

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid

2017



Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017

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.

Januari 2017

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid

2017

Inhoudsopgave

Algemeen beeld	7
Samenvatting	11
1 Inleiding	25
1.1 Algemeen	25
1.2 Achtergronden	27
1.3 Indeling van het rapport	32
2 Woningbouw	33
2.1 Algemeen beeld	33
2.2 Nieuwbouw	34
2.3 Herstel en verbouw	38
2.4 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	40
2.5 Nieuw beleid	45
2.6 Regionale verdeling	48
3 Utiliteitsbouw	51
3.1 Algemeen beeld	51
3.2 Gebouwtypen	54
3.3 Regionale verdeling	65
4 Onderhoud van gebouwen	69
4.1 Algemeen beeld	69
4.2 Structurele en conjuncturele invloeden	71
4.3 Onderhoud naar opdrachtgever	72
4.4 Regionale verdeling	73
5 Grond-, water- en wegenbouw	75
5.1 Algemeen beeld	75
5.2 Rijk	78
5.3 Decentrale overheden	81
5.4 Bedrijven	84
5.5 Onderhoud	86
5.6 Deelmarkten	87
5.7 Regionale verdeling	87
6 Werkgelegenheid	89
6.1 Werkgelegenheidsontwikkeling tot 2016	89
6.2 Vooruitzichten werkgelegenheid op korte termijn	92
6.3 Vooruitzichten werkgelegenheid in de periode 2019-2022	93
6.4 Werkgelegenheid in sectoren van de bouw	94
6.5 Werkgelegenheid in de uitvoerende bouw	98
EIB-publicaties	103

Algemeen beeld

2016 was opnieuw een jaar van zeer krachtige groei van de bouw. Met een volumegroei van 7% werd het fraaie resultaat van 2015 bijna geëvenaard. In twee jaar tijd is het productievolume van de bouwnijverheid met € 8 miljard toegenomen. Daarmee was de bouw voor het tweede jaar op rij ook de snelst groeiende sector binnen de Nederlandse economie.

De samenstelling van de groei vertoonde ook veel overeenkomsten met de ontwikkelingen in 2015. De groei van de woningbouwinvesteringen was opnieuw spectaculair. De investeringen namen met 17% toe en daarmee zijn de investeringen in woningen in twee jaar tijd met 50% toegenomen. De nieuwbouwproductie steeg vorig jaar met 12%, wat na de explosieve groei in 2015, nog altijd een forse groei is. Het waren echter vooral de investeringen in herstel en verbouw die het afgelopen jaar de aandacht trokken en met 25% toenamen. Daarmee is de kracht van de opleving van de woningbouw niet minder spectaculair dan de dramatische terugval ten tijde van de crisis. De investeringen in woningen zijn nog niet volledig terug op het niveau van voor de crisis, maar het gaat wel hard die kant op.

De belangrijkste reden voor de sterke opleving van de woningbouw is terug te voeren op de disproportioneel sterke teruggang van de woningbouwproductie ten tijde van de crisis, waarbij het woningmarktbeleid de vraaguitval ook nog heeft versterkt. Negatieve beleidsimpulsen op de vraag zijn inmiddels weggevallen en het algemeen economisch klimaat is duidelijk verbeterd. Maar de uitzonderlijke groei op de woningmarkt heeft nog verschillende andere achtergronden. Zo heeft de daling van de rente significant bijgedragen aan het woningmarktherstel en de betaalbaarheid van koopwoningen, die duidelijk is verbeterd. Dit geldt zelfs in regio's met een sterke stijging van de woningprijzen. De stijging van de woningprijzen, die ook in 2016 weer stevig was, biedt ook een heel ander decor dan tijdens de crisis toen vaak werd gesproken over zeepbellen op de woningmarkt. Dergelijke geluiden, hoe ongefundeerd ook, hebben bijgedragen aan een negatieve beeldvorming, die inmiddels in belangrijke mate is bijgesteld.

De groei werd ook bevorderd door een aantal bijzondere invloeden, die bij de herstel en verbouwproductie neerslaan. Zo zien we een opvallend sterke stijging van de woningmarkttransacties. Deze transacties leveren zelf geen productie op, maar huishoudens die verhuizen investeren doorgaans ook in zekere mate in de nieuwe woning. Daarnaast is er een duidelijke toename geweest van het aantal transformaties van vooral kantoren naar woningen. Deze activiteit valt onder de herstel en verbouw van de woningbouw. Ook de investeringen van de corporaties komen gaandeweg meer op gang - de middelen zijn er - en richten zich sterker op de bestaande voorraad dan op nieuwbouw. Tenslotte zijn de investeringen in duurzaamheid opgevoerd, in samenhang met het Energieakkoord.

In vergelijking met de ontwikkelingen op de woningmarkt stak de opleving in de utiliteitssector en de infrastructuur mager af. In de utiliteitsbouw namen de investeringen in het afgelopen jaar met 1½% toe, waarbij de nieuwbouwproductie zelfs licht daalde. De herstel en verbouw trok wel aan met 5½% en de onderhoudsproductie steeg zelfs met 9%. De zwakte bij de nieuwbouw zat vooral bij de budgetsectoren en sectoren waar overcapaciteit nog steeds een rol speelt, zoals in de kantorensector. Bij de infrastructuur was het juist de nieuwbouw en herstel die nog een solide groei van 2½% liet zien, terwijl het onderhoud nauwelijks groeide. De nieuwbouw werd ondersteund door grondwerk in relatie met de sterke opleving op de woningmarkt en meer vraag vanuit marktpartijen. De budgetten van de overheden staan nog steeds wat onder druk en budgetbeperkingen spelen ook een rol bij het onderhoud, waar de onderhoudsbehoefte niet ontbreekt, maar de budgetten nog moeizaam los komen. De totale productie in de gww-sector nam in 2016 zo met 1½% toe.

Vooruitzichten

In 2017 en 2018 zal de groei naar verwachting niet meer zo krachtig zijn als in de afgelopen twee jaar. Met groeicijfers van ongeveer 4% per jaar is niettemin sprake van een robuuste groei vanaf inmiddels duidelijk hogere productieniveaus. De samenstelling van de groei wordt daarbij evenwichtiger. De woningbouwinvesteringen blijven nog bovengemiddeld toenemen, maar met groeicijfers van 8% in 2017 en 6% in 2018 komt de woningbouw wel in wat rustiger vaarwater terecht. De groei zit sterker bij de nieuwbouw dan bij de herstel en verbouw, al laat ook de laatste sector nog een solide groei zien. Bij de nieuwbouw speelt de krapte op de woningmarkt een rol van betekenis. Het aantal opgeleverde woningen blijft ondanks de sterk gestegen productie nog altijd achter bij de huishoudensgroei. In de komende twee jaar vindt hier naar verwachting wel meer aansluiting plaats, als de productie stijgt en de huishoudensgroei wat gaat afvlakken. Dit beeld voor de ontwikkeling van de woningbouwproductie op korte termijn sluit ook aan bij de ontwikkeling van de vergunningverlening en van de orderportefeuilles in het afgelopen jaar, die duiden op groei, maar ze wijzen ook op een afvlakking van de (uitzonderlijk hoge) groeicijfers van de afgelopen twee jaar.

In de utiliteitsbouw kan het groeitempo de komende twee jaar in een hogere versnelling komen. Dit geldt vooral voor de nieuwbouwproductie waar rekening wordt gehouden met groeicijfers van 4% in 2017, oplopend tot ruim 5% in 2018. De investeringen in bedrijfsgebouwen en de logistieke sector nemen toe en ook de zorgsector kan na jaren van terugval en stagnatie naar verwachting weer bijdragen aan de groei. Bij sectoren met overcapaciteit zoals in de kantorensector neemt de leegstand al enige tijd duidelijk af en ook hier kan enig investeringsherstel gaan optreden. De herstel en verbouwproductie groeit dit jaar nog krachtig om in 2018 wat af te vlakken. De totale investeringen in de utiliteitsbouw nemen dit jaar met 3½% toe en in 2018 met 4%.

Het onderhoud van gebouwen in de utiliteitssector kan dit jaar nog een bovengemiddelde groei realiseren van 3%. In 2018 vlakt de groei af naar 1½% wat dichterbij aanligt tegen de gemiddelde trendmatige groei van de onderhoudsproductie in deze sector. Het woningonderhoud zal naar verwachting op korte termijn al sterk aan dynamiek inboeten. Het woningonderhoud heeft weinig terugval gekend tijdens de crisis en is de afgelopen jaren sterk gestegen.

De gww-sector heeft ook een stevige terugval gekend tijdens de crisis en de opleving sindsdien is nog zeer bescheiden. Ook dit jaar komt er nog geen versnelling in de groei van de gww-sector. Zowel de nieuwbouw als het onderhoud nemen met 1½% toe. Bij de nieuwbouw trekken de investeringen in wegen aan, maar bij de waterbouw is sprake van een daling van de productie. De groei zit vooral bij de opdrachtgevers vanuit de markt en bij de gemeenten in samenhang met locatieontwikkeling en de nog altijd stevige groei van de woningnieuwbouw. In 2018 kan de gww-sector naar verwachting een steviger groeipad inzetten, waarbij de budgetsectoren ook meer gaan bijdragen aan de groei.

De bouwarbeidsmarkt trekt vanaf dit jaar naar verwachting stevig aan. In het afgelopen jaar was al sprake van een groei van het arbeidsvolume met 10.000 arbeidsjaren. De groei was nog wel sterk geconcentreerd bij de flexibele schil, maar voor het eerst in jaren nam ook de werkgelegenheid van werknemers licht toe. In de komende twee jaar zullen bouwbedrijven naar verwachting ook weer op grotere schaal werknemers in dienst gaan nemen. De behoefte aan personeel is groot en na de sterke productiviteitsstijgingen van de afgelopen twee jaar, zal extra productie in belangrijke mate via extra personeelsinzet moeten worden gerealiseerd. De totale werkgelegenheid kan bij het hierboven geschetste productiebeeld in dit en komend jaar dan met ruim 30.000 arbeidsjaren toenemen en werknemers kunnen daarvan naar verwachting een stevig deel voor hun rekening nemen. De concurrentiepositie tussen werknemers en zelfstandigen blijft overigens met de nodige onzekerheden omgeven, waarbij overheidsbeleid ook een rol speelt. In de loop van 2017 zal meer duidelijkheid ontstaan over de conjuncturele en structurele factoren en de wijze waarop werkgevers in de bouw hiermee omgaan.

Op middellange termijn, de periode 2019-2022, breekt een nieuwe fase aan voor de bouw. De crisis is volledig verwerkt en de groei gaat richting meer trendmatige niveaus. De totale groei van de bouwnijverheid bedraagt gemiddeld 2% per jaar en start iets hoger dan gemiddeld om tegen het einde van de periode te stabiliseren. In sommige segmenten kan zelfs lichte krimp optreden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de woningnieuwbouw waar de investeringen rond 2019 het niveau van voor de crisis weer bereiken, terwijl de huishoudensgroei in de jaren daarna gaat afvlakken. In deze periode zijn het de utiliteitsbouw en de infrasector die juist een wat bovengemiddelde groei kunnen realiseren. Met een gemiddelde groei van 3½% per jaar is de utiliteitssector het meest dynamisch in deze periode, terwijl de gww-productie met gemiddeld 2½% per jaar kan toenemen. Bij de utiliteitsbouwproductie en de gww-productie zijn het de nieuwbouwinvesteringen die relatief het sterkst toenemen. Binnen de utiliteitsbouw is de zorg een belangrijke groeisector, waar de productie in 2022 naar verwachting verdubbelt ten opzichte van het huidige productieniveau. Ook sectoren die jarenlang zwak zijn geweest komen in deze periode in de lift te zitten, zoals het geval is in de kantorensector. Bij de gww-sector speelt mee dat de maatschappelijke opgaven op het terrein van wegen, spoor en water toenemen en met de verbetering van de publieke financiën ontstaat ook meer ruimte om in deze behoefte te kunnen voorzien.

Op de arbeidsmarkt zet de groei door, waarbij het groeitempo geleidelijk afvlakt in samenhang met de productieontwikkeling. In 2022 zou de totale werkgelegenheid in de bouw uitkomen op ruim 470.000 arbeidsjaren, wat iets lager

is dan voor de crisis het geval was. Daarbij is dan wel een duidelijke verschuiving opgetreden richting verdere flexibilisering. Terwijl de werkgelegenheid van werknemers - ondanks de verwachte groei in de komende jaren - 50.000 arbeidsjaren lager ligt dan in 2008, ligt de werkgelegenheid van zelfstandigen juist 40.000 arbeidsjaren boven het niveau dat in 2008 werd gerealiseerd. Aangezien de productie wat hoger ligt dan voor de crisis en de werkgelegenheid lager uitvalt, is de productiviteit dan toegenomen. De gunstige ontwikkeling van de productiviteit, die vooral in de afgelopen twee jaar al vorm heeft gekregen, zorgt ook voor belangrijk winstherstel na de klappen die de bedrijven hebben gekregen tijdens de crisis.

Alles overziende is een gunstig tijdperk aangebroken voor de Nederlandse bouwsector. De groei zet door naar steeds meer segmenten binnen de bouw, de werkgelegenheid neemt weer stevig toe en de winstgevendheid ontwikkelt zich naar verwachting ook gunstig. In feite zien we op veel fronten het spiegelbeeld van de ontwikkelingen tijdens de crisis. De bouwproductie is een afgeleide van de maatschappelijke vraag en deze kent een solide fundament. We moeten in het dagelijks leven wonen, werken en ons verplaatsen. We hebben ook behoefte aan allerlei maatschappelijke voorzieningen, zoals rond onderwijs en zorg. De vraag naar gebouwen en infrastructuur is vaak wel uit te stellen en dit is tijdens de crisis ook in belangrijke mate gebeurd, maar daarmee is de vraag structureel niet verdwenen. Dit is de belangrijkste verklaring van de opleving van de bouwproductie: we keren weer terug naar productieniveaus die passen bij onze economie en maatschappij. Dit betekent ook dat de groei die in de komende jaren voor de bouw wordt verwacht niet gebaseerd is op optimistische beelden van de economie of op lastig grijpbare vertrouwenseffecten, maar op robuuste onderliggende vraag.

