

Bouwcapaciteit woningbouw ZWASH-corridor

Confrontatie vraag en aanbod 2040

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

December 2021

Bouwcapaciteit woningbouw ZWASH-corridor

Confrontatie vraag en aanbod 2040

Martin Koning
Eline Kragt
Julia de Ruiter

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	7
1 Inleiding	9
2 Aanpak	11
2.1 Onderzoekskader	11
2.2 Determinanten van ontwikkelingen in vraag naar aanbod	12
3 Vraag naar arbeid	15
3.1 Woningbouwprogramma ZWASH in perspectief tot het hoge groei scenario	15
3.2 Bouwproductie	15
3.3 Arbeidscapaciteit	19
4 Aanbod van arbeid	21
4.1 Verwachtingen voor periode 2020-2040	21
4.2 Instroom vanuit de opleidingen	22
4.3 Instroom door buitenlandse arbeid en overige zijinstroom in de Randstad	25

Managementsamenvatting

Het EIB heeft verkend of belemmeringen in de bouwcapaciteit in de periode tot 2040 zijn te verwachten voor het woningbouwprogramma in de ZWASH-corridor.¹ Hierbij zijn de ontwikkelingen onderzocht bij een scenario met hoge demografische en economische groei. Immers, als zich in dit scenario geen substantiële productiebelemmeringen voordoen, dan geldt dit ook bij minder dynamische ontwikkelingen. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies voor de burgerlijke en utiliteitsbouw (b&u) in de regio Randstad (provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland). De ontwikkelingen zijn op het regionale niveau van de Randstad geanalyseerd omdat dit aansluit bij het regio overstijgende karakter van de bouw.

Randstedelijke bouwproductie neemt sterk toe tot 2030 en vlakt af tot 2040

De investeringen in de woningbouw nemen in dit scenario sterk toe tot 2030 met gemiddeld 4,5% per jaar. Belangrijke oorzaken hiervan zijn de groei van investeringen in nieuwbouw van woningen en een relatief grote opgave voor de verduurzaming van woningen. De totale b&u in de regio groeit tot 2030 met gemiddeld 3,7% per jaar, waarbij de arbeidsvraag met 2,3% per jaar toeneemt.

Voor de periode na 2030 is het beeld wezenlijk anders. In deze periode is de groei van de bouwproductie bescheiden met gemiddeld 0,4% per jaar. Als gevolg hiervan hoeft de arbeidscapaciteit niet toe te nemen in deze periode en zijn capaciteitsknelpunten in deze periode niet te verwachten.

Tot 2030 extra aanbod van arbeidskrachten vanuit buitenland en zijinstroom nodig

De instroombehoefte van arbeid is tot 2030 relatief groot. Naast 46.000 arbeidskrachten die nodig zijn om de arbeidscapaciteit uit te breiden, zijn ook 38.000 arbeidskrachten nodig ter vervanging van gepensioneerden en arbeidsongeschikten. Het aanbod uit opleidingen is een belangrijke bron voor structurele instroom van arbeidskrachten. We verwachten voor de periode tot 2030 een aanbod van 44.000 arbeidskrachten uit opleidingen. De resterende instroombehoefte voor de periodes 2020-2025 en 2025-2030 omvat respectievelijk 22.000 en 18.000 arbeidskrachten. Voor deze resterende instroombehoefte is aanbod vanuit het buitenland en zijinstroom nodig.

Voor geheel Nederland worden in de periode 2021-2025 ruim 12.000 extra buitenlandse arbeidskrachten verwacht. Deze extra buitenlandse arbeidskrachten zullen volledig in de Randstad worden ingezet, omdat buiten de Randstad de arbeidsvraag niet toeneemt. De overige 10.000 benodigde arbeidskrachten moeten worden aangetrokken via zijinstroom. Voor de periode 2025-2030 is de resterende instroombehoefte lager en zal de toename van buitenlandse arbeidskrachten naar verwachting afnemen. Ook in deze periode blijft aanbod vanuit zijinstroom nodig. Dit zijn deels arbeidskrachten uit andere sectoren en deels uit het overige deel van Nederland, waar de arbeidsvraag achterblijft.

Stevige groei van arbeidsvraag tot 2030 lijkt goed te accommoderen

Wanneer deze aantallen in historisch perspectief worden geplaatst lijkt de benodigde instroom vanuit het buitenland en overige zijinstroom stevig, maar goed te accommoderen. Zo nam het aanbod van arbeidskrachten in de bouw in Nederland in de periode 2016-2019 toe met ongeveer 15.000 arbeidskrachten door buitenlandse arbeid en met ruim 40.000 arbeidskrachten door overige zijinstroom. De benodigde instroom tot 2030 vergt inspanning maar lijkt niet tot belemmeringen te leiden voor de uitvoering van de woningbouwopgave in de regio. Uitgaande dat de woningbouw op de knooppunten niet voor 2025 van start gaat, zal het zwaartepunt in de periode 2030-2040 liggen. In deze periodes is de spanning op de arbeidsmarkt naar verwachting lager dan op de korte termijn.

¹ In deze analyse ligt de focus op eventuele belemmeringen in de arbeidscapaciteit. Andere belemmeringen, zoals materiaaltekorten, blijken in het verleden tijdelijk van aard te zijn geweest.

In het geval dat de huishoudensgroei structureel veel hoger uitvalt dan in onze doorrekening is aangenomen, zoals in het hoge scenario uit de WLO-update, dan zal dit extra druk op de woningbouwproductie zetten. Het vergt echter jaren tijd om de planvorming en vergunningverlening voor deze woningbouwprojecten te doorlopen, waardoor de groei van de nieuwbouw zal doorschuiven naar latere perioden, waarin de druk op de bouwmarkt ook minder is. Dit neemt niet weg dat bij deze zeer hoge demografische groei dit ook gevolgen kan hebben voor de fasering van het ZWASH-woningbouwprogramma.

1 Inleiding

In het kader van het Nationaal Groeifonds (NGF) hebben de ministeries Infrastructuur en Waterstaat en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de propositie 'Schaalsprong Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Verstedelijking' ingediend. Doel van deze propositie is het verbeteren van de bereikbaarheid in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), capaciteitsknelpunten rond Schiphol op te lossen en woningbouw langs de corridor te faciliteren. Samen met decentrale overheden waaronder gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer en met sectorpartijen waaronder Schiphol, NS en Vervoerregio Amsterdam is onderzoek gedaan naar verschillende varianten. Het voorstel bestaat uit twee concrete onderdelen:

- het doortrekken van de Noord/Zuidlijn van station Amsterdam Zuid, via Schiphol naar Hoofddorp;
- het sluiten van de metroring tussen station Isolatorweg en Amsterdam Centraal.

Het kabinet heeft een onafhankelijke adviescommissie ingesteld om te adviseren over investeringsvoorstellen voor het NGF. In maart 2021 adviseert deze commissie² het voorstel niet te bekostigen met uitzondering van het onderdeel doortrekken Noord/Zuidlijn. Eén van de opmerkingen die werd gemaakt bij het plan is dat in de propositie niet duidelijk wordt gemaakt 'of de planning van de woningbouw reëel is gezien de stikstofproblematiek en andere factoren als de capaciteit van de woningbouwmarkt'. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verkent daarom eventuele belemmeringen in de bouwcapaciteit in de periode tot 2040 voor het woningbouwprogramma in de Zuidwest Amsterdam, Schiphol en Hoofddorp (ZWASH) corridor.

² Commissie Nationaal Groeifonds, Rapport eerste beoordelingsronde, maart 2021.

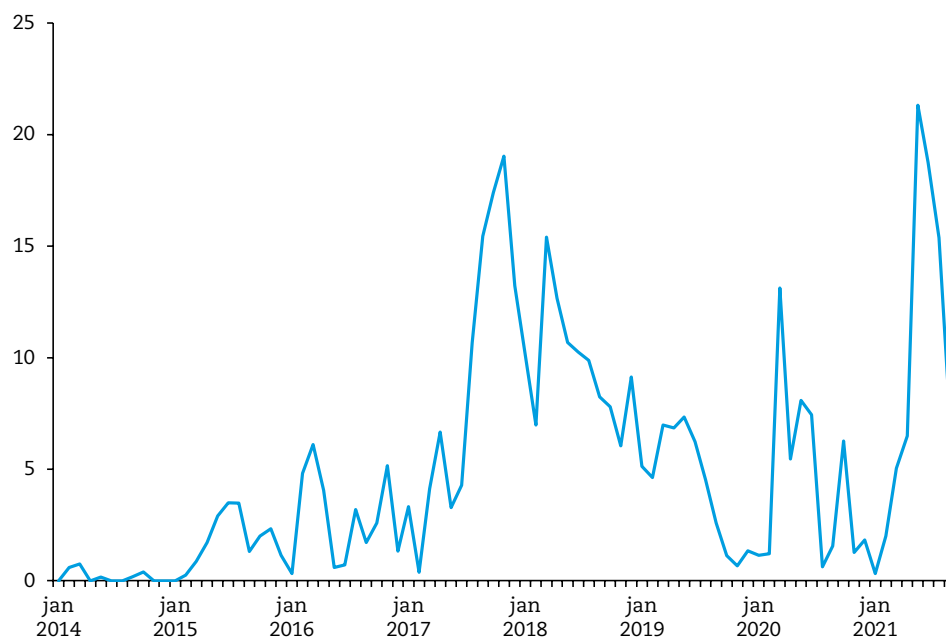
2 Aanpak

2.1 Onderzoekskader

Materiaaltekorten vormen een tijdelijke belemmering

In het verleden zijn verschillende periodes geweest dat een deel van de bedrijven materiaaltekorten als reden aangaven voor productiebelemmeringen en prijsverhogingen.³ Deze tekorten kunnen lastige aanpassingen veroorzaken maar blijken in het verleden tijdelijk van aard te zijn geweest; het gaat veelal om enkele maanden. Op macroniveau waren er vrijwel geen aantoonbare effecten te zien in de bouwproductie. Figuur 2.1 laat zien dat de productiebelemmeringen door de huidige materiaaltekorten in de b&u in de afgelopen maanden al sterk zijn afgenomen.

