gegevens over historisch grondbezit, kavelprijzen per type combineren zou hier meer inzicht in kunnen geven.

6 Literatuur

Brugman, L., Schoone, B., Rouwendal, J. & Wisman, H. (2022). *De invloed van marktomstandigheden, locatie- en projectkenmerken op de realisatiefase van het woningbouwproces.* Real Estate Research Quarterly. Jaargang 21 nummer 2.

Buitelaar, E. (2018), *5 Misverstanden over binnen- en buitenstedelijk bouwen.*

Centraal Planbureau. (2019). *Het bouwproces van nieuwe woningen.*

Financieel Dagblad (12 juli 2022). *Personeelstekort en hoge bouwkosten dreigen bouwsector af te knijpen.*

Hekwolter Hekhuis M., Nijskens R. & Heeringa W. (2017) *De woningmarkt in grote steden.* De Nederlandsche Bank

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2022). *Nationale prestatieafspraken.*

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2023). *Plan van aanpak: versnellen processen en procedures woningbouw*

Ploegmakers, H., Beckers, P. & Firoozi Fooladi, B. (2022). De realisatie van goedgekeurde plannen: inzicht in de doorlooptijden en factoren. Real Estate Research Quarterly. Jaargang 21 nummer 2.