Uiteraard zijn de ontwikkelingen niet ongevoelig voor de conjunctuur en kunnen bijzondere invloeden zich ook in ongunstige zin ontwikkelen. Dergelijke ontwikkelingen hebben voor het lopende jaar overigens nog beperkte effecten, maar voor de jaren daarna geldt dit niet. Een nieuwe recessie of een forse stijging van de rente zal het groeipad gedurende een bepaalde periode verstoren, maar ook dan blijven er onderliggende krachten die opwaarts zijn gericht. In feite ligt de huidige productie nog niet op het evenwichtsniveau en zolang dit geldt is er ruimte voor gezonde groei.

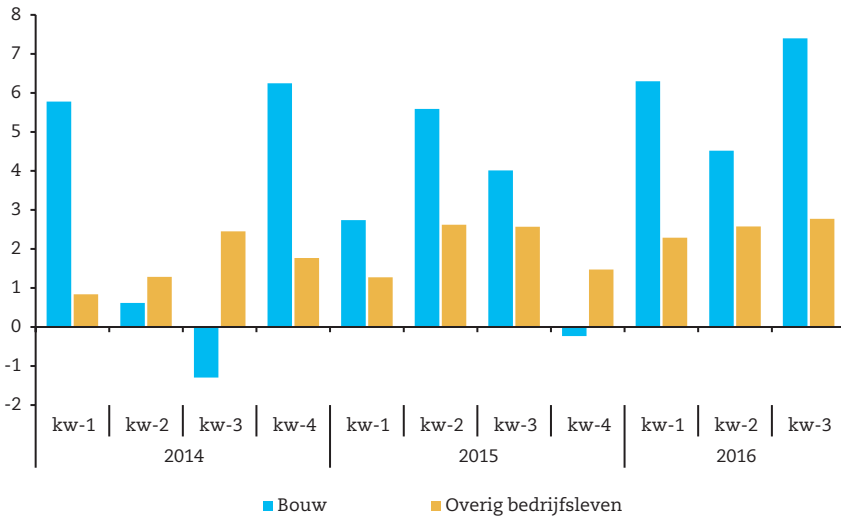
Om de solide groei vanuit de vraagzijde te kunnen realiseren, is het zaak dat ook de aanbodcondities op orde zijn. Dit betreft in de eerste plaats voldoende fysieke ruimte. De belangrijke nieuwbouwactiviteiten vragen om bouwlocaties en de planvorming hiervoor is tijdens de crisis stilgevallen en komt nog niet snel op gang. Op de korte termijn zijn er mogelijkheden om de groei van de woningbouw te accommoderen, maar voor de middellange termijn zullen nieuwe initiatieven moeten worden ontwikkeld. Hier ligt de sleutel bij de overheden, die ruimtelijk beleid voeren.

De bouwsector zelf zal met name de arbeidsvoorziening goed moeten organiseren. Er zijn veel nieuwe arbeidskrachten nodig in de komende jaren, terwijl de instroom in de opleidingen tijdens de crisis sterk is teruggelopen. Voorzichtig herstel bij de opleidingen is wel zichtbaar, maar het zal nog flinke inspanningen vereisen om op een kwalitatief goede wijze in de vraag naar arbeid te voorzien in de komende jaren.

Samenvatting

De bouw realiseerde in 2016 voor het tweede achtereenvolgende jaar een sterke productiegroei. De bouwproductie groeide het afgelopen jaar met 7%. De groei lag hiermee ruim boven die van het overige bedrijfsleven (zie figuur 1), nadat deze eerder tijdens de crisisjaren ook sterker daalde.

Figuur 1 Volumeontwikkeling van de toegevoegde waarde in de bouw en het overige bedrijfsleven, 2014-2016 (jaar-op-jaarmutaties in procenten)



Bron: EIB

Opnieuw was in 2016 de woningbouw de motor achter deze krachtige groei. De totale woningbouwproductie nam met 17½% toe. De nieuwbouw van woningen nam vorig jaar met 12% toe, nadat deze in 2015 met meer dan 30% was toegenomen. Het was in 2016 de herstel en verbouw van woningen die met 25% een spectaculaire groei realiseerde. De groei van de renovatie-activiteiten ging ruim uit boven de verwachting. Door de gunstige economische ontwikkeling laten huiseigenaren verbeteringen aan het huis uitvoeren, nadat dit tijdens de crisis werd uitgesteld. Verder gaven meer transformaties van bestaande gebouwen, hogere renovatie-activiteiten door corporaties en het oplopend aantal verhuizingen extra impulsen aan de herstel en verbouw van woningen.

De nieuwbouwproductie van utiliteitsgebouwen daalde in 2016 met 1½%. Alleen de investeringen in nieuwe bedrijfsgebouwen en logistieke gebouwen

namen onder invloed van hogere economische activiteit nog toe. De sterkste dalingen vonden plaats bij winkels, scholen en overige gebouwen voor de budgetsector. De herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen nam in 2016 met 5½% wel krachtig toe. Het onderhoud van gebouwen liet opnieuw een in historisch perspectief hoge groei zien. Het onderhoud van utiliteitsgebouwen groeide het afgelopen jaar met 9%, nadat deze in de periode 2012-2014 sterk was teruggezakt. De groei van het onderhoud van woningen bleef hier met 2½% ruim bij achter.

In de gww bleef het onderhoud van infrastructuur steken op het lage niveau van 2015. Wel namen de investeringen in de gww toe met 2½%. De investeringen van het Rijk rond vooral het wegennet liepen verder terug, terwijl die van de decentrale overheden en bedrijven door extra activiteiten bij bouwlocaties en waterbouw toenamen.

Tabel 1 **Bouwproductie¹ per sector, 2015-2022**

	Miljoen euro		Jaarlijkse veranderingen ³ (%)			
	2015 ²	2016 ³	2016	2017	2018	2022 ⁴
Woningbouw						
- nieuwbouw	9.350	10.475	12	9	8	1½
- herstel en verbouw	6.650	8.325	25	7	3½	0
Utiliteitsbouw						
- nieuwbouw	7.900	7.775	-1½	4	5½	4
- herstel en verbouw	5.650	5.950	5½	3	2½	3
Onderhoud gebouwen	9.925	10.425	5	3	1½	1½
GWW						
- nieuwbouw en herstel	9.050	9.275	2½	1½	3½	3
- onderhoud	6.075	6.075	0	1½	3	1½
Externe onderaanneming	3.025	3.225	7	4½	4	2
Totaal bouw	57.625	61.525	7	4½	4	2

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2015, exclusief btw

2 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

3 Raming

4 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2019-2022

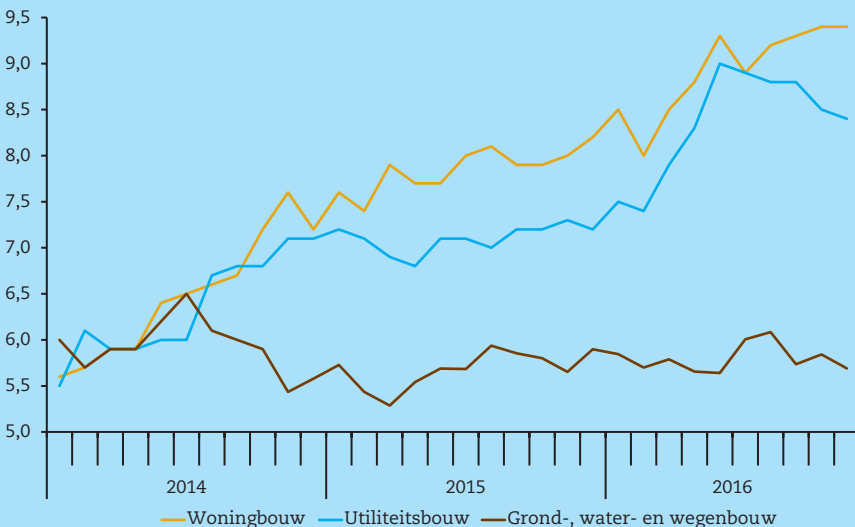
Bron: EIB

Orderportefeuilles in de bouw

De orderportefeuilles in de woningbouw en utiliteitsbouw zijn in het afgelopen jaar opnieuw sterk toegenomen en bereikten niveaus van vlak voor de crisis. De orderportefeuilles in de woningbouw zijn gedurende het jaar met bijna 1½ maand toegenomen tot 9,4 maanden. In de utiliteitsbouw liepen de orderportefeuilles in de eerste helft van 2016 met 1½ maand op, maar in de tweede helft vielen deze met een ½ maand terug tot 8,4 maanden. De sterke daling van de orders tijdens de crisisjaren tot onder de 5½ maanden is hiermee voor zowel de woning- als de utiliteitsbouw geheel gecompenseerd.

In de gww schommelen de orderportefeuilles vanaf de tweede helft van 2015 rond de 5¾ maanden. Nadat de orderportefeuilles hier eerder sterk terugvielen van 7 maanden begin 2008 tot 5 maanden eind 2012 is het herstel hier met ¾ maand nog relatief beperkt.

Orderportefeuilles in de bouw (maanden werk)



Bron: CBS

De bouw in 2017

Dit jaar vlakt de groei van de totale bouwproductie af tot 4½%. De bouw blijft hiermee nog wel één van de sterkst groeiende sectoren in de Nederlandse economie.

Opnieuw is de groei van de woningbouw van alle onderdelen binnen de totale bouwproductie het krachtigst. Door de stijging van het aantal verleende vergunningen in 2016 neemt de nieuwbouwproductie van woningen naar verwachting met 9% toe. Het aantal voltooide woningen stijgt hierbij tot ongeveer 60.000. Het aantal vergunningen loopt in 2017 naar verwachting met 15.000 op tot 75.000, mede door de oplopende krapte op de woningmarkt en om de druk van asielmigranten op te vangen. Na de explosieve groei in 2016 kan de

herstel en verbouw dit jaar naar verwachting nog eens met 7% toenemen. De productie in de utiliteitsbouw trekt in 2017 stevig aan. De nieuwbouw-productie groeit met 4%. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen neemt over de hele linie toe met uitzondering van kantoren, winkels en overige gebouwen. De nieuwbouw voor marktsectoren trekt onder invloed van de gunstige economische ontwikkelingen sterker aan dan die voor budgetsectoren. De herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen blijft met een groei van 3% nauwelijks bij de nieuwbouw achter.

Het onderhoud van gebouwen groeit met 3%. De groei van het onderhoud van woningen valt naar 1½% terug nadat het onderhoud in 2016 op een relatief hoog niveau lag. Daarentegen neemt het onderhoud van utiliteitsgebouwen met 4½% wel sterk toe om na de sterke terugval tijdens de crisisjaren weer terug te keren naar een structureel niveau van het onderhoud.

De gww-productie groeit in 2017 naar verwachting met 1½%, zowel bij de nieuwbouw en herstel als bij het onderhoud. De investeringen door het Rijk nemen nog verder af. Vooral de investeringen in waterprojecten vallen in volume terug, terwijl die in rijkswegen dan juist weer gaan toenemen. Ook de waterschappen geven minder aan infrastructuur uit. De gww-uitgaven door gemeenten, provincies en bedrijven nemen wel toe.

In tabel 1 zijn de belangrijkste uitkomsten van de ramingen samengevat.

De bouw in 2018

De totale bouwproductie blijft ook in 2018 met 4% stevig doorgroeien. De nieuwbouw van woningen zal naar verwachting met 8% toenemen. Het aantal gereedmeldingen loopt op tot ongeveer 65.000 woningen. Voor het eerst sinds de crisis ligt de uitbreiding van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en wordt op de in de voorgaande jaren sterk opgelopen achterstand iets ingelopen. De herstel en verbouw van woningen vlakt af, maar vertoont nog steeds een stevige groei van 3½%.

De totale productie in de utiliteitsbouw neemt in 2018 met 4% toe. De groei van de nieuwbouw trekt verder aan tot 5½%, terwijl die van de herstel en verbouw afvlakt tot 2½%.

Het onderhoud van gebouwen neemt in 2018 met 1½% toe. Het onderhoud van woningen groeit met 1%. De groei van het onderhoud van overige gebouwen vlakt af tot 3%, waarbij nog steeds sprake is van enige inhaal.

De groei van de gww-productie versnelt in 2018 naar 3%. De toename geldt zowel voor nieuwbouw en herstel als voor onderhoud. Bij de nieuwbouw en herstel trekt de groei aan naar 3½%. De groei van het onderhoud blijft met een groei van 3% nauwelijks achter bij die van de investeringen. Alle opdrachtgevers dragen bij aan de groei. De rijksbudgetten nemen voor het eerst weer toe en er ontstaat weer ruimte bij gemeenten voor extra uitgaven aan infrastructuur. Vooral de investeringen in energienetwerken zorgen voor meer groei in de uitgaven door bedrijven.

Vooruitzichten voor de periode 2019-2022

Op middellange termijn vlakt de totale bouwproductie geleidelijk af. Gemiddeld over de periode 2019-2022 bedraagt de groei 2% per jaar.