Figuur 2.1 Percentage b&u-bedrijven met productiebelemmeringen door materiaalvoorziening, 2014-2021



Bron: EIB

Daarnaast kunnen ook organisatorische knelpunten een belemmering vormen voor de bouwcapaciteit. In de huidige praktijk komen deze belemmeringen echter ook voor en daarmee zijn deze belemmeringen onderdeel van de historische ontwikkeling van de bouwproductie. Wanneer in de toekomst aanzienlijke verbeteringen in de organisatie kunnen worden doorgevoerd zal dit leiden tot een productiviteitstoename, waardoor de arbeidsvraag wordt gereduceerd. Bij de berekeningen is geen rekening gehouden met bijzondere productiviteitstoename als gevolg van digitalisering en industrialisering. Aangesloten is bij de gebruikelijke historische ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit.

³ Op basis van de maandelijkse conjunctuurenquêtes van het EIB.

De kern van het capaciteitsprobleem is de arbeidsvoorziening. Het aanbod van arbeid is schaars en tekorten kunnen voor structurele productiebelemmeringen zorgen. Om deze reden focussen we ons op productiebelemmeringen door arbeidscapaciteit.

Randstedelijke bouwcapaciteit voor de b&u staat centraal

Binnen de bouw kunnen twee type markten onderscheiden worden, namelijk de burgerlijke en utiliteitsbouw (b&u) en de grond-, weg, en waterbouw (gww). Substitutie van capaciteit tussen beide markten is beperkt. De substitutie tussen woning- en utiliteitsbouw is veel sterker. Om deze reden brengen wij de arbeidscapaciteit als de vraag van de totale b&u in beeld.

De ontwikkelingen worden op het regionale niveau van de Randstad (provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland) geanalyseerd. Dit sluit aan bij het regio overstijgende karakter van de bouw. Ook is een vergelijkend beeld voor totaal Nederland opgesteld.

Analyse van scenario met hoge groei om productiebelemmeringen in kaart te brengen

De analyse richt zich op het in kaart brengen van eventuele belemmeringen rond de bouwcapaciteit. Om deze reden hanteren wij voor onze analyse een scenario met een hoge groei van de bouwproductie en daaraan gerelateerde werkgelegenheid. Immers, als in dit scenario geen substantiële productiebelemmeringen voordoen, dan geldt dit ook bij minder dynamische ontwikkelingen.

2.2 Determinanten van ontwikkelingen in vraag naar aanbod

Belangrijke determinanten bij de ontwikkeling van de bouwproductie zijn de demografische groei, de economische groei en de invloed van verduurzaming. De ontwikkeling van deze determinanten in een scenario met hoge groei wordt hieronder beschreven. Daarnaast wordt de invloed van het woningtekort beschreven.

Demografische ontwikkelingen

De demografische ontwikkelingen bepalen mede de vraag naar woningen en andere typen gebouwen (kantoren, winkels, scholen, ziekenhuizen en publieke gebouwen). Voor de demografische groei sluiten wij aan bij de hoge groei prognose van het CBS.⁴ In 2020 lag het aantal huishoudens in Nederland rond de 8 miljoen. In het hoge groeiscenario neemt het aantal huishoudens in Nederland toe met gemiddeld bijna 0,8% per jaar tot 8,7 miljoen huishoudens in 2030. In de periode 2030-2040 vlakt de groei af tot gemiddeld een 0,4% per jaar en wordt in 2040 een niveau bereikt van ruim 9 miljoen huishoudens. Dit komt ongeveer overeen met het hoge scenario uit de studie 'Welvaart en Leefomgeving (WLO) 2015'.

Naast omvang speelt ook de regionale spreiding een rol. Zo is er aan de randen van Nederland sprake van een krimp van de bevolking, terwijl in de Randstad de groei hoger is dan in het andere deel van Nederland. De regionale verschillen worden in figuur 2.2 weergegeven. De huishoudensgroei in de Randstad lijkt in lijn met het hoge groei scenario van de WLO 2015. De hoge bevolkingsgroei wordt voornamelijk veroorzaakt door een hoge netto migratie vanuit het buitenland. Naast een hogere uitbreidingsvraag naar woningen levert dit ook een grotere beroepsbevolking op.

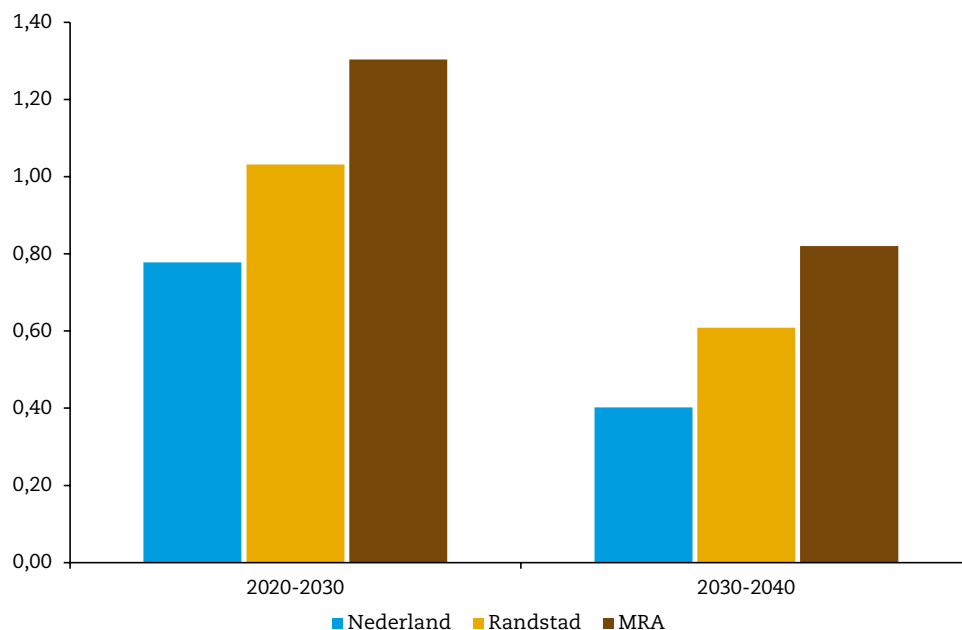
⁴ Dit betreft het bovengrens scenario met een 67%-prognose-interval. Zie <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84526NED/table?ts=1634203147903>

Update van WLO 2015: zeer hoge demografische groei

In 2020 heeft er een beperkte update van de WLO-scenario's uit 2015 plaatsgevonden ten behoeve van de invoer van mobiliteitsmodellen.⁵ Reden voor deze update was de sterke demografische groei in de periode 2013-2018. Het gaat niet om nieuwe WLO-scenario's, maar om varianten van de WLO 2015 die gemaakt zijn voor de nieuwe versie van de verkeersmodellen LMS en NRM. De cijfers in deze WLO-varianten zijn zonder nieuwe modelruns rekenkundig consistent gemaakt met de nieuwe demografische en economische ramingen uit december 2019. Hierbij is dezelfde bandbreedte gehanteerd als die tussen de WLO 2015 scenario's, maar zijn de waarden opgehoogd met de recente demografische groei.

In het hoge scenario van de WLO-update is hierdoor sprake van een aanzienlijke huishoudenstoename. Voor 2030 wordt nu uitgegaan van 9,1 miljoen huishoudens. Ten opzichte van de 8 miljoen huishoudens eind 2020 betekent dit een toename van 1,1 miljoen huishoudens in Nederland, ofwel gemiddeld bijna 110.000 huishoudens per jaar. Dit ligt beduidend hoger dan de realisaties in de afgelopen 25 jaar. Behoudens een uitschieter van 90.000 huishoudens in 1998 lag de huishoudenstoename gemiddeld rond de 60.000.⁶ Het hoge scenario uit de WLO 2015-studie ging nog uit van een huishoudenstoename van gemiddeld 67.000 per jaar. De update leidt bijna tot een verdubbeling van de gemiddelde huishoudensgroei sinds 1995. Dit werkt ook door voor de huishoudensgroei in de Randstad. Dit scenario betekent een uitzonderlijke stijging van huishoudens die grotendeels door migratie tot stand moet komen.

Figuur 2.2 Jaarlijkse huishoudensgroei op verschillende regionale niveaus, in procenten



Bron: EIB

⁵ <https://www.pbl.nl/publicaties/actualisatie-invoer-mobiliteitsmodellen-2020>

⁶ CBS, 16 augustus 2021. Particuliere huishoudens naar samenstelling en grootte, 1 januari. <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37975/table?fromstatweb>

Economische ontwikkelingen

De economische ontwikkeling is ook van invloed op de bouwproductie. Enerzijds werkt hogere economische activiteit door in meer investeringen in uitbreiding en vervanging van gebouwen voor marktsectoren (bedrijfsruimten, logistieke en agrarische gebouwen) en anderzijds leidt een hogere economische groei tot een hogere kwaliteitsvraag. Zo wordt de woningbouwproductie naast het aantal nieuwe woningen ook bepaald door een hogere bouwsom per woning.

Voor de ontwikkeling van de economische groei in Nederland (binnenlands bruto product) gaan wij voor de periode 2021-2030 uit van een gemiddelde jaarlijkse groei van 2,25%. Wij sluiten hiermee aan op de ontwikkelingen van het hoge scenario van de WLO 2015 in de periode tot 2030. Vanaf 2030 hanteren wij een economische groei van gemiddeld 1,5% per jaar. De afvlakking van de economische groei is het gevolg van een lagere groei van de beroepsbevolking en de arbeidsparticipatie. Ook in de WLO 2015 neemt de groei na 2030 af, maar de afvlakking is beperkter. Dit verschil levert geen wezenlijk ander beeld voor de bouwproductie op en is daarom niet van betekenis voor eventuele knelpunten rond de arbeidscapaciteit.

Duurzaamheidsopgave

In onze berekeningen gaan wij ervan uit dat in 2030 het in het Klimaatakkoord aangegeven tempo van 200.000 woningen op jaarbasis aardgasvrij in Nederland wordt gehaald. Dit betekent dat in totaal bijna 1 miljoen woningen voor 2030 worden aangepast. Om deze werkzaamheden uit te voeren is onder andere arbeidscapaciteit in de bouw nodig. Vanaf 2030 moet het aantal aanpassingen verder toenemen om het einddoel in 2050 te bereiken. Dit betekent dat in 2040 zo'n 250.000 woningen op jaarbasis aardgasvrij worden gemaakt. Voor het aardgasvrij maken van woningen hanteren we bouwkosten van € 30.000 per woning.⁷ Door het toenemende aantal aardgasvrije en energieneutrale woningen nemen de overige verduurzamingsinvesteringen in woningen geleidelijk af na 2030. De investeringen in verduurzaming van utiliteitsgebouwen nemen naar verwachting toe met € 1,25 miljard tot een niveau van € 2,75 miljard in 2040.

Woningtekort

Het huidige woningtekort van 279.000 woningen is vooral een statistisch concept.⁸ Bij de berekening van het woningtekort wordt verondersteld dat alle woningdelers boven de 25 jaar (met uitzondering van één huishouden dat in de woning zelfstandig kan blijven wonen) en alle huishoudens die in een gebouw wonen dat (formeel) geen woning is, de facto van een eigen zelfstandige woning zouden moeten worden voorzien. Een belangrijk deel van de woningdelers is echter niet gebaat met extra structurele woningbouw. De implicatie hiervan is dat als het 'woningtekort' zou leiden tot het bouwen van grote aantallen extra woningen bovenop de demografische vraag, het woningtekort niet zou verdwijnen, maar goeddeels zou blijven bestaan. Het delen van woningen is ook in die situatie voor een aantal groepen nu eenmaal een betere oplossing dan het verwerven van een zelfstandige woning.

Uiteraard is er sprake van een duidelijke spanning op de woningmarkt die zich uit in oplopende prijzen en wachttijden om de juiste woning te vinden. Wij nemen aan dat in het hoge groei scenario in de komende jaren extra woningen bovenop de demografische groei worden gebouwd. Op korte termijn biedt de tot op heden afgegeven vergunningen hiervoor nog geen ruimte. Vanaf 2025 kunnen de woningbouwaantallen wel boven de demografische groei uitkomen. We verwachten dat wanneer in de periode 2026-2023 15.000 woningen per jaar in Nederland extra worden gebouwd bovenop de uitbreidings- en vervangingsvraag, dat de woningmarkt voldoende zal zijn verruimd en deze impuls wegvalt.⁹

⁷ EIB (2021). Proeftuinen aardgasvrije wijken.

⁸ Ministerie van BZK, 'Staat van de Woningmarkt; Jaarrapportage 2021', juli 2021.

⁹ In de EIB-studie 'Woningbouwopgave tot 2035 en investeringscapaciteit corporaties' (2020) wordt uitgebreid ingegaan waarom het concept 'woningtekort' geen goede indicator is voor de benodigde verruiming van het woningaanbod.

3 Vraag naar arbeid

In dit hoofdstuk schetsen we op nationaal en regionaal niveau de verwachte ontwikkelingen in bouwproductie en de gevolgen voor de vraag naar arbeid in een scenario met hoge demografische en economische groei. We analyseren hierbij deelperiodes van vijf jaar tot 2040.

3.1 Woningbouwprogramma ZWASH in perspectief tot het hoge groei scenario

Voor de analyse beschouwen we de ontwikkelingen in de woningbouw vanwege het regio overstijgende karakter van de bouw voor de vier Randstedelijke provincies als geheel. De woningbouwopgave binnen het ZWASH-programma is onderdeel van die in de Randstad. Hieronder gaan we kort in op de betekenis van de plannen van de MRA in het licht van de huishoudensontwikkeling op regionaal niveau.

Woningbouwopgave op knooppunten past in totale opgave

Het verstedelijkingsconcept van het ZWASH-programma zet in op de realisatie van een groot deel van de geplande woningen in bestaand stedelijk gebied, vlakbij knooppunten van het openbaar vervoer (Zuidas, Schinkelkwartier en stationsomgeving Hoofddorp). Op de ZWASH-knopen wordt in totaal, inclusief de uitvoering van het programma, een toename van 33.600 woningen verwacht. Dit lijkt een stevige opgave, maar in het licht van de verwachte huishoudensgroei in de regio niet uitzonderlijk groot. De corop Groot-Amsterdam groeit namelijk tot en met 2040 met ruim 170.000 huishoudens. De woningbouwopgave op de knopen is onderdeel van de totale opgave binnen de corop.

Voor de gehele MRA wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 250.000 woningen tot 2040. Ook dit aantal past in de verwachte huishoudensontwikkeling in het hoge groei scenario van het CBS. In dit scenario neemt het aantal huishoudens tot en met 2040 in de regio toe met ruim 280.000 huishoudens. Het woningbouwprogramma in de gehele MRA is daarmee niet te zien als een vergaande intensivering, maar past in het demografische beeld. De MRA vertegenwoordigt 31% van de huishoudens binnen de vier Randstedelijke provincies in 2021.

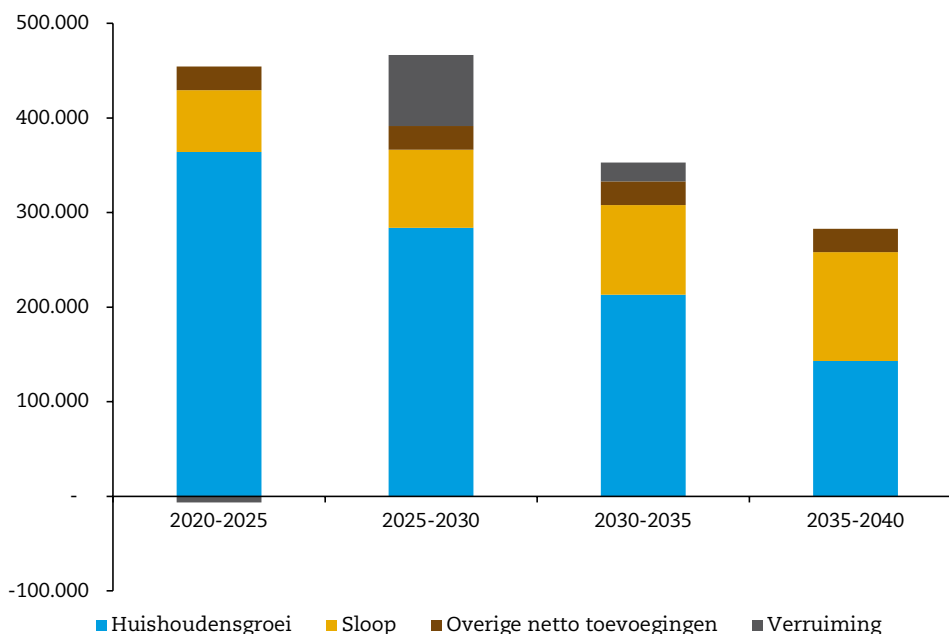
3.2 Bouwproductie

In onderstaande alinea's lichten we de ontwikkelingen in de bouwproductie voor de b&u toe tot 2040. Hierbij gaan we in op zowel nationaal als regionaal niveau. We focussen ons hierbij veelal op de jaarlijkse groeicijfers omdat dit inzicht geeft in welke mate het arbeidsvolume uitgebreid moet worden.