De woningbouw komt in rustiger vaarwater en de groei van de nieuwbouw komt ten einde en slaat aan het eind van de periode om in een krimp. Door de afvlakkende huishoudensgroei neemt de uitbreidingsvraag op termijn struc-

tureel af. De nieuwbouwproductie blijft in 2022 € 1,3 miljard (prijzen 2015) onder het niveau van 2008. Het aantal voltooide woningen ligt aanvankelijk boven de 70.000 woningen per jaar, maar loopt aan het eind tot onder dit niveau terug. De uitbreiding van de woningvoorraad ligt in deze periode boven de groei van het aantal huishoudens, waarmee de in de eerdere jaren opgelopen achterstand wordt ingelopen. Hierbij moet wel worden aangetekend dat het CBS rekening houdt met een lage huishoudenstoename voor de periode 2019-2022 in samenhang met een hogere huishoudensgrootte. De huishoudensgroei kan hoger uitvallen dan door het CBS wordt verondersteld. De groei van de herstel en verbouw van woningen vlakt ook af en het productievolume neemt aan het einde van de periode zelfs af. In 2022 ligt de herstel en verbouwproductie in de woningbouw nog wel ruim boven het niveau van 2008. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen blijft met een gemiddelde groei van 4% per jaar stevig doorgroeien. De groei van bedrijfsgebouwen en logistieke gebouwen vlakt op middellange termijn af, terwijl die van kantoren, zorggebouwen en scholen aantrekt. De herstel en verbouw in de utiliteitssector groeit in de periode 2019-2022 met gemiddeld 3% per jaar, waarbij besparingsmaatregelen in de aanloop naar een verplicht C-label bij kantoren en ook andere delen van de gebouwenvoorraad de productie opstuwet.

Tabel 2 Bouwproductie¹ per sector, 2016-2022 (miljoen euro)

	2016	2017	2018	2022
Woningbouw	18.800	20.325	21.550	22.425
- nieuwbouw	10.475	11.425	12.350	13.225
- herstel en verbouw	8.325	8.900	9.200	9.200
Utiliteitsbouw	13.725	14.200	14.800	17.075
- nieuwbouw	7.775	8.075	8.525	9.975
- herstel en verbouw	5.950	6.125	6.275	7.100
Onderhoud gebouwen	10.425	10.725	10.900	11.675
GWW	15.350	15.575	16.075	17.775
- nieuwbouw en herstel	9.275	9.400	9.725	11.000
- onderhoud	6.075	6.175	6.350	6.775
Externe onderaanneming	3.225	3.375	3.500	3.825
Totaal bouw	61.525	64.200	66.825	72.775

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2015, exclusief btw

Bron: EIB

De groei van het onderhoud van gebouwen bedraagt gemiddeld 1½% per jaar. Zowel het onderhoud van woningen als utiliteitsgebouwen groeien op middellange termijn in lijn met de trendmatige ontwikkeling. In de gww wordt op middellange termijn een groei bij alle opdrachtgevers verwacht. Met toenemende maatschappelijke opgaven rond congestie, wateroverlast en energietransitie zijn extra investeringen nodig. De grootste bijdrage ligt bij de rijksinvesteringen, maar ook bij de andere opdrachtgevers blijft de productie van nieuwbouw en herstel met gemiddeld 3% per jaar stevig doorgroeien. Het gww-onderhoud groeit op middellange termijn met gemiddeld 1½% per jaar.

De productiecijfers voor de verschillende jaren zijn in niveaus (constante prijzen) weergegeven in tabel 2.

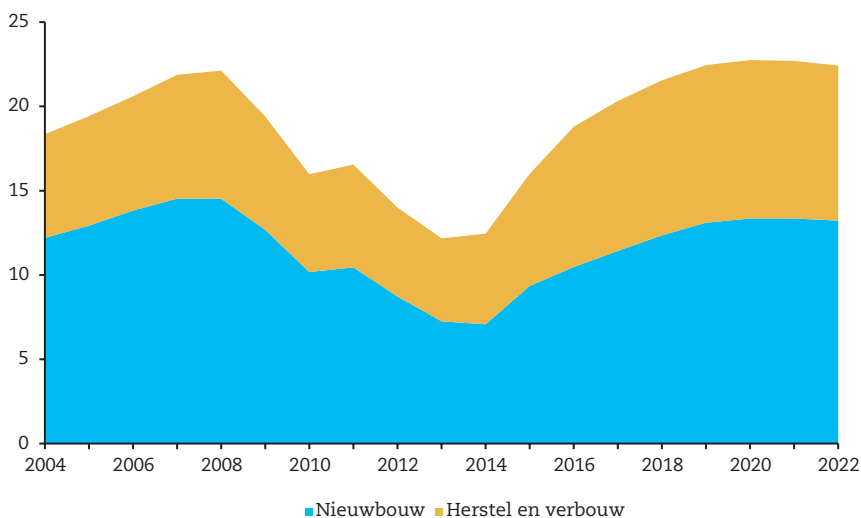
Vooruitzichten voor de woningbouw

De woningbouw liet in 2016 opnieuw een zeer krachtige groei zien. De totale woningbouwproductie groeide afgelopen jaar met 17½% en was hiermee opnieuw de motor achter de sterke groei van de bouwproductie. De nieuwbouwproductie van woningen groeide met 12%. De gunstige economische groei en de lage rente zorgden naast de onderliggende woningvraag voor een verdere opleving van de nieuwbouwproductie van woningen. Het aantal opgeleverde woningen ligt na de sterke groei in de afgelopen twee jaren rond de 50.000 per jaar, hetgeen nog fors lager is dan de 80.000 die vlak voor de crisis werd gerealiseerd. De uitbreiding van de woningvoorraad bleef hiermee opnieuw achter bij de huishoudensgroei, waardoor de woningmarkt verder verkrapte en de huizenprijzen fors konden stijgen. De vergunningen voor nieuwbouwwoningen namen in 2016 toe tot grofweg 60.000 woningen. De investeringen in de herstel en verbouw groeiden in 2016 met 25% veel sterker dan die in de nieuwbouw. Naast de gunstige economische ontwikkeling, de lage rente en uitgestelde vraag zorgde een aantal specifieke factoren voor een krachtige impuls. Zowel de transformaties van kantoren naar woningen als de woningverkopen namen opnieuw fors toe en de corporaties verlegden hun oriëntatie meer naar het verbeteren en verduurzamen van bestaand bezit in plaats van slopen en bouwen van nieuwe huurwoningen.

In 2017 en 2018 blijft de nieuwbouwproductie van woningen stevig oplopen. Voorlopende indicatoren als vergunningen en orders bij bouwers en architecten wijzen op een aanhoudende groei. Door de demografische druk, mede als gevolg van asielmigratie, wordt rekening gehouden met een verdere sterke groei van de nieuwbouw. De nieuwbouwproductie neemt in 2017 met 9% toe en in 2018 met 8%. In 2018 komt de woningbouwproductie met 65.000 opgeleverde woningen voor het eerst weer in evenwicht met de uitbreidingsvraag. Op middellange termijn zal de groei sterk afvlakken en uiteindelijk omslaan in een lichte daling. De nieuwbouwproductie van woningen neemt in de jaren 2019-2022 met gemiddeld 1½% toe. Aanvankelijk ligt het aantal gereedmeldingen boven het niveau dat nodig is om de huishoudensgroei en sloop op te vangen, waardoor het in de voorgaande jaren opgelopen tekort geleidelijk wordt ingelopen. Aan het eind van de periode neemt de uitbreiding van de voorraad geleidelijk af tot aan niveaus die passen bij de structurele huishoudensontwikkeling. De nieuwbouwproductie komt in 2022 uit op ruim € 13 miljard (prijzen 2015) en ligt hiermee 10% onder het niveau van vlak voor de crisis.

De groei van de herstel en verbouw van woningen vlakt in de komende jaren af. Voor 2017 groeit de herstel en verbouwproductie met 7% en in 2018 met 3½%. Op middellange termijn vlakt de groei verder af en slaat halverwege de periode om in een bescheiden krimp. Deze ontwikkeling is het gevolg van een afnemend aantal transformaties van kantoren en overige gebouwen, nadat de meest rendabele projecten zijn gerealiseerd. Ook zullen corporaties weer meer investeren in nieuwbouw in plaats van renovatie. Tot slot vlakt de groei van het aantal woningtransacties af, waarmee ook de groei van het aantal verbouwingen terugvalt. Over de gehele periode gemeten is sprake van een stabilisatie van de investeringen in de herstel en verbouw. Het productieniveau van de herstel en verbouw van woningen loopt in de komende jaren op tot ruim € 9 miljard (prijzen 2015), wat ruim 20% boven het niveau ligt van vlak voor de crisis.

Figuur 2 Woningbouwinvesteringen, 2004-2022¹ (miljard euro, prijzen 2015)



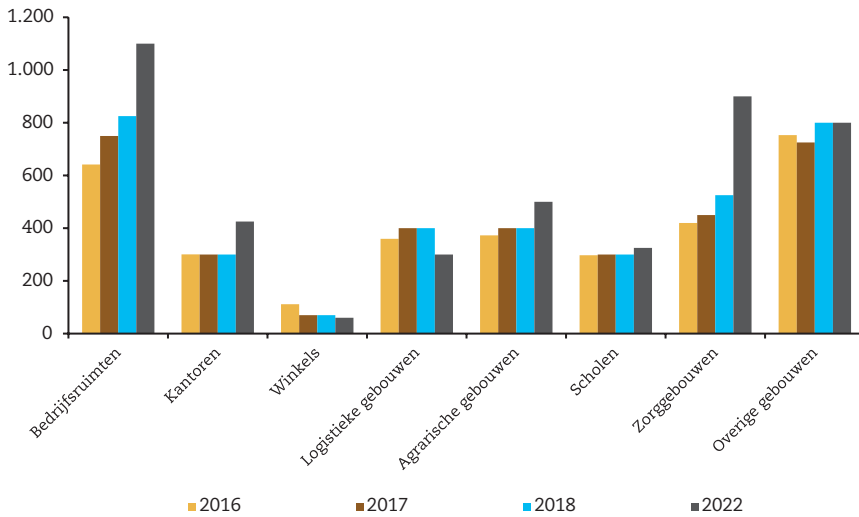
1 Nationale rekeningen; 2016 t/m 2022 zijn ramingen

Bron: EIB

Vooruitzichten voor de utiliteitsbouw

De utiliteitsbouwproductie nam in 2016 met 1½% toe. Dit was volledig toe te schrijven aan de herstel en verbouwactiviteiten die met 5½% toenamen. De nieuwbouwproductie stond daarentegen voor het tweede jaar op rij onder druk en daalde met 1½%. In de budgetsector was het beeld slecht en ook de kantorensector liet nog geen herstel zien. De groei in de nieuwbouw concentreerde zich bij bedrijfsgebouwen en logistieke gebouwen. De sterkste dalingen betroffen scholen en overige gebouwen voor de budgetsector met dalingen van rond de 15%, maar in de marktsector nam de nieuwbouwproductie van winkels en agrarische gebouwen ook sterk af.

Figuur 3 Nieuwbouwproductie utiliteitsgebouwen naar bouwtype, 2016-2022 (miljoen euro, prijzen 2015)



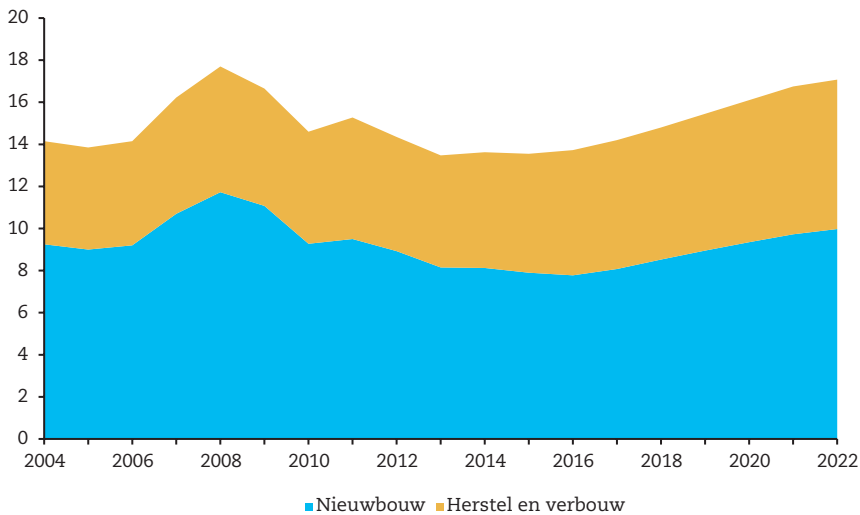
Bron: EIB

In 2017 neemt de nieuwbouwproductie over bijna de gehele linie toe. Alleen de investeringen in nieuwe winkels blijven door aanhoudende leegstand en na de forse productiegroei in 2014 en 2015 nog verder dalen en ook die in overige gebouwen nemen door het aflopen van enkele grote projecten af. De nieuwbouw van kantoren stabiliseert in 2017 na jaren van krimp. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen groeit met 4%. Bij de herstel en verbouw vlakt de groei af tot 3%. De totale utiliteitsbouwproductie zal hiermee een stevige groei van 3½ kunnen realiseren.

In 2018 zet dit beeld zich voort. De totale utiliteitsbouw groeit in 2018 naar verwachting met 4%. De groei van de nieuwbouwproductie wint verder aan kracht en groeit met 5½%. Vooral de investeringen in zorggebouwen nemen na jaren van lage niveaus door een structureel grotere zorgbehoefte sterk toe. Alleen de nieuwbouw van winkels neemt nog af. Bij de herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen is met 2½% nog steeds sprake van een solide groei.

Op middellange termijn blijft de totale utiliteitsbouw met 3½% stevig groeien. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen neemt in de periode 2019-2022 met 4% per jaar toe. De zorggebouwen en de bedrijfsruimten zijn dan de belangrijkste groeisectoren. De toenemende zorguitgaven onder invloed van vergrijzing, inkomensgroei en technologische ontwikkelingen in combinatie met de lage nieuwbouwniveaus in de afgelopen jaren leiden tot een sterke groei van de nieuwbouw van zorggebouwen. Daarnaast houdt de noodzaak voor uitbreiding of vervanging van bedrijfsruimten door de economische groei aan. Bij kan-

Figuur 4 Utiliteitsbouwinvesteringen, 2004-2022¹ (miljard euro, prijzen 2015)



1 Nationale rekeningen; 2016 t/m 2022 zijn ramingen

Bron: EIB

toren ontstaat door transformatie en groei van de kantoorwerkgelegenheid ruimte voor meer nieuwbouw. Door de beperkte budgettaire ruimte is de groei van de investeringen van andere budgetsectoren in de nieuwe gebouwen beperkt. Bij de herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen zorgt het verplichte C-label voor kantoren voor extra besparingsmaatregelen in de hieraan voorafgaande jaren. Mogelijk zal deze verplichting ook voor enkele andere bouwtypen gaan gelden. Dit geeft een impuls aan de herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen, die in deze jaren met gemiddeld 3% toeneemt.

De utiliteitsbouwproductie loopt op tot ruim € 17 miljard in 2022 (prijzen 2015). Dit niveau ligt nog € 0,6 miljard onder het niveau van vlak voor de crisis (2008). Dit wordt veroorzaakt door de nieuwbouw die € 1,7 miljard lager uitvalt dan voor de crisis het geval was.

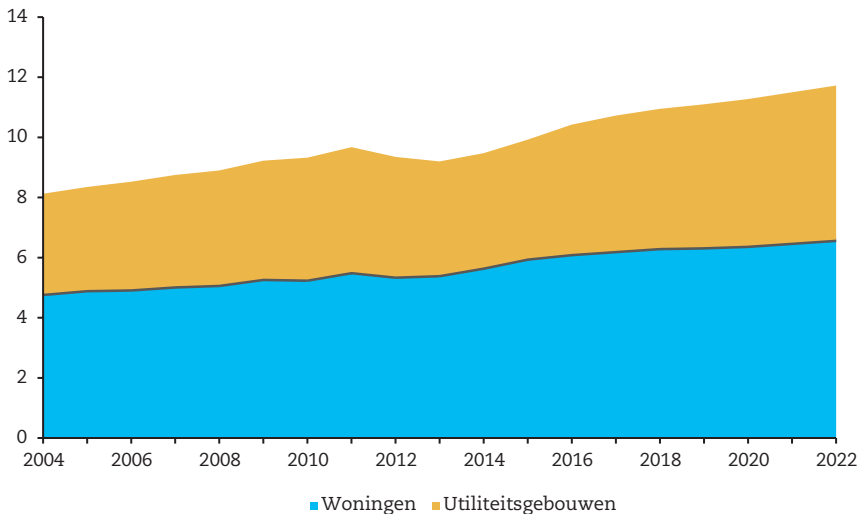
Vooruitzichten voor het onderhoud van gebouwen

Het onderhoud van gebouwen groeide in 2016 met 5%. Het woningonderhoud nam in 2016 met 2½% toe. Door inkomensverbetering, de lage rente, een aantrekkelijke woningmarkt en een sterke verbetering van de financiële positie van corporaties werd het effect van het wegvallen van de tijdelijke btw-maatregel meer dan gecompenseerd. Bij het onderhoud van utiliteitsgebouwen nam in 2016 de productie na een sterke terugval in de jaren 2012-2013 en een beperkt herstel in 2015 met maar liefst 9% toe.

In 2017 en 2018 vakt de groei van het onderhoud van gebouwen af tot respectievelijk 3% en 1½%. De verdere groei van het hoge productieniveau van het woningonderhoud is beperkt en bedraagt 1½% in 2017 en 1% in 2018. Bij een gunstige economische ontwikkeling wordt de opgelopen onderhoudsachterstand bij utiliteitsgebouwen met een stevige groei van 4½% in 2017 en 3% in 2018 ingehaald.

Op middellange termijn neemt het onderhoud van gebouwen met gemiddeld 1½% toe. Zowel het onderhoud van woningen als het onderhoud van utiliteitsgebouwen neemt toe in lijn met het structurele groeipad. De productiegroei van het onderhoud van woningen blijft aanvankelijk nog iets achter, maar neemt hierna met 1½% per jaar toe. Gemiddeld komt de groei van het onderhoud van woningen uit op 1% per jaar. Het onderhoud van utiliteitsgebouwen groeit met gemiddeld 2½% per jaar. In 2022 komt het productievolume van het onderhoud van gebouwen uit op bijna € 11,7 miljard (prijzen 2015), wat € 2,8 miljard boven het niveau van vlak voor de crisis (2008) ligt.

Figuur 5 Onderhoudsproductie van gebouwen, 2004-2022¹ (miljard euro, prijzen 2015)



1 Nationale rekeningen; 2016 t/m 2022 zijn ramingen

Bron: EIB

Vooruitzichten voor de gww

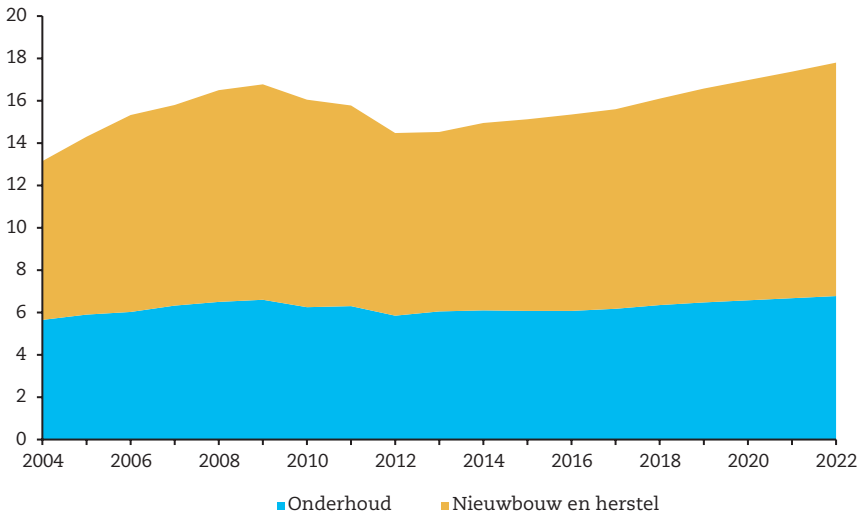
In 2016 nam de gww-productie met 1½% toe. De nieuwbouw en herstel groeide met 2½%, terwijl het onderhoud stabiliseerde. De sterke groei van de nieuwbouw van woningen zorgde voor meer uitgaven van gemeenten voor grondwerkzaamheden en het economisch herstel stimuleerde de investeringen van bedrijven. Alleen de rijksinvesteringen namen door lagere beschikbare budget-

ten verder af. In 2017 neemt de productie in de gww met opnieuw 1½% gematigd toe. De rijksuitgaven nemen opnieuw af en ook de groei van bedrijven vakt af. De groei van de investeringen vakt hierdoor af tot 1½%. Het onderhoud neemt ook met 1½% weer toe.

Vanaf 2018 nemen de rijksbudgetten voor infrastructuur weer toe. Hierbij lopen de investeringen in wegen sterk op, terwijl de waterbouwkundige investeringen afnemen. Ook de gww-uitgaven van gemeenten en bedrijven nemen toe. De totale gww-productie groeit met 3%, waarbij die bij nieuwbouw en herstel met 3½% nog iets hoger ligt dan bij het onderhoud.

Op middellange termijn vakt de groei iets af tot gemiddeld 2½% per jaar. De gww-investeringen groeien gemiddeld met 3% per jaar, terwijl het onderhoud afvakt tot een gemiddelde groei van 1½%. De maatschappelijke opgaven rond congestie, waterveiligheid, wateroverlast en de energietransitie vragen extra investeringen. Door meer budgettaire ruimte hebben de overheden meer mogelijkheden om deze knelpunten aan te pakken. In 2022 bereikt de gww-productie het niveau van bijna € 18 miljard (prijzen 2015). Dit niveau ligt € 1,3 miljard boven het niveau van vlak voor de crisis (2008).

Figuur 6 Gww-productie, 2004-2022¹ (miljard euro, prijzen 2015)



1 Nationale rekeningen; 2016 t/m 2022 zijn ramingen

Bron: EIB

De bouw regionaal

De regionale ontwikkeling van de bouwproductie wordt bepaald door specifieke regionale kenmerken van de bevolkingsomvang en -opbouw, de samenstelling van de werkgelegenheid en de samenstelling van de gebouwenvoorraad. Tabel 3 geeft een samenvatting van de regionale verdeling van de totale bouwproductie.

tie voor de periode 2015-2017. De regionale verdeling van de totale bouwproductie is gebaseerd op informatie uit voortgangsstatistieken en vergunningverleningen. In de afzonderlijke hoofdstukken wordt de regionale verdeling van respectievelijk de woningbouw, de utiliteitsbouw, onderhoud gebouwen en de gww-productie beschreven.

De bouwproductie in de meeste provincies ontwikkelt zich binnen een redelijke bandbreedte rondom de landelijke groei. De verschillen in ontwikkeling tussen de provincies worden vooral veroorzaakt door de woning- en utiliteitsbouw. De verschillen bij het onderhoud en de gww lopen minder sterk uiteen.

Tabel 3 Regionale verdeling van de totale bouwproductie, 2015-2017 (prijzen 2015)

	Miljoen euro			Mutaties (%)	
	2015 ¹	2016 ²	2017 ²	2016 ²	2017 ²
Noord					
Groningen	1.819	1.920	1.825	5½	-5
Friesland	2.002	2.085	2.105	4	1
Drenthe	1.242	1.330	1.350	7	1½
Oost					
Overijssel	3.795	3.855	4.000	1½	4
Flevoland	1.072	1.245	1.335	16	7
Gelderland	7.020	7.250	7.675	3½	6
West					
Utrecht	4.108	4.715	5.060	15	7½
Noord-Holland	8.822	9.815	10.845	11½	10½
Zuid-Holland	14.257	14.705	14.870	3	1
Zuid					
Zeeland	1.553	1.695	1.700	9	½
Noord-Brabant	8.450	9.190	9.540	9	4
Limburg	3.486	3.720	3.895	6½	4½
Nederland	57.625	61.525	64.200	7	4½

1 Voorlopige cijfers

2 Raming

Bron: EIB

De bouwproductie ontwikkelde zich in 2016 vooral in de provincies Flevoland, Utrecht en Noord-Holland gunstiger dan de landelijke ontwikkeling. In Flevoland, Utrecht en Drenthe groeide de utiliteitsbouw veel sterker dan elders, alleen in Drenthe bleef de groei van de woningbouw sterk achter. Met name in

Overijssel, maar in mindere mate ook in Gelderland en Zuid-Holland bleef de groei achter. In Overijssel en Gelderland was de groei van de woningbouw veel beperkter, terwijl in Overijssel en Zuid-Holland de utiliteitsbouw zelfs daalde. Door de relatief sterke groei van de woningbouw in Groningen, Noord-Brabant en Limburg week de groei van de bouwproductie hier ondanks een sterk achterblijvende ontwikkeling van de utiliteitsbouw niet sterk af van de landelijke ontwikkeling. In geen van de provincies lieten de groeicijfers voor het onderhoud van gebouwen en voor de gww grote verschillen zien.

Ook in 2017 lopen de regionale ontwikkelingen van de bouwproductie sterk uiteen. Het zijn dit jaar opnieuw de provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland die zich veel gunstiger ontwikkelen, maar ook de groei van de bouwproductie in Gelderland ligt hoger dan het landelijk gemiddelde. Noord-Holland laat opnieuw hoge groeicijfers zien voor zowel de woningbouw als de utiliteitsbouw, maar in Utrecht en Flevoland vlakt de groei van de utiliteitsbouw af. In Friesland, Drenthe, Zuid-Holland en Zeeland is de groei veel bescheidener, terwijl die in Groningen zelfs afneemt. In Groningen daalt naar verwachting zowel de woning- als de utiliteitsbouw. In Friesland en Zuid-Holland neemt de utiliteitsbouw af, terwijl in Drenthe en Zeeland de woningbouw respectievelijk stabiliseert of afneemt.

De arbeidsmarkt in de bouw

In 2016 nam de werkgelegenheid in de bouw met 10.000 arbeidsjaren toe. Voor het eerst sinds de crisis in 2008 uitbrak is ook de werkgelegenheid van werknemers in het afgelopen jaar toegenomen. De groei was geconcentreerd bij de zelfstandigen en uitzendkrachten/gedetacheerden. De totale werkgelegenheidsgroei kwam uit op 2½%, wat in het licht van een productiegroei van 7% bescheiden is te noemen. De arbeidsproductiviteit nam toe tot boven de niveaus van vlak voor de crisis.

Dit jaar trekt de werkgelegenheid in de volle breedte aan. Bedrijven gaan in 2017 naar verwachting de verdere productiegroei ook opvangen door het aannemen van meer werknemers. De werkgelegenheid van werknemers neemt daarbij met 4½% toe. De groei van het arbeidsvolume van zelfstandigen vlakt iets af, maar ligt nog wel wat boven die van werknemers. Het arbeidsvolume van uitzendkrachten en gedetacheerden blijft stabiel. Na jaren van sterke verbetering blijft dit jaar een arbeidsproductiviteitsverbetering uit. In 2018 zet de groei van de totale bouwgerelateerde werkgelegenheid nog stevig door. Bij de werknemers neemt het arbeidsvolume met 3½% toe. De groei van het arbeidsvolume van zelfstandigen ligt hier met 4% iets boven. De arbeidsproductiviteit neemt vanaf 2018 toe met een trendmatige groei van een ½%. Op middellange termijn vlakt de groei van de werkgelegenheid in navolging van de productie geleidelijk af. Gemiddeld groeit de werkgelegenheid van werknemers en zelfstandigen met 1½% per jaar. Het totale bouwgerelateerde arbeidsvolume komt in 2022 uit op 473.000 arbeidsjaren en ligt daarmee ondanks een hoger productievolume 8.000 arbeidsjaren onder het niveau van voor de crisis. Het aandeel van de zelfstandigen in de werkgelegenheid van de bouwnijverheid bedraagt dan 30% tegenover 20% in 2008.

De huidige leerlingaantallen op bouwgerelateerde opleidingen zijn onvoldoende om deze extra werkgelegenheidsgroei met gekwalificeerd personeel op te vangen. Extra inspanning is vereist om de instroom vanuit de opleidingen te

vergroten. Ook is de arbeidsreserve van mensen met een WW-uitkering de afgelopen jaren sterk gekrompen en is bovendien het aandeel dat vanwege werkhervatting de WW heeft verlaten in het afgelopen jaar sterk teruggelopen. Ook de jaarlijkse verhoging van de pensioneringsleeftijd biedt onvoldoende soelaas. Er zullen daarom extra inspanningen moeten worden gedaan om de instroom vanuit de opleidingen en de zijinstroom te bevorderen.