Aantal nieuwbouwwoningen dat per jaar gebouwd wordt neemt na 2030 sterk af

In figuur 3.1 wordt het aantal verwachte nieuwbouwwoningen in Nederland weergegeven voor de vier deelperiodes. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende typen nieuwbouw, namelijk vervangende nieuwbouw, woningbouw om de huishoudensgroei op te vangen, woningbouw om de woningmarkt te verruimen en overige toevoegingen. Het totaal aantal nieuwbouwwoningen loopt na 2030 sterk terug. De belangrijkste oorzaak hiervan is de afvlakkende huishoudensgroei. Waar in de periode 2020-2025 nog ruim 360.000 woningen voor huishoudensgroei worden gebouwd, gaat het in de periode 2035-2040 om 143.000 woningen. Daarentegen zal het aantal nieuwbouwwoningen om gesloopte woningen te vervangen toenemen tot 2040 als gevolg van een veroudering van de woningvoorraad. Ook zullen er in de periode 2025-2035 extra woningen worden gebouwd om de woningmarkt te verruimen. Het aantal overige toevoegingen blijft naar verwachting constant.

Figuur 3.1 Aantal nieuwbouwwoningen in Nederland naar type, 2020-2040



Bron: EIB

Productiegroei nieuwbouwwoningen hoger in Randstad dan in overig Nederland

De bouwproductie door nieuwbouw van woningen neemt in de Randstad sterker toe in de periode tot 2025 dan gemiddeld in Nederland (tabel 3.1). In de periode 2025-2030 blijft de nieuwbouwproductie van woningen in Nederland op het hoge niveau van de periode ervoor. De nieuwbouwproductie in de Randstad neemt dan nog wel toe. Na 2030 neemt de nieuwbouwproductie zowel in Nederland als in de Randstad af. De productiedaling is in de Randstad iets beperkter vanwege de sterkere huishoudensgroei. Daarnaast zal ook een relatief groot deel van de woningmarktverruiming binnen de Randstad worden gerealiseerd.

Herstel en verbouw van woningen groeit fors tot 2030

Herstel en verbouw van woningen bestaat uit drie onderdelen, namelijk het aardgasvrij maken van woningen, andere verduurzamingsmaatregelen en overige herstel en verbouw activiteiten. De som van deze trends (tabel 3.1) laat een sterke groei zien. De belangrijkste oorzaak hiervan is een sterke groei van investeringen in verduurzaming. Deze groei vindt vooral tot 2030 plaats. Na 2030 groeien de investeringen verder maar minder explosief. De reden hiervan is dat de investeringen al op een hoog niveau liggen en beperkte versnelling mogelijk is. De ontwikkelingen rond verduurzaming van woningen wordt in onderstaand kader toegelicht. Naast de investeringen in verduurzaming nemen ook de overige investeringen in herstel en verbouw in het hoge groeiscenario door welvaartseffecten toe.

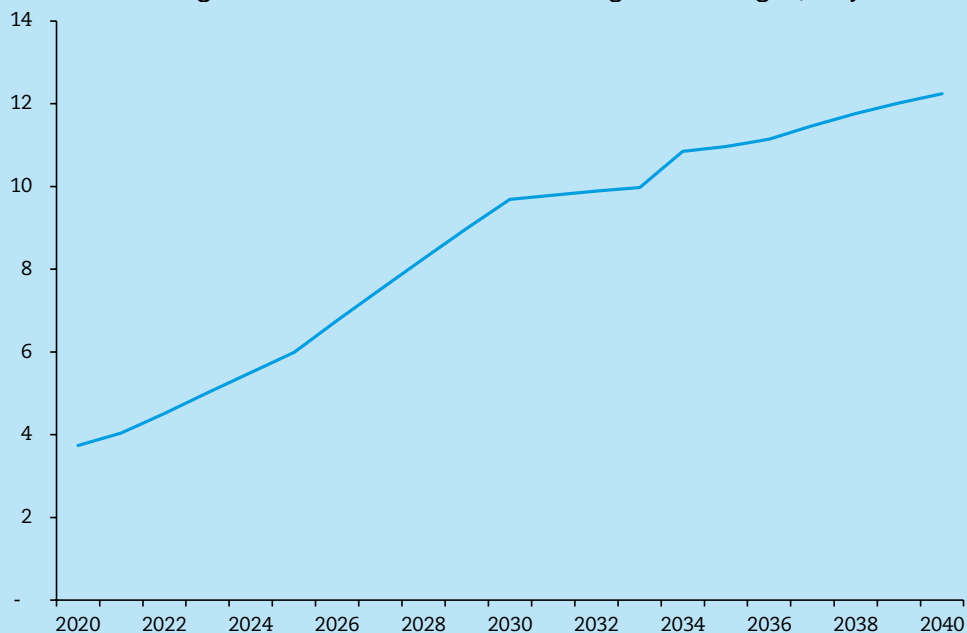
De productiegroei is in de Randstad hoger dan in het andere deel van Nederland. De Randstad kent een relatief grote voorraad van woningen en hierdoor is de opgave voor verduurzaming van woningen ook relatief groot. Dit vergt een hogere groei dan gemiddeld in Nederland.

Investerings in verduurzaming

Een belangrijke ontwikkeling tot 2040 is de intensivering van investeringen in de verduurzaming van gebouwen. Bij woningen gaat het om investeringen in het aardgasvrij maken van woningen en om investeringen in overige verduurzamingsmaatregelen zoals PV-panelen en isolatie. Voor de aardgasvrije woningen nemen we aan dat in 2030 200.000 woningen aardgasvrij worden gemaakt zoals in het Klimaatakkoord wordt geambieerd. Om dit te bereiken is een aanzienlijke versnelling nodig. Na 2030 groeit het aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt per jaar verder maar minder snel. De investeringen in aardgasvrij lopen op tot € 6 miljard in 2030 en € 7,5 miljard in 2040.

De investeringen in de verduurzaming van de overige woningen nemen eerst toe van € 3,5 miljard in 2020 tot € 3,7 miljard in 2030. Verondersteld is dat de investeringen per woning met 2% toenemen maar doordat meer woningen aardgasvrij worden gemaakt, resteren er minder woningen om te verduurzamen. Na 2030 komen hier herinvesteringen bovenop doordat na 15 jaar de installaties moeten worden vervangen bij nieuwbouw- en bestaande woningen die aardgasvrij zijn gemaakt. Hierdoor nemen de investeringen in overige verduurzaming relatief sneller toe tot 4,7 miljard in 2040.

Totale investeringen in Nederland in verduurzaming van woningen, miljard euro



Daarnaast hebben utiliteitsgebouwen volgens het Klimaatakkoord een additionele reductieopgave van 1 Mton CO₂. De invulling van maatregelen om reductie te behalen bij utiliteitsgebouwen is naar verwachting minder ingrijpend dan voor de woningbouw. Voor de investeringen in de verduurzaming van utiliteitsgebouwen gaan we uit van een groei van 3% per jaar, de helft van die voor de verduurzaming van woningen. De investeringen in verduurzaming van utiliteitsgebouwen nemen naar verwachting toe met € 1,25 miljard tot een niveau van € 2,75 miljard in 2040.

Tabel 3.1 Woningbouwproductie niveau 2020 en gemiddelde jaarlijkse mutatie¹⁰, Nederland en Randstad

	Niveau in mln €	Gemiddelde jaarlijkse mutatie (%)			
	2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Nederland					
- Nieuwbouw	14.600	5,2	0,0	-5,7	-3,6
- Herstel en verbouw	12.075	5,1	5,4	2,2	2,1
- Onderhoud	7.200	1,5	2,0	1,5	1,5
Randstad					
- Nieuwbouw	8.443	6,7	1,4	-5,3	-3,0
- Herstel en verbouw	5.555	5,5	6,7	2,7	2,5
- Onderhoud	3.312	2,0	3,3	1,9	1,9

Bron: EIB

Groei van nieuwbouw van utiliteitsgebouwen vlakkt af, herstel en verbouw neemt toe

In tabel 3.2 wordt de bouwproductie voor utiliteitsbouw weergegeven. De bouwproductie uit nieuwbouw van utiliteitsgebouwen neemt in de eerste periodes nog toe maar blijft daarna op een constant niveau. Door afvlakkende huishoudensgroei neemt de uitbreidingsvraag niet meer toe. Net als bij de woningbouwproductie zien we een toename van investeringen in herstel en verbouw door de intensivering van investeringen in verduurzaming (zie bovenstaand kader) en economische groei.

Ook bij utiliteitsbouw liggen de groeicijfers hoger voor de Randstad dan voor Nederland. De voorraad utiliteitsgebouwen in de Randstad is relatief groot waardoor een grote opgave bestaat voor verduurzaming. De bouwproductie uit nieuwbouw van utiliteitsgebouwen in de Randstad ligt ook hoger dan het Nederlandse gemiddelde door een hogere bevolkingsgroei.