Tabel 4 Werkgelegenheid in de bouw, 2008-2022¹ (duizend arbeidsjaren)

	2008	2015	2016	2017	2018	2022
Werknemers	364	273	274	286	296	313
Zelfstandigen	97	112	119	126	131	139
Totaal bouwnijverheid	461	385	393	412	427	452
Uitzendkrachten/ gedetacheerden	20	21	23	23	23	21
Totaal bouwgerelateerd	481	406	416	435	450	473

1 De jaren 2016 t/m 2022 zijn ramingen

Bron: EIB

Onzekerheden

Hiervoor zijn de verwachte ontwikkelingen beschreven voor de verschillende onderdelen van de bouwproductie en de werkgelegenheid. Hierbij is er vanuit gegaan dat de solide groei kan worden vastgehouden in de komende jaren. Uiteraard zijn de ramingen met onzekerheid omgeven. Op korte termijn biedt informatie over vergunningen en orderportefeuilles een zeker houvast, al is de dynamiek op onderdelen van de bouwproductie ook hier niet exact te voorspellen. Op middellange termijn nemen de onzekerheden toe. Met name het algemeen economisch beeld en de renteontwikkeling zijn belangrijke onzekerheden. Een (sterke) stijging van de rente kan het beeld na 2017 wel duidelijk afremmen. Een beperkte stijging van de risicovrije rente hoeft niet direct neer te slaan in hogere hypotheekrentes. Als de rentestijging aanhoudt, dan zal ook de hypotheekrente meebewegen. Vanwege de sterke gevoeligheid van de woningmarkt voor de renteontwikkeling ligt hier de grootste onzekerheid. De grootste risico's voor de woningmarkt lijken op middellange termijn echter vooral te liggen bij de aanbodmogelijkheden die het ruimtelijk beleid biedt. Uit onderzoek blijkt dat er op dit moment onvoldoende planaanbod aanwezig is om op middellange termijn de verdere huishoudensgroei op te kunnen vangen. Als nieuwe ontwikkellocaties niet tijdig en in voldoende mate worden gerealiseerd, dan zal de woningbouw minder sterk groeien dan hiervoor is geschetst. Ten slotte zal de bouwsector ook de vereiste arbeidscapaciteit moeten organiseren om de productie te kunnen realiseren. Met een benodigde groei van ongeveer 65.000 arbeidsjaren in de komende zes jaar ligt hier nog een stevige opgave.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De ‘Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017’ beschrijft de ontwikkeling van de productie en werkgelegenheid van de bouwsector in de periode 2017-2022. Algemene en gespecialiseerde bouwbedrijven, projectontwikkelaars, toeleveranciers, financiers en overheden kunnen met deze inzichten hun bedrijfsvoering en strategische beslissingen aanpassen.

In dit rapport wordt voor de verschillende deelmarkten binnen de bouw gedetailleerd ingegaan op de vooruitzichten op de korte en de middellange termijn. Het gaat daarbij om combinaties van soorten werk en types bouwproduct. De volgende hoofdcategorieën worden onderscheiden:

- nieuwbouw van woningen;
- herstel en verbouw van woningen;
- onderhoud van woningen;
- nieuwbouw van utiliteitsgebouwen;
- herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen;
- onderhoud van utiliteitsgebouwen;
- investeringen in infrastructuur;
- onderhoud van infrastructuur;
- externe onderaanneming.

Het begrip bouwproductie

In dit rapport wordt de ontwikkeling van de binnenlandse bouwproductie beschreven. Met bouwproductie wordt de productie van bedrijven uit de bedrijfstak bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven bedoeld. Hiervoor wordt de Standaard Bedrijfsindeling 2008 (SBI'08) van het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerd. In deze bedrijfsindeling valt de bouwproductie onder de bedrijfstakken 41, 42 en 43. Deze bedrijfstakken beslaan de volgende onderdelen:

- algemene burgerlijke en utiliteitsbouw (b&u) en projectontwikkeling
 - projectontwikkeling
 - algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
- grond-, water- en wegenbouw (gww) (geen grondverzet)
 - bouw van wegen, spoorwegen en kunstwerken
 - leggen van kabels en buizen
 - bouw van overige civieltechnische werken
- gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw
 - slopen van bouwwerken, grondverzet en proefboren
 - bouwinstallatie
 - afwerking van gebouwen
 - dakbouw en overige gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw

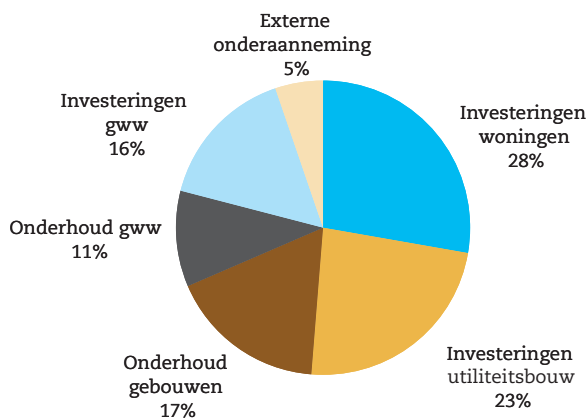
In deze publicatie wordt de productie van projectontwikkelaars buiten beschouwing gelaten. Bij de cijfers voor de werkgelegenheid is geen onderscheid te maken en is de werkgelegenheid voor projectontwikkelaars wel meegenomen.

Het productiebegrip is gedefinieerd als de bruto toegevoegde waarde van de bedrijven (lonen, winsten, afschrijvingen) plus het verbruik van materialen en materieel. Het gaat hier om het bedrijfstakconcept. In deze definitie blijven zwartwerk, doe-het-zelfwerk en bouwkundige werkzaamheden van niet-bouwbedrijven (zoals onderhoudsdiensten van woningcorporaties) buiten beschouwing. Dit is in tegenstelling tot het brancheconcept, waarin dergelijke werkzaamheden wel zijn opgenomen. Cijfers die zijn gebaseerd op het laatstgenoemde concept komen aanzienlijk hoger uit. Het EIB gebruikt branchecijfers bijvoorbeeld voor de vergelijking met de bouwproductie in andere landen¹.

Alle productiebedragen zijn genoteerd in vaste prijzen van 2015, het meest recente realisatiejaar van de Nationale rekeningen van het CBS. Alle bedragen zijn exclusief btw. De ontwikkelingen en de prognoses hebben betrekking op het volume van de productie. Als bijvoorbeeld een groei van 3% wordt geraamd, is daar niet de bouwkostenstijging bij inbegrepen. Als deze 2% bedraagt, komt de omzetgroei dus globaal uit op 5%.

De historische cijfers van de bouwproductie in deze publicatie zijn eigen schattingen. Het CBS is in 2014 gestopt met het maken van gedetailleerde

Figuur 1.1 De bouwproductie naar sector, procentuele verdeling, 2015



Bron: Bewerking EIB op basis van CBS

¹ Euroconstruct, Summary Report, Barcelona, november 2016.

onderverdelingen van de bouwproductie; voor 2013 en latere jaren zijn deze niet beschikbaar. Op basis van de tabellen van Nationale rekeningen die wel beschikbaar blijven, kunnen het totale volume van investeringen en het totale volume van onderhoud vrij nauwkeurig worden geschat en kan de verdeling hiervan naar b&u en gww redelijk betrouwbaar worden gemaakt. De uitsplitsing van deze aggregaten is gebaseerd op verhoudingen voor eerdere jaren en indirecte informatie. Echter, ook in de oude situatie zou de gedetailleerde uitsplitsing door het CBS voor de twee afgelopen jaren op relatief beperkte informatie en aannames gebaseerd zijn en een voorlopig karakter hebben.

Verhoudingen

In figuur 1.1 is aangegeven hoe de totale bouwproductie over de verschillende onderdelen van de bouwproductie in 2015 was verdeeld. Hierbij zijn voor de investeringen in woningen, utiliteitsgebouwen en gww-werken de nieuwbouwactiviteiten en herstel en verbouwactiviteiten samengenomen. De investeringen zijn goed voor twee derde van de bouwproductie. Het onderhoud neemt bijna 30% voor zijn rekening. De restpost 'externe onderaanneming' bestaat uit werkzaamheden van bouw- en bouwinstallatiebedrijven die in onderaanneming zijn uitgevoerd voor partijen buiten de bouw. Het gaat daarbij vooral om werk voor projectontwikkelaars die zelf als hoofdaannemer van werken optreden. Binnen deze hoofdcategorieën worden voor de ramingen deelmarkten onderscheiden. Het gaat hierbij om deelmarkten naar het soort bouwproduct (bijvoorbeeld koop- of huurwoningen, agrarische gebouwen, kantoren) of naar het soort opdrachtgever (bijvoorbeeld Rijk of gemeenten, privaot of publiek).

1.2 Achtergronden

Conjunctuur

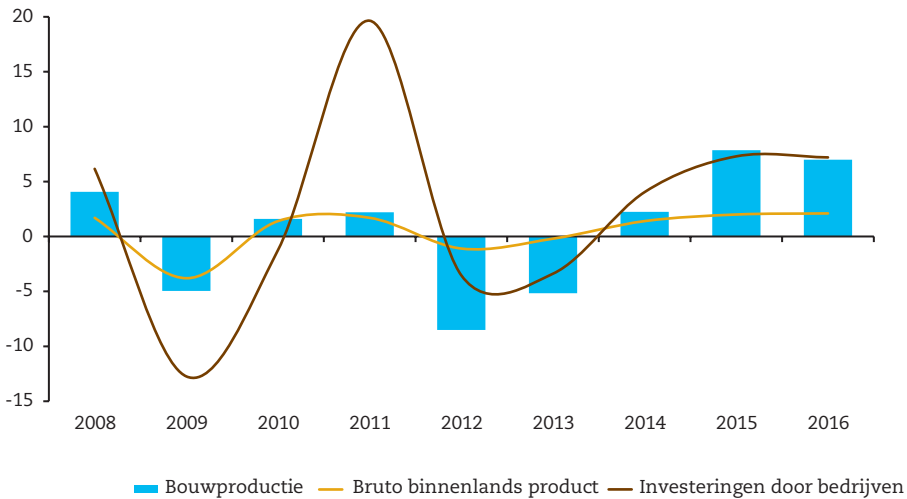
De ontwikkeling van de bouw kent een duidelijke samenhang met de conjunctuur. Als indicator voor de conjunctuur geldt de ontwikkeling van het bruto binnenlands product (bbp). Het zijn vooral de nieuwbouw en, in mindere mate, de herstel en verbouwactiviteiten in de b&u die zeer conjunctuurgevoelig zijn. De gww-productie en het onderhoud van gebouwen zijn minder conjunctuurgevoelig.

De opleving van de Nederlandse economie, die in de tweede helft van 2014 werd ingezet, zet sindsdien door. In 2016 nam het bruto binnenlands product (bbp) met 2,1% toe. Voor 2017 verwacht het Centraal Planbureau een even sterke groei als in 2016. Ondanks de tegenvallende groei van de wereldhandel en toegenomen onzekerheden in Europa en de rest van de wereld, zorgt een sterke binnenlandse groei voor een groei van de Nederlandse economie. Het economisch klimaat in Nederland is gunstig en zorgt voor hogere bestedingen van consumenten en investeringen van bedrijven. De werkgelegenheid groeit, waarbij de werkloosheid daalt. Verder maakt de lage rente lenen relatief voordelig en het herstel van de woningmarkt zorgt voor een stevige huizenprijsstijging. Het consumentenvertrouwen heeft inmiddels het hoogste niveau bereikt sinds 2007. De bereidheid tot het doen van grote aankopen staat zelfs op het hoogste niveau sinds 2001. Dankzij de lage inflatie namen de lonen in de afgelopen twee jaar reëel toe en in 2016 zorgde ook de werkgelegenheidsgroei en het lastenverlichtingspakket van het kabinet voor een stevige koopkrachtverbetering van huishoudens. Consumenten passen hun bestedingen hier

geleidelijk op aan, waardoor naar verwachting in de loop van 2017 de bestedingen sterker zullen aantrekken. Bedrijfsinvesteringen groeien in 2017 onder invloed van de gunstige economische ontwikkelingen met 5%, wat 1%-punt meer is dan in 2016. Ook overheidsbestedingen dragen dit jaar bij aan de groei, grotendeels door hogere zorguitgaven. De tegenvallende ontwikkeling van de internationale handel remt de groei af: de bijdrage van uitvoer aan de groei van het bbp neemt in 2017 af, en is sinds 2009 nog niet zo laag geweest. De werkloosheid neemt af van 6,9% van de beschikbare beroepsbevolking in 2015 naar 6% in 2016 en 5,3% in 2017. Voor 2018 en latere jaren wordt rekening gehouden met een trendmatige economische groei van 1,7% per jaar.

De ontwikkeling van de Nederlandse economie in 2016 en 2017 is iets gunstiger dan die van andere Europese landen. De Europese Commissie gaat in haar najaarsraming voor het eurogebied uit van een economische groei van 1,7% in 2016 en 1,5% in 2017. De economieën van onze belangrijkste handelspartners in het eurogebied - België, Frankrijk en Duitsland - nemen in 2017 met 1,3-1,5% toe, terwijl voor de Britse economie een stijging van 1% wordt verwacht.

Figuur 1.2 Ontwikkeling van de economie, bedrijfsinvesteringen en bouwproductie, 2008-2016, procentuele verandering



Bron: CBS, CPB, EIB

De bouw in Europa

De bouw is een vooral op de binnenlandse vraag georiënteerde bedrijfstak met beperkte grensoverschrijdende activiteiten. Dit betekent niet dat de ontwikkelingen in de ons omringende landen zonder betekenis zijn voor de Nederlandse bouw. Toeleveranciers van een aantal bouwmaterialen opereren wel op Europese schaal, waardoor afzetontwikkelingen in andere Europese landen ook gevolgen kunnen hebben voor die in Nederland. Ook zijn de grote bouwcon-

Figuur 1.3 Ontwikkeling van de bouwproductie naar sector in andere Europese landen (excl. Spanje en Ierland), 2015-2019, procentuele verandering



Bron: Euroconstruct

cerns in ons land internationaal georiënteerd; grofweg een derde van hun concernomzet wordt behaald in het buitenland². Dit levert vooral werk op voor lokale buitenlandse onderaannemers en/of werkmaatschappijen. Een deel van de buitenlandse omzet heeft betrekking op werk in Duitsland of België binnen een betrekkelijk korte afstand van de eigen vestiging. Voor bedrijven uit de grensstreken biedt het bouwen over de grens een serieus alternatief.

In figuur 1.3 zijn de recente ontwikkelingen en vooruitzichten voor de verschillende onderdelen van de bouwmarkt in de andere landen van het Euroconstructgebied³ samengevat. De cijfers zijn ontleend aan Euroconstruct⁴, een samenwerkingsverband van negentien Europese instituten die zich bezighouden met onderzoek naar de bouwmarkt en de bouwmarkt. De ontwikkelingen in Spanje en Ierland zijn niet meegenomen om de cijfers niet te laten vertekenen door de uitzonderlijk hoge terugval van de bouwproductie in deze landen. Per type bouwwerk (woningen, utiliteitsgebouwen en gwwerken) is de ontwikkeling van de totale bouw (nieuwbouw, herstel en verbouw, onderhoud) weergegeven.

² Zie EIB (2014), 'Bouwconcerns in beeld 2012-2013', Amsterdam.

³ Het Euroconstructgebied omvat: Oostenrijk, België, Tsjechië, Denemarken, Finland, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Ierland, Italië, Nederland, Noorwegen, Polen, Portugal, Slowakije, Spanje, Zweden, Zwitserland en het Verenigd Koninkrijk.

⁴ Euroconstruct, Summary Report, Barcelona, november 2016.

Na jaren van krimp laat de bouwproductie in het Euroconstructgebied vanaf 2014 een bescheiden herstel zien. De groei in 2016 was met 1,8% even sterk als in 2015. De nieuwbouw van woningen vormde de basis van de groei in 2016, terwijl de groei van de andere onderdelen hier sterk bij achterbleef. De nieuwbouwproductie in de woningbouw nam gemiddeld met 6,5% toe. Vooral in de Scandinavische landen was de productiestijging fors (in Zweden 30% en in Finland en Noorwegen rond 15%). Duitsland realiseerde een sterke productie-groei van 10% en ook landen als België, Denemarken, Frankrijk en het VK lieten gezonde groeicijfers van rond de 5% zien. De groei van woningrenovatie en -onderhoud was in Europa met gemiddeld 1,5% veel beperkter. De productie in de utiliteitsbouw nam gemiddeld met 1,3% toe, terwijl die in de gww met 0,4% daalde. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een sterke daling van de gww-investeringen in de vier Oost-Europese landen. De gww-productie is hier met 9% gedaald vanwege een pauze tussen twee rondes van de Europese structurele fondsen. In West-Europa nam de gww-output met 0,5% toe.

De groei van de bouwproductie trekt in Europa aan tot 2% per jaar in de periode 2017-2019. De groei van de nieuwbouwproductie van woningen vlakkt de komende jaren af van 6½% vorig jaar naar 4% in 2017, 2½% in 2018 en 2% in 2019. De Europese nieuwbouwproductie van woningen komt in 2019 uit op een niveau dat 10% hoger is dan het gemiddelde niveau in de periode 1995-2007, en slechts 2,5% lager dan de hoogste output van 2006.

De perspectieven voor de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen zijn in Europa veel minder gunstig. De groei vlakkt in 2017 af tot 1% en ook in 2018 en 2019 blijft het herstel met gemiddeld 2% per jaar bescheiden. Hiermee keert de nieuwbouwproductie in de utiliteitsbouw in 2019 terug naar het gemiddelde niveau in de periode 1995-2007, dat 10% lager is dan tijdens de piek in 2009. De bouw van kantoren en zorggebouwen in Europa zal in de komende jaren de meest dynamische ontwikkeling laten zien met een verwachte toename van gemiddeld 3% per jaar. De vooruitzichten voor industriële gebouwen en onderwijsgebouwen zijn met een gemiddelde groei van ½% per jaar veel minder gunstig.

De renovatie en onderhoud van gebouwen heeft over heel Europa gemeten nauwelijks last van de crisis ondervonden. Het dieptepunt lag in 2012 met een productieniveau dat slechts 2,5% lager was dan het niveau van 2008. Dit laatste niveau werd al in 2014 opnieuw bereikt. In de komende drie jaar zet de groei van de onderhoudsproductie van gebouwen in een bescheiden tempo door. De renovatie van woningen groeit met gemiddeld 1,2% per jaar en die van utiliteitsgebouwen met 1,4%.

De gww-productie bleef in het Euroconstructgebied tijdens de crisis vrij stabiel. In de periode 2017-2019 neemt deze met rond 3% per jaar toe. In het West-Europese deel groeit de gww-productie deze jaren met gemiddeld 2½% per jaar. Terwijl de gww-productie in Duitsland stabiliseert, worden in de andere grote West-Europese landen groeicijfers van rond 3% per jaar behaald. Na een tijdelijke terugval door het aflopen van oude programma's vanuit de EU-structuurfondsen nemen de gww-uitgaven in de Oost-Europese landen door toekenning van nieuwe budgetten sterker toe.

De bouw in onze buurlanden zal niet de dynamiek van de Nederlandse bouw bereiken. De bouwproductie in België en Frankrijk vertoont een solide groei van rond 3% per jaar. De ontwikkeling in beide landen is zeer gelijkmatig: de bouwproductie van elk van de drie sectoren van de bouw neemt toe met 2,5-3% per jaar. In Frankrijk neemt de bouwproductie dit jaar het sterkst toe en vlakkt de groei daarna af, grotendeels door een vertraging van de groei in woning-nieuwbouw van 7% dit jaar naar rond 3% in 2018 en 2019. In België wordt een iets sterkere toename van output in 2018 verwacht dan in de omliggende landen, vanwege een sterke toename van wegenbouw in dat jaar in aanloop naar de gemeentelijke en provinciale verkiezingen.

Het besluit van het uittreden uit de EU zal volgens de Euroconstructraming de Britse bouwproductie sterk drukken. Vergeleken met de raming van juni 2016 is de prognose van november neerwaarts bijgesteld van 2,1% naar -0,2% voor 2017

Onzekerheden rond de ramingen

Uitgangspunt voor de ramingen is het meest recente economisch beeld voor Nederland van het CPB. De economische ontwikkelingen zijn altijd met onzekerheid omgeven. Deze onzekerheid zal vooral de ontwikkelingen voor de bouw op middellange termijn beïnvloeden. Op korte termijn ligt het beeld voor de bouw vanwege de gebruikelijke doorlooptijden van bouwprojecten voor een groot deel al vast. Ook kan voor belangrijke categorieën van de bouwproductie veel van voorlopende indicatoren gebruik worden gemaakt. Orderportefeuilles, vergunningen en vastgestelde overheidsbudgetten bieden belangrijke informatie voor de toekomst. De onzekerheid over de economische situatie op middellange termijn werkt via andere economische perspectieven door in de vraag naar gebouwen en infrastructurele werken. Ook kan de onzekerheid direct op de vraag ingrijpen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de beschikbare budgettaire ruimte van het Rijk en andere overheden en daarmee om de bouwgerelateerde uitgaven.

Voor de korte termijn zijn de onzekerheden relatief beperkt. De duidelijk toegenomen vergunningafgiften in de woningbouw en de stijgende orderportefeuilles in de woning- en utiliteitsbouw zullen dit jaar voor extra productiegroei zorgen. Een omslag in het economisch klimaat en in het bijzonder een (sterke) stijging van de rente zou het beeld na 2017 duidelijk kunnen afremmen. Deze onzekerheden moeten worden onderkend. Wel lijkt een stijging van de risicovrije rente niet direct te hoeven neerslaan in hogere hypotheekrentes, maar bij aanhoudende rentestijging zal dit uiteraard wel het geval zijn. Met name de woningmarkt is gevoelig voor de renteontwikkeling.

De grootste risico's voor de woningmarkt lijken op middellange termijn echter niet te liggen bij de vraag, maar bij de aanbodmogelijkheden die het ruimtelijk beleid biedt. Het tijdig kunnen beschikken over voldoende ontwikkellocaties is in drukgebieden in ons land een belangrijke uitdaging. Als dit niet tijdig en in voldoende mate wordt gerealiseerd, dan zal de woningbouw minder sterk groeien dan geraamd.

en van 2,9% naar 0,9% voor 2018. De utiliteitsbouwproductie neemt dit jaar met 1% af en stijgt volgend jaar met 1,5%. Zowel de woningbouw als de gww laten in beide jaren een magere groei zien (tussen 0,1% en 0,7% per jaar). In 2019 zal de groei weer aantrekken met 1,6% voor de woningbouw, 2% voor utiliteitsbouw en een forse 7,5% voor de gww. Er bestaat echter nog veel onzekerheid over hoe de Brexit uitpakt voor de Britse economie.

De productiegroei in Duitsland is de komende jaren gering. De totale bouwproductie groeit dit jaar met 1,5% en blijft in 2018 nagenoeg op dit niveau steken. In 2019 daalt de totale bouwproductie met 0,6%. De sterkste afname van de groei vindt plaats bij de nieuwbouw van woningen. Deze slaat om van 7% dit jaar naar -1% in 2019. Ook de productie van woningrenovatie daalt licht. De productie in de utiliteitsbouw en de gww blijft in de komende jaren vrijwel stabiel.

1.3 Indeling van het rapport

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 komen de sectorale bouwmarktramingen aan de orde. Deze hoofdstukken richten zich achtereenvolgens op de woningbouw, de utiliteitsbouw, het onderhoud van gebouwen (woningen en utiliteitsgebouwen) en de grond-, water- en wegenbouw. Per sector worden de recente ontwikkelingen op de verschillende deelmarkten geanalyseerd en wordt onderzocht of en in welke mate in de toekomst veranderingen optreden in de omstandigheden waaronder de bedrijven in deze specifieke sectoren moeten opereren. Voor deze rapportage zijn landelijke bouwmarktramingen opgesteld voor de korte (2017 en 2018) en de middellange termijn (2019-2022). In de bouw is het kleinbedrijf sterk vertegenwoordigd. Veel van deze bedrijven zijn in hoofdzaak gericht op de lokale of de regionale markt. Per onderdeel worden de landelijke ramingen voor 2017 daarom ook gesplitst naar provincie. In aansluiting daarop komen in hoofdstuk 6 de gevolgen van de geraamde bouwproductie voor de vraag op de arbeidsmarkt aan de orde. De analyse vindt plaats op het niveau van werknemers, zelfstandigen (waaronder zelfstandigen zonder personeel) en bij de bouw gedetacheerd personeel.

2 Woningbouw

De woningbouwinvesteringen zijn in het afgelopen jaar met 17½% toegenomen. Nadat het herstel van de woningbouw in 2015 werd ingezet, namen de investeringen in het afgelopen jaar opnieuw krachtig toe. De sterkste stijging vond plaats bij de herstel en verbouw, waar de uitgestelde renovatievraag, woningtransformaties en de toegenomen investeringen van corporaties in renovatie en verduurzaming een krachtige impuls teweeg brachten. Daarnaast vertoonde ook de nieuwbouw dubbele groeicijfers. De uitbreiding van de woningvoorraad bleef desondanks nog altijd achter bij de huishoudensgroei, waardoor de woningmarkt verder verkrapte en huizenprijzen fors konden stijgen. De historisch lage rente en het gunstige economische klimaat zorgden daarnaast voor een sterk verhoogde mobiliteit op de woningmarkt, het aantal transacties nam met ruim 20% toe ten opzichte van 2015. Tegen deze achtergrond en de huidige demografische druk, onder meer afkomstig van asielmigratie, wordt ook op korte termijn rekening gehouden met sterke groei. Wanneer op middellange termijn de huishoudensgroei afvlakt en de woningmarkt stabiliseert zullen de investeringen teruglopen en vanaf 2021 omslaan in lichte krimp.

2.1 Algemeen beeld

Recente jaren

Nadat de woningbouwinvesteringen tijdens de crisisjaren tot historisch lage niveaus wegzakten, trad in 2015 een krachtig herstel op. In 2016 zette de groei stevig door. De investeringen in nieuwe en bestaande woningen namen met 17½% toe, waarmee de woningbouw ook in het afgelopen jaar de motor was achter de sterke groei van de bouwproductie. Zowel de nieuwbouw als de herstel en verbouw toonden dubbele groeicijfers. De nieuwbouwproductie nam met 12% toe, nadat deze in 2015 al met meer dan 30% was toegenomen. Het aantal opgeleverde woningen steeg naar ongeveer 50.000 woningen. Dit aantal ligt nog steeds onder het niveau dat nodig is om de huishoudensgroei op te vangen. Mede onder invloed van de sterk toegenomen migrantenstroom in 2015 verkrapte de woningmarkt hierdoor verder. Een sterke onderliggende vraag, ondersteund door de gunstige economische groei en een lage rente, zorgden voor een flinke stijging van de huizenprijzen.

De herstel en verbouwproductie groeide in 2016 met 25% veel sterker dan de nieuwbouw. De sterke toename was voor een belangrijk deel het resultaat van het samenvallen van de reguliere vraag naar herstel en verbouw met een sterke uitgestelde vraag, die onder de gunstige economische ontwikkeling en de lage rente los kwam. Daarnaast speelden enkele specifieke factoren een rol. Zo werd de groei aangesterkt door de relatief omvangrijke productie uit transformaties van kantoren naar woningen, geregistreerd als herstel en verbouwproductie. Vanuit de corporatiesector zorgde een sterkere oriëntatie op het verbeteren en verduurzamen van bestaand bezit voor een extra impuls. Tot slot resulteerde de sterk verhoogde mobiliteit op de woningmarkt in extra productie uit verbouwingen.