Tabel 3.2 Utiliteitsbouwproductie in niveaus en gemiddelde jaarlijkse mutatie, Nederland en Randstad

	Niveau in mln €	Gemiddelde jaarlijkse mutatie (%)			
	2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Nederland					
- Nieuwbouw	11.200	1,3	0,7	0,5	0,0
- Herstel en verbouw	7.525	2,4	2,4	1,6	1,6
- Onderhoud	5.225	2,3	2,2	2,0	2,0
Randstad					
- Nieuwbouw	5.040	1,3	1,0	0,8	0,3
- Herstel en verbouw	3.236	3,4	2,9	2,1	2,1
- Onderhoud	2.247	3,2	2,7	2,4	2,4

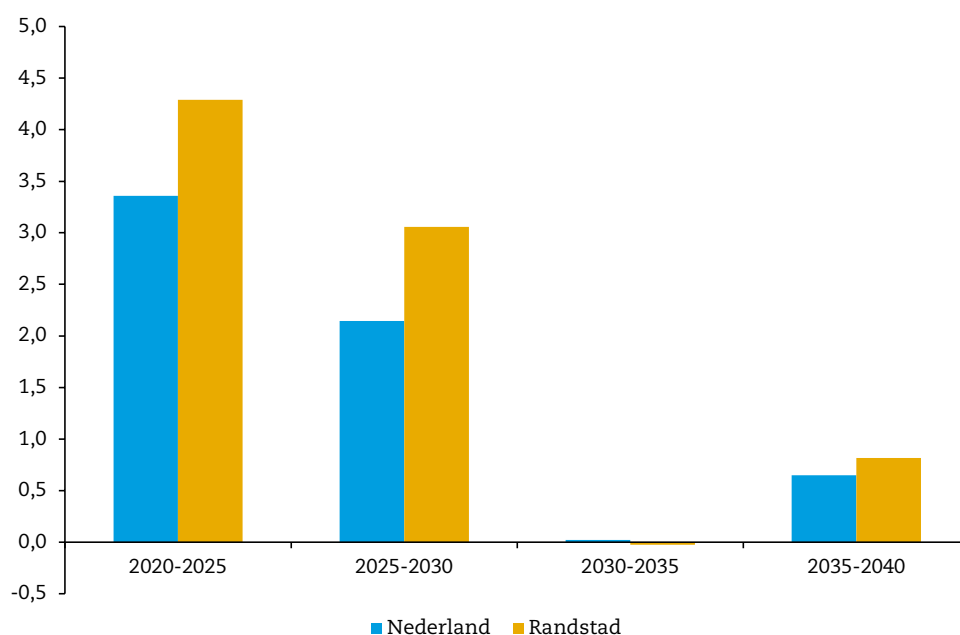
Bron: EIB

¹⁰ De gemiddelde jaarlijkse mutatie kan geïnterpreteerd worden als de gemiddelde jaarlijkse toename ten opzichte van het jaar ervoor.

Sterk afvlakkende productiegroei na 2030

In figuur 3.2 wordt de gemiddelde jaarlijkse groei van de bouwproductie in de b&u weergegeven per deelperiode.¹¹ Tot 2030 is de jaarlijkse groei relatief groot door een intensivering van investeringen in zowel de woningbouw als in de utiliteitsbouw. De groei in de Randstad ligt hier over de gehele periode ongeveer 1 procentpunt boven het Nederlandse gemiddelde. In de periode 2030-2035 blijft de productie ongeveer gelijk ten opzichte van de periode ervoor. Het ontbreken van groei in deze periode wordt geheel veroorzaakt door een lagere nieuwbouwproductie van woningen vanwege een lagere huishoudensgroei en het wegvallen van de verruimingsimpuls. In de periode 2035-2040 neemt de bouwproductie in de b&u per saldo licht toe.

Figuur 3.2 Gemiddelde jaarlijkse groei van de bouwproductie in de b&u per deelperiode, Nederland en Randstad



Bron: EIB

3.3 Arbeidscapaciteit

Groeiende arbeidsproductiviteit als mitigerende kracht voor benodigd arbeidsvolume

Door de productiegroei neemt ook de arbeidsvraag toe in de komende tien jaar. Een deel van de productiegroei wordt opgevangen door een toename van de arbeidsproductiviteit.

Verondersteld is dat de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit in de Randstad gelijk is aan die van heel Nederland. De mogelijkheden voor arbeidsproductiviteitsstijging zijn groter bij een relatief hogere productiegroei. De arbeidsproductiviteit stijgt tot 2025 gemiddeld met ongeveer 1,5% per jaar (tabel 3.3). In de periode 2025-2030 is de groei van de bouwproductie gematigder, waardoor ook de arbeidsproductiviteitsstijging afneemt tot 1,2% en in de periode 2030-2040 tot 0,5% per jaar.

¹¹ De b&u bestaat uit woningbouw, utiliteitsbouw en externe onderaanneming.

Gevraagd arbeidsvolume neemt tot 2030 sterk toe

Tot 2030 is sprake van een sterke groei in het gevraagde arbeidsvolume in de b&u. Voor Nederland neemt het gevraagde arbeidsvolume respectievelijk met 1,8% en 0,9% per jaar toe voor de deelperiodes tot 2030. Voor de Randstad ligt de gemiddelde jaarlijkse groei 0,9 %-punt hoger door de sterkere stijging in de bouwproductie in de b&u. Na 2030 neemt de jaarlijkse groei van het arbeidsvolume af. In de periode 2030-2035 is sprake van een krimp omdat de bouwproductie gelijk blijft ten opzichte van voorgaande periode en de arbeidsproductiviteit licht toeneemt. Na 2035 is sprake van een stabilisatie van het arbeidsvolume in zowel Nederland als in de Randstad.

Tabel 3.3 **Bouwproductie b&u, arbeidsproductiviteit en arbeidsvolume in niveaus en gemiddelde jaarlijkse mutaties, Nederland en Randstad**

	Niveau	Gemiddelde jaarlijkse mutatie (%)			
	2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Nederland					
- Bouwproductie	62.050	3,4	2,1	0,0	0,6
- Arbeidsproductiviteit	174	1,5	1,2	0,5	0,6
- Arbeidsvolume	364	1,8	0,9	-0,5	0,0
Randstad					
- Bouwproductie	29.902	4,3	3,1	0,0	0,8
- Arbeidsproductiviteit	174	1,5	1,2	0,5	0,6
- Arbeidsvolume	176	2,7	1,8	-0,5	0,2

in mln €
in dzd € per arbeidsjaar
in dzd arbeidsjaren¹²

Bron: EIB

¹² Arbeidsjaren is een maatstaf voor het arbeidsvolume. Het wordt berekend door alle banen om te rekenen naar voltijdbanen. Zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/arbeidsjaar>

4 Aanbod van arbeid

In dit hoofdstuk confronteren we de vraag naar en het aanbod van arbeid tot 2040. We analyseren of de verwachte arbeidsvraag vervuld kan worden en welke kanalen er nodig zijn om aan de totale instroombehoefte te voldoen.

4.1 Verwachtingen voor periode 2020-2040

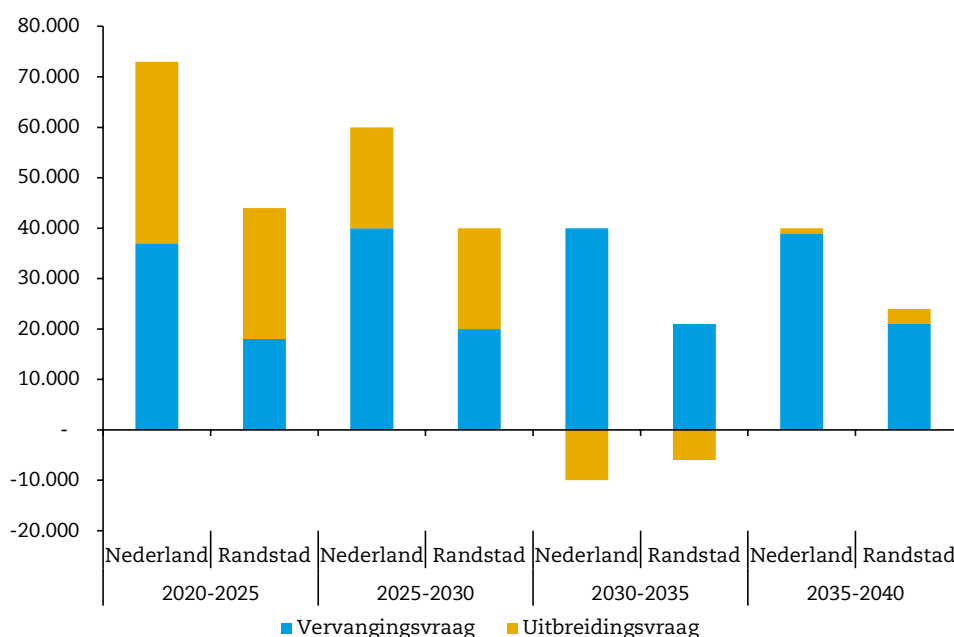
Sterke instroombehoefte krimpt na 2030

De instroombehoefte van arbeidscapaciteit bestaat uit twee componenten, namelijk de vervangingsvraag en de uitbreidingsvraag (figuur 4.1). De vervangingsvraag bestaat uit de arbeidskrachten die vervangen moeten worden vanwege de natuurlijke uitstroom van arbeidsongeschikten en gepensioneerden. Op nationaal niveau blijft de verwachte vervangingsvraag over de gehele periode ongeveer constant en rond de 7.500 personen per jaar. De uitbreidingsvraag is de extra vraag naar arbeid om een groei in bouwproductiegroei te realiseren. De uitbreidingsvraag is vooral tot 2030 aanzienlijk. Met een uitbreidingsvraag van 36.000 arbeidskrachten¹³ in de periode 2020-2025 komt de totale instroombehoefte van het aantal arbeidskrachten in die periode uit op 73.000. In de periode 2025-2030 vlakt het al enigszins af met een uitbreidingsvraag van 20.000 arbeidskrachten. Na 2030 neemt de verwachte bouwproductie af, daarmee is ook de uitbreidingsvraag van arbeid in de periode 2030-2035 negatief, wat resulteert in een totale instroombehoefte van 30.000 arbeidskrachten. Door een kleine uitbreidingsvraag in de periode 2035-2040 komt de totale instroombehoefte van die periode op 40.000 arbeidskrachten.

In de Randstad is een vergelijkbare trend te zien. In de periodes 2020-2025 en 2025-2030 is er sprake van een stevige toename van de arbeidsvraag van respectievelijk 44.000 en 40.000 arbeidskrachten. Na 2030 vermindert dit door een afname in productiegroei. In 2030-2035 is de totale instroombehoefte slechts 15.000 door de afnemende arbeidsvraag. In 2035-2040 is er ook in de regio sprake van slechts een kleine uitbreidingsvraag, waardoor voor deze periode de totale instroombehoefte neerkomt op 24.000 arbeidskrachten.

¹³ Het aantal arbeidsjaren (voltijdbanen) is hierbij omgerekend naar het aantal personen.

Figuur 4.1 De instroombehoefte van arbeid in de b&u-sector op nationaal en regionaal niveau, in arbeidskrachten



Bron: EIB

4.2 Instroom vanuit de opleidingen

Het belangrijkste kanaal om van de instroombehoefte te voorzien is het aanbod uit de (bouw)opleidingen. De instroom vanuit de opleidingen is namelijk een structurele instroom van arbeidskrachten op de bouwmarkt met relatief grote omvang. Om een prognose te maken over welk deel van de instroombehoefte kan worden vervuld vanuit de opleidingen is een raming gemaakt van het aantal gediplomeerden in de bouwopleidingen tot 2040, gebaseerd op de referentieramingen van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) tot 2035.¹⁴ De resultaten zijn weergegeven in tabel 4.1.

Afname van het aantal mbo-leerlingen in 2020-2040 op nationaal niveau

De Referentieraming OCW 2021 bevat een prognose van het totaal aantal techniekleerlingen binnen het mbo tot 2035. Volgens deze prognose neemt het aantal mbo-leerlingen met een techniekopleiding met gemiddeld 1% per jaar af.¹⁵

Bij een mbo-opleiding werken leerlingen voor een aantal dagen per week tegen een vergoeding bij een stagebedrijf en zij hebben hiervoor een arbeidscontract. Het marktaandeel van de bouwopleidingen binnen de technische opleidingen is gebonden aan de mogelijkheden van bouwbedrijven om een arbeidscontract aan te bieden. Binnen de techniek volgde in 2020 29,4% van de leerlingen een bouw gerelateerde opleiding en dit percentage zal naar verwachting oplopen tot 33% in 2025.¹⁶ In lijn met de lagere instroombehoefte neemt ook het aandeel van leerlingen in de bouwopleidingen als aandeel van de technische opleidingen weer geleidelijk af tot 30%. Het aantal leerlingen is verder uitgesplitst in de richting van b&u en gww.

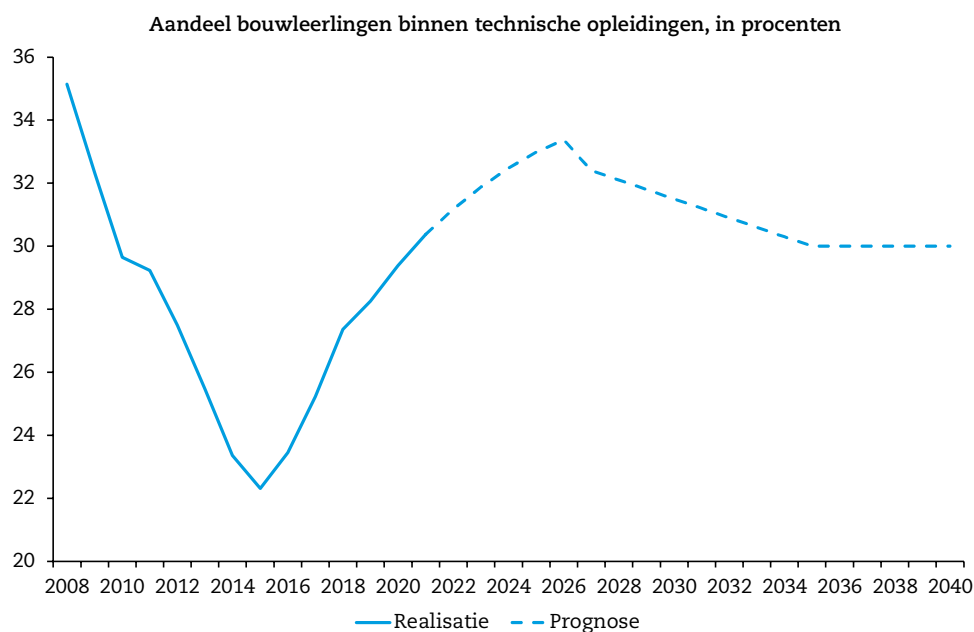
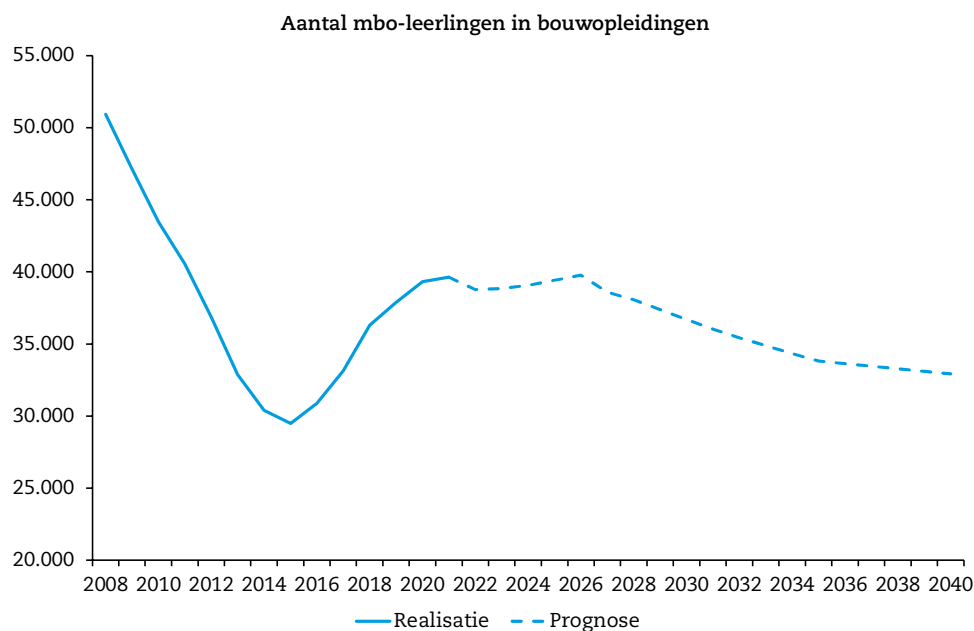
¹⁴ OCW (2021). Referentieramingen. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/04/19/referentieraming-ocw-2021>

¹⁵ We hebben deze trend in onze berekeningen doorgetrokken tot 2040.

¹⁶ EIB (2021). Trends op de bouwmarkt.

In figuur 4.2 is te zien dat het aantal mbo-leerlingen in de bouw over de gehele periode 2020-2040 afneemt. De afname is in 2020-2030 nog relatief licht maar sterker in de periode 2030-2040.

Figuur 4.2 Aantal mbo-leerlingen in de bouwnijverheid en als aandeel van alle mbo-leerlingen



Bron: EIB

Afname mbo-leerlingen regionaal gezien kleiner

Om het aantal mbo-leerlingen op regionaal niveau te kunnen ramen, wordt gebruik gemaakt van data over de locatie van de mbo-leerlingen uit 2018.¹⁷ Het regionale aanbod van leerlingen hangt, naast de nationale ontwikkeling van het aantal mbo-leerlingen, af van de relatieve ontwikkeling van het aantal jongeren in de regio. Aangenomen is dat het aandeel van de Randstad in het totaal aantal mbo-leerlingen zich ontwikkelt in lijn met de relatieve groei van het aantal jongeren in de Randstad.¹⁸

De gemiddelde bouwopleiding duurt langer dan één jaar. Voor de instroom is het aantal gediplomeerden van belang. In tegenstelling tot de wo en hbo-opleidingen is de instroom in de bouw vanuit mbo-bouwopleidingen volledig omdat zij al tijdens de opleiding in de bouw werkzaam zijn. In tabel 4.1 wordt de instroom vanuit de opleidingen (gediplomeerden) weergegeven. Regionaal gezien is het beeld van de ontwikkeling van de instroom vanuit de mbo-opleidingen vergelijkbaar met het nationale beeld. Op beide niveaus is sprake van een lichte afname van de instroom vanuit mbo-opleidingen.