Korte en middellange termijn

Ondanks de krachtige groei bleef het aantal opgeleverde woningen net als in voorgaande jaren achter bij de uitbreidingsvraag. Rekening houdend met de tekorten uit voorgaande jaren bleef de woningmarkt hierdoor verder verkrappen. In combinatie met de toekomstige demografische druk en de gunstige ontwikkeling in de woningbouw wordt om deze redenen voor de korte termijn opnieuw met sterke productiegroei rekening gehouden. Wel zal de groei lager komen te liggen dan in voorgaande jaren. Wanneer de huishoudensgroei op middellange termijn afzwakt, vakt de investeringsgroei af en slaat zelfs om in bescheiden krimp aan het eind van de periode.

2.2 Nieuwbouw

Korte termijn

De onderliggende demografische vraag in combinatie met de geringe uitbreiding van de woningvoorraad in de afgelopen jaren vereisen op korte termijn forse nieuwbouwinvesteringen. Verschillende voorlopende indicatoren wijzen er op dat de groei in de komende periode blijft aanhouden. Zo steeg de vergunningverlening voor nieuw te bouwen woningen in 2016 vergeleken met het voorgaande jaar. Hoewel de vergunningverlening in de eerste helft van het jaar bescheiden was, werd vanaf het derde kwartaal een krachtige groei gerealiseerd. Ook de orderboeken van bouwbedrijven en architecten waren in 2016 beter gevuld vergeleken met het jaar ervoor. Op de woningmarkt nam het aantal transacties in de eerste tien maanden met ruim 20% toe vergeleken met dezelfde periode een jaar geleden. Als gevolg van de toenemende krapte op de woningmarkt lagen de prijzen in oktober al bijna 6% boven het niveau van 2015. De hogere prijzen maken projectontwikkeling wel aantrekkelijker. Tegen de achtergrond van de tekorten uit voorgaande jaren, de gunstige economische ontwikkeling en de demografische druk zullen de investeringen in nieuwbouw de komende jaren nog stevig blijven oplopen. In 2017 en 2018 zal de nieuwbouwproductie met respectievelijk 9% en 8% toenemen. In 2018 is de woning-

Tabel 2.1 Woningbouwproductie, 2015-2022 (prijzen 2015)

	Miljoen euro		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2015 ¹	2016	2016	2017	2018	2022 ³
Nieuwbouw	9.350	10.475	12	9	8	1½
Herstel en verbouw	6.650	8.325	25	7	3½	0
Totaal	16.000	18.800	17½	8	6	1

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde stijging over de periode 2019-2022

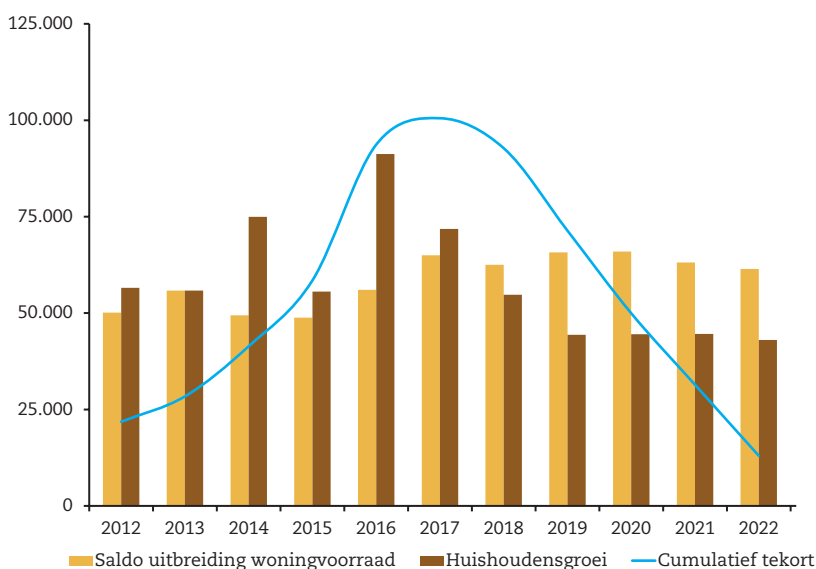
Bron: CBS, EIB

bouwproductie voor het eerst weer in evenwicht met de uitbreidingsvraag, maar wordt nog niet ingelopen op de tekorten uit voorgaande jaren.

Middellange termijn

Op middellange termijn zal de groei van de nieuwbouwproductie sterk afvlakken en uiteindelijk omslaan in een lichte daling. Aanvankelijk ligt de uitbreiding van de woningvoorraad boven het niveau dat nodig is om de huishoudensgroei en de sloop op te vangen. Het opgebouwde tekort uit voorgaande jaren wordt hierdoor geleidelijk ingelopen (zie figuur 2.1). Hierbij speelt ook mee dat de asielmigratie in 2016 lager uitvalt dan eerder werd verwacht. Doordat de bouwproductie met vertraging hierop reageert, raakt dit voornamelijk de nieuwbouw op middellange termijn. In de tweede helft van de periode neemt de uitbreiding van de woningvoorraad geleidelijk af tot aan de niveaus die passen bij de structurele huishoudensontwikkeling. Gemiddeld over de gehele periode 2019-2022 is sprake van stabilisatie van de woningbouwproductie.

Figuur 2.1 Uitbreiding woningvoorraad, uitbreidingsvraag en cumulatief tekort, realisaties (2012-2015) en prognose (2016-2022)



Bron: EIB

In het afgelopen jaar zijn naar schatting voor 60.000 woningen vergunningen verleend, ongeveer 5.000 meer dan in 2015 het geval was. Hoewel de vergunningverlening in de eerste helft van het jaar relatief nog bescheiden was, is deze vanaf het derde kwartaal weer sterk toegenomen. Dit wijst op groei van de nieuwbouwproductie in de komende periode (zie tabel 2.2). Voor de korte termijn wordt verwacht dat het aantal vergunde woningen verder stijgt tot 80.000 in 2018. In dat jaar neemt het cumulatieve tekort niet langer meer toe.

Tabel 2.2 Bouwvergunningen, naar woningtype en opdrachtgever, 2015-2022 (duizend)

	2015	2016 ¹	2017 ¹	2018 ¹	2022 ¹
Woningtype					
Huur	18	17	28	32	28
Koop	37	43	47	48	42
Opdrachtgever					
Woningcorporaties en overheid	8	7	16	20	17
Bouwers voor de markt	39	40	45	46	41
Overige particulieren	8	13	14	14	12
Totaal	55	60	75	80	70

1 Raming

Bron: CBS, EIB

Onder invloed van de dalende structurele huishoudensgroei nemen ook de vergunningen op middellange termijn geleidelijk af tot 70.000 woningen aan het eind van de periode, waarmee de groei van de woningvoorraad in lijn ligt met de uitbreidingsvraag.

Structureel lagere nieuwbouwproductie door corporaties

Sinds de crisisjaren heeft de overheid verschillende maatregelen genomen om de oriëntatie van de corporatiesector meer op de kerntaak te leggen. Een belangrijke maatregel betreft de scheiding tussen de diensten van algemeen economisch belang (daeb) en de niet-daeb. Corporaties kunnen hierdoor minder koop- en vrije huurwoningen realiseren. Voor de crisis bestond de vergunningafgifte aan corporaties gemiddeld voor ongeveer een kwart uit koopwoningen. Deze investeringen zullen in de toekomst door marktpartijen worden overgenomen. Alleen onder bepaalde voorwaarden mogen corporaties dergelijke investeringen nog verrichten. Daarnaast kiezen corporaties bij verbetering van de voorraad minder snel voor sloop/nieuwbouw. Sinds de crisis en door het nieuwe beleid wordt minder ingezet op vervangende nieuwbouw en meer geïnvesteerd in verlenging van de levensduur van bestaande woningen. Het passend toewijzen lijkt hier ook een rol te spelen. Dit nieuwe beleid vraagt corporaties om genoeg goedkope voorraad aan te houden. Deze koersverlegging bij corporaties stimuleert de herstel en verbouwproductie en drukt daarentegen de nieuwbouwproductie.

Doordat de nieuwbouw van corporaties zich door de scheiding tussen diensten van algemeen economisch belang (daeb) en niet-daeb beperkt tot overwegend woningen voor de doelgroep heeft dit een effect op de verdeling van de nieuw-

bouwopgave tussen corporaties en marktpartijen (zie kader 'Structureel lagere nieuwbouwproductie door corporaties'). De koopwoningen en dure huurwoningen die corporaties voorheen zelf ontwikkelden zullen nu door commerciële marktpartijen worden gerealiseerd. De sterke terugval in vergunningen van corporaties in het afgelopen jaar is voor een deel hier aan toe te schrijven. Ook zijn de lage niveaus uit afgelopen jaar het gevolg van de lage ontwikkelcapaciteit bij corporaties, waardoor plannen langzaam op gang komen. Voor corporaties wordt op korte termijn een tijdelijke opleving van de vergunningverlening verwacht. Plannen die recent zijn hervat in combinatie met nieuwe projecten drijven de vergunningverlening op tot 20.000 in 2018. Op middellange termijn neemt de vergunningverlening weer af tot ongeveer 17.000 vergunde woningen per jaar aan het eind van de periode. Hierbij speelt ook de verschuiving in het voorraadbeleid van vervangende nieuwbouw naar renovatie een rol.

Onzekerheid rond huishoudensgroei op middellange termijn

Op middellange termijn bestaan er onzekerheden over de omvang van de jaarlijkse huishoudensgroei. Deze ontwikkeling is afhankelijk van verschillende factoren als relatievorming, uit huis gaan, kinderen krijgen, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en migratie. In de meest recente huishoudensprognoses heeft het CBS veronderstellingen rond deze factoren gewijzigd vergeleken met veronderstellingen uit vorige prognoses. Als gevolg wordt in de recente prognoses uitgegaan van een gemiddeld grotere gezinsomvang. Deze bijstelling is onder meer het gevolg van het langer thuis wonen door jongeren. Nieuw beleid rond de studiefinanciering maakt het voor veel jongeren minder aantrekkelijk om uit huis te gaan. De flexibilisering op de arbeidsmarkt in combinatie met aangescherpte leenregels zorgt daarnaast voor moeilijkheden bij jongeren die een hypotheek willen afsluiten. Daarnaast wordt uitgegaan van een hogere frequentie van paarvorming. Tot slot worden asielzoekers in asielzoekerscentra niet langer meegeteld in de statistieken over gezinsomvang. Omdat huishoudens van asielzoekers relatief weinig personen tellen werkt dit, weliswaar bescheiden, door in de statistieken over de gezinsomvang.

Zowel in de recente als de eerdere prognoses werd door het CBS uitgegaan van een geleidelijke afname van de 'headship rates' (aantal huishoudens per 1.000 inwoners) op middellange termijn. Deze trend is vergeleken met eerdere prognoses nu steiler. Deze aanpassingen zijn voor discussie vatbaar. Effecten van de studiefinanciering, hypotheekrestricties en de doorwerking van de crisis zijn naar verwachting tijdelijk of zorgen voor een eenmalige aanpassing van het niveau. Het in toenemende mate verlagen van de 'headship rates' in de tijd ligt minder voor de hand. De huishoudensgroei wordt hierdoor mogelijk te laag ingeschat, waardoor de structurele woningvraag op middellange termijn ook enigszins wordt onderschat in de raming van het EIB. De spanning op de woningmarkt zal dan minder snel teruglopen dan hiervoor is geschetst.

De vergunningverlening van marktpartijen loopt de komende jaren geleidelijk op tot bijna 50.000 woningen in 2018. Op middellange termijn neemt dit aantal in lijn met de lagere huishoudensgroei volgens het CBS af tot ruim 40.000 in

2022. Rond de laag uitvallende huishoudensgroei op middellange termijn bestaat echter nog veel onduidelijkheid (zie kader 'Onzekerheid rond huishoudensgroei op middellange termijn'). De vergunningverlening aan particuliere opdrachtgevers nam in de afgelopen twee jaar net als bij marktpartijen sterk toe. Deze opleving moet allereerst worden geplaatst tegen de achtergrond van de aantrekkende economie, waardoor particulieren weer sneller geneigd zijn om te investeren in zelfbouw. Daarnaast wordt de toename in de laatste jaren aangesterkt vanwege een verbeterde registratie van de vergunningverlening naar opdrachtgevers bij gemeenten. Door vrijstellingen van eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van particuliere ontwikkelaars per medio 2015, lijkt de vergunningafgifte sindsdien nauwkeuriger geregistreerd te worden. Na de sterk gestegen vergunningverlening uit de laatste jaren zullen de niveaus op korte termijn naar verwachting stabiliseren. Wanneer de totale vergunningverlening op middellange termijn geleidelijk afzwakt, zakken de niveaus bij particulieren ook terug tot jaarlijks ongeveer 12.000 vergunde woningen in 2022.