Instroom van hbo- en wo-leerlingen stabiel

De instroom van leerlingen uit het hoger beroepsonderwijs en het wetenschappelijk onderwijs is opnieuw gebaseerd op de Referentieraming 2021 van het ministerie van OCW. Gebaseerd op historische data uit 2014-2019 is het aandeel bouwleerlingen bepaald, waardoor een prognose voor het aantal hbo- en wo-leerlingen en gediplomeerden in de bouw kan worden gemaakt. Uit de historische data blijkt ook dat slechts 40% van de hbo-leerlingen en 20% van de wo-leerlingen die opleiding hebben gevolgd in de bouwrichting daadwerkelijk in de bouw gaan werken. De ontwikkeling van de instroom vanuit hbo en wo is gebaseerd op de relatieve ontwikkeling van de totale bevolking in de Randstad.¹⁹ Over de gehele periode blijft de instroom van leerlingen vanuit hbo en wo in zowel Nederland als de Randstad vrijwel gelijk.

Tabel 4.1 Raming van de instroom uit opleidingen op nationaal en regionaal niveau in de b&u

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Nederland				
- mbo	45.000	45.000	42.000	39.000
- hbo en wo	5.000	5.000	5.000	5.000
Totaal	50.000	50.000	47.000	44.000
Randstad				
- mbo	20.000	20.000	19.000	17.000
- hbo en wo	2.000	2.000	2.000	2.000
Totaal	22.000	22.000	21.000	19.000

Bron: EIB

Instroom vanuit opleidingen kan groot deel van nationale instroombehoefte vervullen

In figuur 4.3 is een overzicht van de instroombehoefte en het aanbod uit opleidingen in Nederland weergegeven. Een groot deel van de totale instroombehoefte op nationaal niveau kan worden vervuld door het aanbod uit opleidingen. Tot 2030 is het aanbod uit de opleidingen het grootst, maar ook de totale instroombehoefte is in deze periodes stevig, wat resulteert in een substantiële resterende instroombehoefte. In de periode 2025-2030 kan het aanbod uit opleidingen wel een groter deel van de totale instroombehoefte vervullen, waardoor er een

¹⁷ DUO (2018). Aantal studenten in het mbo per instelling, plaats, kenniscentrum, sector, bedrijfstak, type mbo, opleiding, niveau, geslacht. https://duo.nl/open_onderwijsdata/databestanden/mbo/studenten/studenten-mbo3.jsp.

¹⁸ CBS (2019). Regionale prognose 2020-2050. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84527NED/table>.

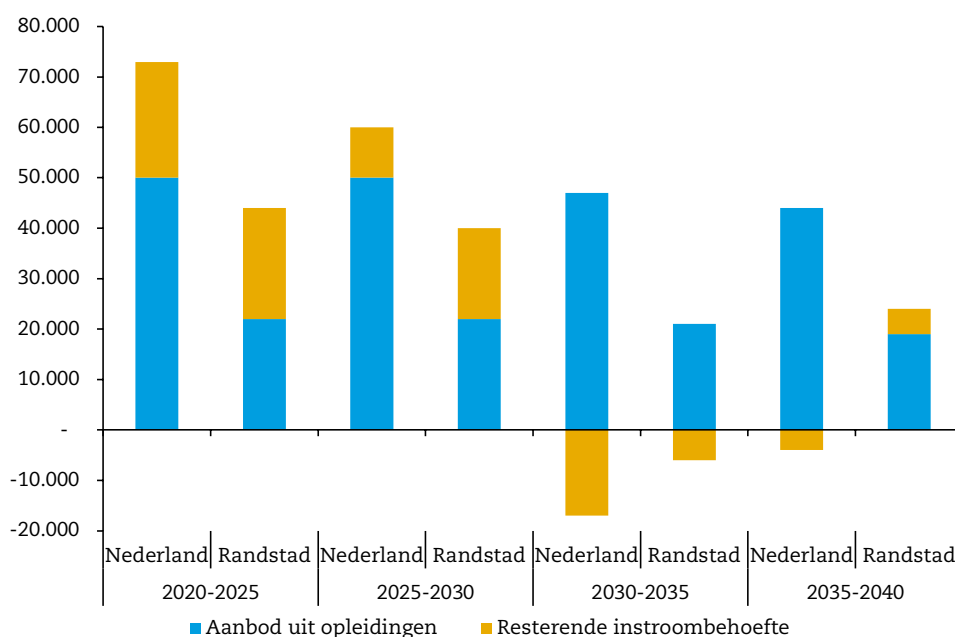
¹⁹ CBS (2019). Regionale prognose 2020-2050. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84527NED/table>.

resterende instroombehoefte is van 10.000 arbeidskrachten. Na 2030 kan de totale nationale instroombehoefte geheel worden vervuld met instroom vanuit de opleidingen.

Regionaal aanbod uit opleidingen minder toereikend voor regionale instroombehoefte

De regionale weergave van de instroombehoefte en het aanbod uit opleidingen is ook weergegeven in figuur 4.3. De resterende instroombehoefte is regionaal hoger dan op nationaal niveau. In het overige deel van Nederland is sprake van een overschot van instroom uit de opleidingen. De resterende instroombehoefte in de Randstad is vooral in de periodes 2020-2025 en 2025-2030 aanzienlijk (respectievelijk 22.000 en 18.000). Na 2030 neemt deze weer af, tot -6.000 in de periode 2030-2035 en 5.000 in de periode 2035-2040.

Figuur 4.3 **Overzicht instroombehoefte en aanbod uit opleidingen in Nederland en de Randstad**



Bron: EIB

4.3 Instroom door buitenlandse arbeid en overige zijinstroom in de Randstad

Na de instroom door opleidingen blijft er in de periode 2020-2030 nog een resterende instroombehoefte van in totaal 40.000 arbeidskrachten over in de Randstad. In de periode 2030-2040 is de instroombehoefte substantieel lager en kan deze bijna geheel uit opleidingen worden opgevangen. Hieronder beschouwen we de kanalen waarmee extra arbeidsaanbod in de komende periode tot 2030 gerealiseerd kan worden.

Buitenlandse arbeid en overige zijinstroom bieden flexibele buffers

De andere kanalen waaruit deze extra arbeidskrachten gehaald kunnen worden zijn buitenlandse arbeidskrachten en zijinstroom. Buitenlandse arbeidskrachten vormen een flexibele buffer die een schok in de productie kunnen opvangen. Hoewel tarieven voor buitenlandse arbeidskrachten doorgaans vergelijkbaar zijn met die van Nederlandse arbeidskrachten, zijn beschikbaarheid en flexibiliteit redenen om extra buitenlandse arbeidskrachten in te huren. Ook de inkomensperspectieven in het land van herkomst ten opzichte van het buitenland is van invloed op het aantal arbeidskrachten dat in het buitenland gaat werken. Doordat de inkomensperspectieven in de gebruikelijke landen zoals Polen

verbeteren verschuift de instroom naar verder gelegen landen.²⁰ De inkomensperspectieven die Nederland biedt speelt dus een belangrijke rol in het aantrekken van buitenlandse werknemers. In het gunstige scenario zijn de inkomensperspectieven relatief gunstig.

Een ander kanaal waardoor aanvullend arbeidsaanbod aangetrokken kan worden is overige zijinstroom. De (netto) zijinstroom bestaat uit arbeidskrachten die worden aangetrokken uit andere sectoren. Om een groei van zijinstroom te realiseren moet de bouw netto meer personeel uit andere sectoren blijven aantrekken dan het naar andere sectoren ziet vertrekken. In het geval van de regio Randstad kan zijinstroom ook ontstaan door het aantrekken van arbeidskrachten vanuit andere delen in Nederland.

Buitenlandse arbeid vervullen groot deel van resterende instroombehoefte Randstad

In de periode 2021-2025 wordt een aanzienlijk gedeelte van de resterende instroombehoefte vervuld door buitenlandse arbeidskrachten. Voor die periode worden in geheel Nederland ongeveer 12.000 extra buitenlandse arbeidskrachten verwacht. Gezien de resterende instroombehoefte sterk geconcentreerd is in de Randstad, zal de toename van de buitenlandse arbeidskrachten volledig in de Randstad neerslaan. Dit betekent dat ruim de helft van de resterende instroombehoefte vervuld kan worden door buitenlandse arbeid in de periode 2021-2025 (tabel 4.2).

Ook in de periode 2025-2030 zullen de buitenlandse arbeidskrachten naar verwachting een groot gedeelte van de resterende instroombehoefte kunnen vervullen. Door de lagere resterende instroombehoefte zal de toename van buitenlandse arbeidskrachten afnemen. Wanneer we uitgaan van dezelfde relatieve afname als van de instroombehoefte, gaat het om ongeveer 10.000 buitenlandse arbeidskrachten. Dit lijkt realiseerbaar gezien de instroom van buitenlandse arbeid in de periode 2021-2025. Ook op basis van het verleden lijken deze aantallen haalbaar te zijn, zo stroomden er in de periode 2016-2019 15.000 buitenlandse arbeidskrachten in op de Nederlandse bouwmarkt (zie figuur 4.4).²¹ Bovendien zijn de mogelijkheden om het aantal buitenlandse krachten te vergroten in het hoge groei scenario relatief gunstig. De hoge demografische groei wordt voornamelijk veroorzaakt door netto migratie vanuit het buitenland waardoor ook de beroepsbevolking door buitenlandse arbeidskrachten groeit.

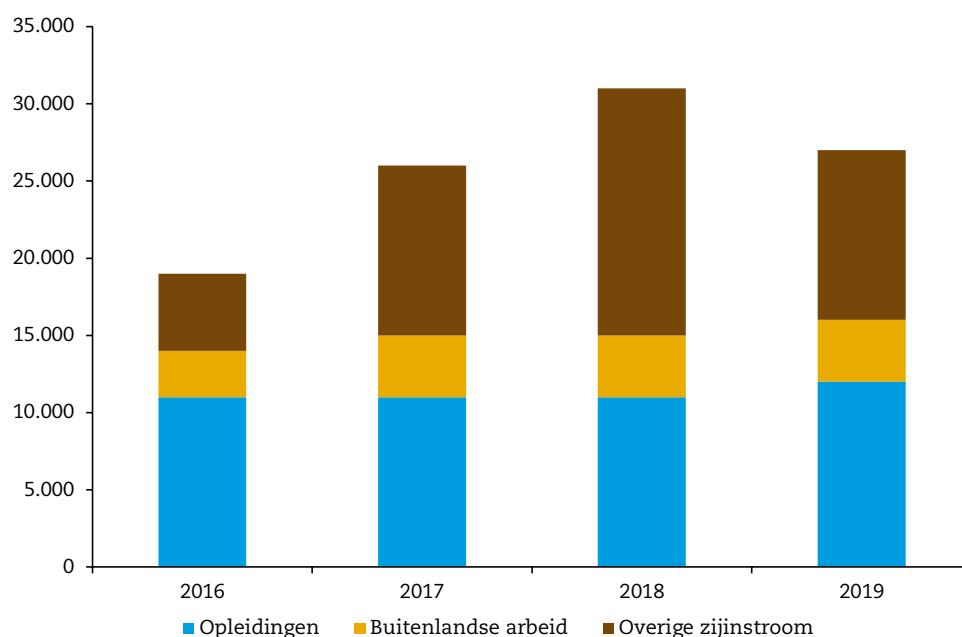
Aanvulling van arbeidskrachten nodig via zijinstroom

Hoewel het aantal buitenlandse arbeidskrachten bijdraagt om de resterende instroombehoefte te vervullen, is aanvullend aanbod vanuit zijinstroom nodig. In 2020-2025 zijn er 10.000 arbeidsjaren uit de zijinstroom nodig, in 2025-2030 zijn dit 8.000 arbeidsjaren. De benodigde instroom is stevig, maar ook niet onrealistisch. De resterende instroombehoefte in de Randstad is groter dan de resterende instroombehoefte in geheel Nederland voor de periode 2025-2030. Dit houdt in dat er een overschot van arbeid is in de provincies buiten de Randstad. We verwachten een verplaatsing van arbeid waarbij een gedeelte van deze arbeidskrachten uit overige regio's in de Randstad zal gaan werken. Wanneer dit bijvoorbeeld de helft van het overschot bevat, leidt dit tot een extra instroom van 4.000 arbeidskrachten in de periode 2025-2030 (tabel 4.2).

²⁰ EIB (2019). Buitenlandse arbeidskrachten in de bouw.

²¹ EIB (2019). Buitenlandse arbeidskrachten in de bouw.

Figuur 4.4 Instroom van arbeidskrachten uit opleidingen, buitenland en overige zijinstroom op de bouwmarkt in Nederland, 2016-2019



Bron: EIB

Zijinstroom vanuit andere sectoren haalbaar

De overige benodigde arbeidskrachten voor het realiseren van de productiegroei moet uit andere sectoren aangetrokken worden. In de periode 2020-2025 gaat dit om 10.000 arbeidsjaren, in 2025-2030 om 4.000 arbeidsjaren. Als deze aantallen in historisch perspectief worden geplaatst lijkt het benodigde aantal arbeidskrachten haalbaar. Zo is in de periode 2016-2019 het aantal arbeidskrachten met ruim 40.000 arbeidskrachten gestegen door overige zijinstroom (figuur 4.4).

Tabel 4.2 Vervulling van de resterende instroombehoefte in de Randstad

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Resterende instroombehoefte	22.000	18.000	-6.000	5.000
- waarvan buitenlandse arbeidskrachten	12.000	10.000	-	-
Nodig uit zijinstroom	10.000	8.000	-	-
- waarvan uit bouw elders in Nederland		4.000	-	-
- waarvan uit andere sectoren	10.000	4.000	-	-

Bron: EIB

Na 2030 aantrekken van buitenlandse arbeid en arbeid uit andere sectoren nauwelijks nodig

In de periodes 2030-2035 en 2035-2040 is het aantrekken van extra arbeid uit het buitenland en andere sectoren nauwelijks nodig. In de periode 2030-2035 is de resterende instroombehoefte negatief, wat kan betekenen dat buitenlandse arbeidskrachten terugkeren of dat er uitstroom

plaatsvindt naar andere sectoren. In 2035-2040 is er een resterende instroombehoefte, maar deze is relatief klein ten opzichte van de periode tot 2030. Deze resterende instroombehoefte kan worden vervuld ofwel door buitenlandse arbeidskrachten aan te trekken ofwel via zijinstroom uit de rest van Nederland of andere sectoren.

Stevige groei van arbeidsvraag tot 2030 lijkt goed te accommoderen

Om de benodigde productiegroei in een scenario met hoge demografische en economische groei te realiseren is de instroombehoefte vooral tot 2030 stevig. Een groot gedeelte van deze instroombehoefte kan worden vervuld met instroom vanuit opleidingen. De resterende instroombehoefte moet worden vervuld met buitenlandse arbeidskrachten en zijinstroom. De grootste uitdaging voor de b&u-arbeidsmarkt in de regio zal liggen in de periode 2020-2025. Hoewel het inspanning zal vragen, lijken de benodigde aantallen arbeidskrachten goed te realiseren.

De woningbouwprogrammering voor de knooppunten Stationsgebied Hoofddorp, Schinkelkwartier en de Zuidas loopt tot 2040. Rekening houdend met de benodigde voorbereidingstijd zal de bouw van de woningen niet voor 2025 worden gestart. Uitgaande van een gelijkmatige fasering over de periode tot 2040, betekent dit dat het zwaartepunt van de woningbouw in de periode 2030-2040 zal liggen. In deze periode van een spanning op de bouwmarkt geen sprake en levert dit geen belemmeringen op voor het woningbouwprogramma binnen het ZWASH-project.

In het hoge scenario van de update de WLO 2015 wordt uitgegaan van een fors hogere huishoudensgroei dan in deze analyse is aangenomen. Op basis van deze update zal de instroombehoefte en daarmee de spanning op de bouwmarkt in de periode tot 2025 aanzienlijk groter uitvallen (zie kader). De realiteit is echter dat het bouwen van deze aantallen woningen op korte termijn niet mogelijk is, omdat het jaren tijd vergt om de planvorming en vergunningverlening van woningbouwprojecten te doorlopen. Dit betekent dat een deel van de opgave tot 2025 zal verschuiven naar latere periodes, waardoor ook in deze periodes sprake is van hogere groei. Dit zijn overigens ook de periodes waar de instroombehoefte volgens onze hiervoor beschreven berekeningen beduidend lager is. Daarnaast moet worden aangetekend dat de zeer sterke huishoudensgroei op korte termijn voornamelijk gedreven is door migratie vanuit het buitenland. Hierdoor komt geleidelijk ook extra aanbod van arbeid beschikbaar in Nederland. Bovendien betreft het woningbouwprogramma op de knopen in de corridor een deel van de totale woningbouwopgave in de Randstad. Dit neemt niet weg dat bij deze zeer hoge demografische groei dit ook sterke druk op de woningbouwproductie zal zetten, wat gevolgen kan hebben voor de fasering van het ZWASH-woningbouwprogramma.

Update van WLO 2015: invloed van extra huishoudensgroei voor de bouwmarkt in de Randstad

Om een beeld te geven van de invloed van de zeer hoge huishoudensgroei in de WLO-update worden hieronder de kwantitatieve effecten van de hogere huishoudensgroei op de bouwcapaciteit in de Randstad beschreven.

De totale bouwproductie in Nederland neemt door de hogere uitbreidingsvraag in de periode 2021-2025 met gemiddeld 2,5% per jaar extra toe en in de periode 2026-2030 met 0,5% per jaar ten opzichte van de hiervoor beschreven cijfers. Voor de b&u-productie in de Randstad werkt dit met een extra groei van respectievelijk 4% en 0,5% nog sterker uit. Een deel van de extra groei slaat neer in een hogere arbeidsproductiviteitsstijging. Voor de totale werkgelegenheid betekent dit dat in de periode 2021-2025 het arbeidsvolume en daarmee de benodigde instroom met gemiddeld 7.500 per jaar extra toeneemt en in de periode 2026-2030 met gemiddeld 1.000. Ongeveer drie kwart van deze toename heeft betrekking op de Randstad. Als gevolg hiervan verdubbelt in de periode tot 2025 de resterende instroombehoefte in de Randstad ten opzichte van die in tabel 4.2. Dit betekent een forse toename van de spanning op de bouwmarkt. Na 2030 valt de huishoudensgroei in het nieuwe hoge scenario juist meer terug. Het arbeidsvolume neemt hierdoor sterker af, waardoor de bouwmarkt zich nog sterker zal ontspannen.



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