2.3 Herstel en verbouw

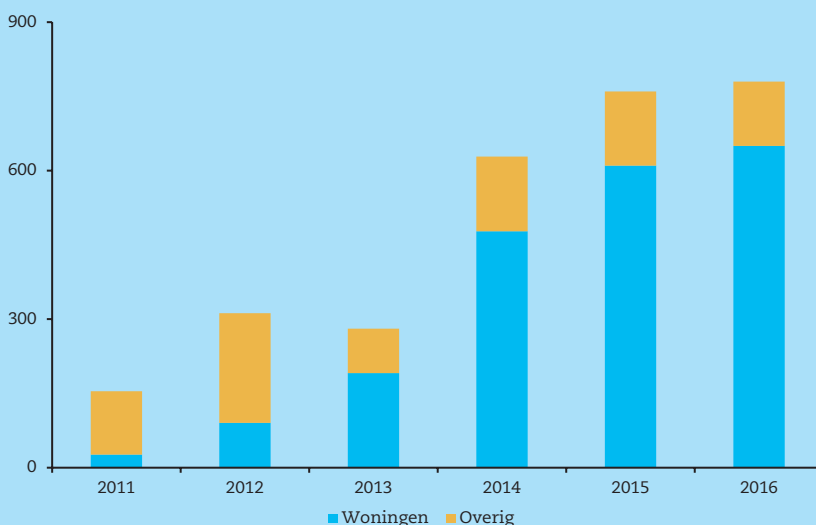
Binnen de woningbouw vond de sterkste groei in het afgelopen jaar plaats bij de herstel en verbouw (25%). De vergunningverlening voor grote woningverbeteringen nam tussen januari-oktober 2016 met ruim 35% toe vergeleken met dezelfde periode een jaar geleden, duidend op een zeer sterke toename. De forse groei was in de eerste plaats een resultaat van het samenvallen van de reguliere vraag naar woningverbetering met een sterke uitgestelde vraag. Veel huishoudens hebben tijdens de crisis renovatiewerkzaamheden en energiebesparende maatregelen uitgesteld. Onder de gunstige economische ontwikkeling en de lage rente kwam deze vraag in de laatste jaren los. Daarnaast waren enkele specifieke factoren aan te wijzen die bijdroegen aan de sterk gegroeide herstel en verbouw. Zo kwam er een sterke impuls uit de kant van transformaties. Het hoge niveau van onttrekkingen uit 2015 vertaalde zich met enige vertraging naar gerealiseerde bouwproductie in het afgelopen jaar. Deze productie wordt geregistreerd als herstel en verbouw. Ook in 2016 werden naar verhouding weer veel woningen onttrokken uit kantoren en bedrijfsgebouwen. Volgens Dynamis ging het naar schatting om ruim 750.000 m², waarvan ongeveer 85% op korte termijn getransformeerd zal worden naar woningen. De onttrekkingen in 2016 lijken hiermee de niveaus van 2015 zelfs licht te overstijgen. In het komende jaar zal de gerealiseerde productie uit transformaties dan ook onverminderd aanhouden.

Daarnaast verleggen corporaties sinds de crisis hun oriëntatie rond het bestaand bezit meer op renovatie in plaats van het vervangen van verouderde woningen. Uit het Sectorbeeld 2016 van de Autoriteit woningcorporaties komt naar voren dat de investeringen in woningverbetering en energiebesparende maatregelen steeds meer gewicht krijgen binnen de investeringen in de vastgoedportefeuille. Tot slot vormde de verhoogde mobiliteit op de woningmarkt een extra stimulans binnen het herstel en verbouwsegment. De aankoop van een woning is vaak ook een moment voor een verbouwing. Het sterk toegenomen aantal transacties leidde dan ook tot extra productie uit verbouwingen.

Woningtransformaties houden aan in 2016

Sinds 2012 nam het aantal transformaties van kantoren naar woningen sterk toe. Onderzoek van het CBS noteert ruim 25.000 getransformeerde zelfstandige wooneenheden tussen 2012-2015. Uit recente cijfers van Dynamis blijkt dat ook in 2016 relatief veel werd onttrokken; naar schatting ruim 750.000 m². Het totaal onttrokken volume zal hiermee naar verwachting zelfs net boven het niveau van 2015 uitstijgen. Naar schatting zal 85% op korte termijn getransformeerd worden naar woningen. Het volume van onttrekkingen in 2016 duidt erop dat de productie uit transformaties in 2017 omvangrijk blijft, wat gunstig is voor de herstel en verbouwproductie. De verwachting is wel dat het belangrijkste transformatiepotentieel dan benut is. De resterende structurele leegstand zal op termijn in steeds mindere mate kunnen voorzien in rendabele projecten. De transformatie-activiteit zal hierdoor geleidelijk afzwakken.

Transformaties (duizend m²) 2011-2016



Bron: Dynamis, bewerking EIB

Groei herstel en verbouw vlakt geleidelijk af

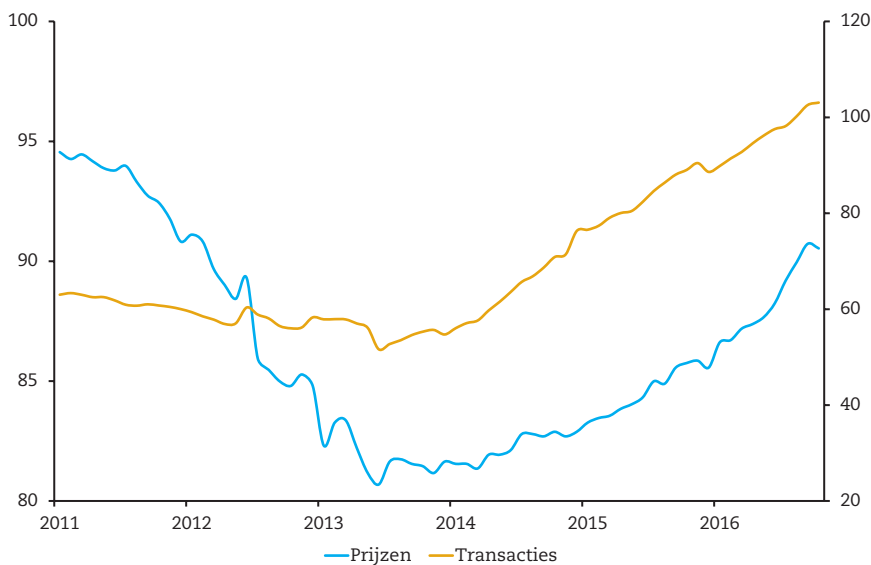
De groei van de productie uit herstel en verbouw zal zowel op korte als middellange termijn afzwakken. Voor 2017 wordt nog wel rekening gehouden met een sterke toename van 7%, waarna de productiegroei afneemt tot 3½% in 2018. Op middellange termijn vlakt de groei eerst af, om vanaf 2021 om te slaan in een bescheiden krimp. Deze ontwikkeling is in de eerste plaats het gevolg van de afnemende productie uit transformaties. De overgebleven leegstand zal op termijn in beperkte mate nog kunnen voorzien in rendabele projecten. Daarnaast gaan corporaties naar verwachting weer meer investeren in nieuwbouw in plaats van renovatie. Tot slot zal op termijn ook het aantal woningtransacties afvlakken, waardoor de productie uit verbouwingen ook terugvalt.

2.4 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

Verschillende voorlopende indicatoren van de woningbouwproductie bleven sterk verbeteren in het afgelopen jaar. Het herstel op de woningmarkt vond plaats tegen de achtergrond van economische groei, een dalende rente en een gestegen koopkracht. De grote vraag naar woningen manifesteerde zich in een zeer hoge mobiliteit en meer krapte op de woningmarkt. Het aantal bestaande woningverkopten steeg in de eerste tien maanden met ruim 20% vergeleken met dezelfde periode een jaar geleden. Figuur 2.2 geeft weer dat het cumulatieve aantal transacties sinds medio 2013 zeer sterk is toegenomen. Inmiddels komen de niveaus overeen met de topjaren van vlak voor de crisis. Prijzen van bestaande koopwoningen lagen in oktober bijna 6% hoger vergeleken met een jaar geleden. Het nationale prijsniveau lag 12% boven het dieptepunt in de crisis. Vergeleken met de hoogtijdagen van vlak voor de crisis zijn bestaande koopwoningen nog altijd ruim 10% goedkoper.

De ontwikkeling van huurprijzen in de vrije sector vertoont een zelfde beeld als de koopsector; de gemiddelde huurprijs per vierkante meter lag in het derde kwartaal ongeveer 6% hoger ten opzichte van een jaar geleden. Regionaal liep de ontwikkeling van huurprijzen sterker uiteen dan de prijzen van bestaande koopwoningen (zie kader). Mogelijk spelen bij de cijfers over de vrije huursector samenstellingseffecten een rol. Bij de vergelijking met het koopsegment is daarom enige voorzichtigheid geboden. Vooral nog zijn er weinig aanwijzingen

Figuur 2.2 Index prijzen bestaande koopwoningen (linkeras) en index cumulatief aantal transacties (12 maanden) (rechteras), 2011-2016 (index januari 2008=100)

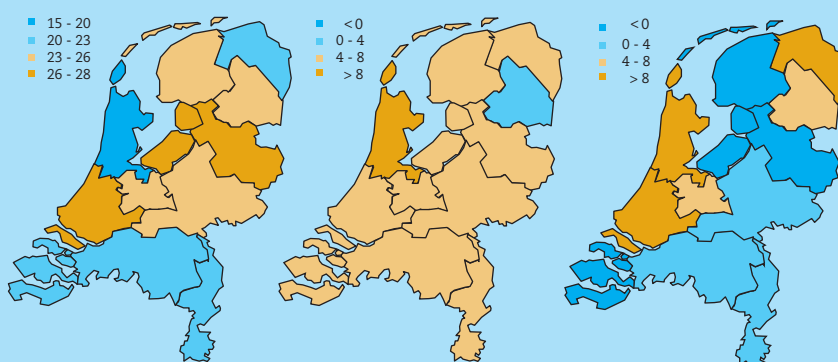


Bron: CBS, bewerking EIB

Verhoogde mobiliteit en gestegen prijzen in de regio

De stijging van het aantal transacties van bestaande koopwoningen duidt in alle provincies op een sterk verhoogde mobiliteit op de woningmarkt. Vergeleken met dezelfde periode een jaar geleden liep het transactie-volume in de eerste drie kwartalen van 2016 het sterkst op in de provincies Overijssel, Flevoland en Zuid-Holland (meer dan 25%). Maar ook in de andere provincies betrof de groei minimaal 20%. De benedengemiddelde toename in Noord-Holland (15%) moet hierbij vooral worden geplaatst in het licht van de sterke groei tussen 2013-2015.

Regionale ontwikkeling transacties 2016 I-III t.o.v. 2015 I-III (links), prijzen bestaande koopwoningen 2016 III t.o.v. 2015 III (midden) en vrije sector huurprijzen 2016 III t.o.v. 2015 III (rechts), procentuele verandering



Bron: CBS, bewerking EIB

De demografische druk in combinatie met de beperkte uitbreiding van de woningvoorraad zorgde in alle provincies voor gestegen prijzen van bestaande koopwoningen. Op jaarbasis was de stijging in Noord-Holland het sterkst (9%), de krachtige prijstoename van maar liefst 14% in de gemeente Amsterdam droeg hier fors aan bij. Zo was ook de prijsstijging in de gemeente Utrecht (10%) een belangrijke factor in de bovengemiddelde toename op provincieniveau (bijna 7%). Maar ook Groningen zat in de kopgroep met een groei gelijk aan die van Utrecht. Ondanks de sterke groei in de gemeenten Rotterdam en Den Haag lag de toename van Zuid-Holland in lijn met het landelijk beeld (bijna 6%). De ontwikkeling in Drenthe was naar verhouding het meest bescheiden, maar nog altijd bijna 3%.

De huurprijsontwikkeling in het vrije segment kwam op nationaal niveau nagenoeg overeen met de koopsector (ongeveer 6%), wel waren de regionale verschillen groter. Waar de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in de provincies Flevoland, Friesland, Overijssel en Zeeland afnam, werden in de overige provincies toenames gerealiseerd. De sterkste stijging vond plaats in Groningen, waar de demografische ontwikkeling zich vertaalt in meer druk op de woningmarkt. Over de hele linie vond de stijging vooral plaats in de randstedelijke provincies.

om verschillen tussen de prijsontwikkeling van koop- en huurwoningen te verwachten. Zowel in de koop- als de vrije huursector namen de prijzen sterk toe. Het algehele woningtekort beperkt zich dan ook niet tot de huur- of koopsector, maar doet zich over de hele linie voor.

In de vier grootste gemeenten liepen de prijzen van bestaande koopwoningen met meer dan 7% op, met als koploper Amsterdam (14%) (tabel 2.3). In het vrije huursegment was het beeld gematigder. Hoewel de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in Amsterdam sterk boven de niveaus van andere grote gemeenten lag, lijken de niveaus sinds halverwege 2015 wat te stabiliseren. De toename op jaarbasis is dan ook minder sterk dan in het koopsegment. Van de vier grootste gemeenten stegen de huren van vrije sectorwoningen in Rotterdam het sterkst (9½%).

Tabel 2.3 Ontwikkeling prijzen bestaande koopwoningen en huurprijzen vrije sector huurwoningen tussen 2015 III en 2016 III naar vier grootste gemeenten (%)

	Bestaande koopwoningen	Vrije sector huurwoningen
Amsterdam	14	4½
Den Haag	8½	1
Rotterdam	7½	9½
Utrecht	10	5
Nederland	5½	6½

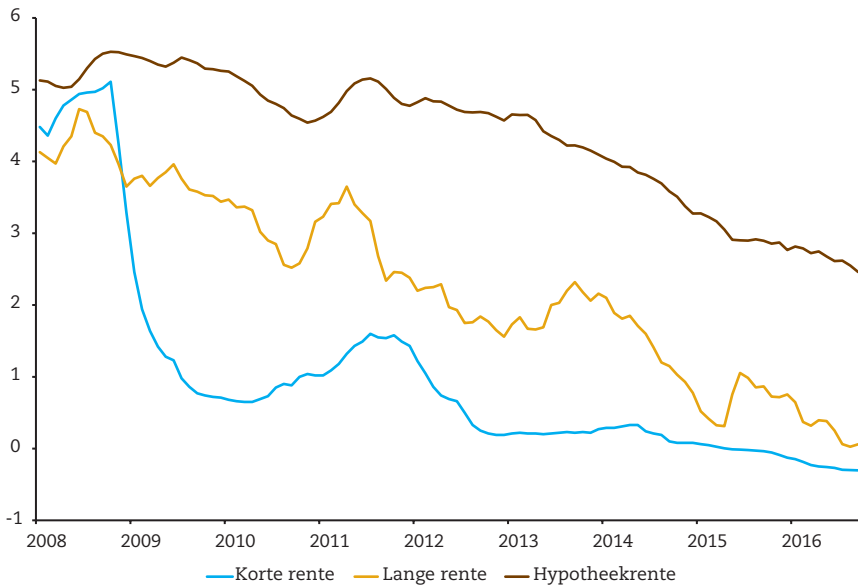
Bron: CBS, Huurmonitor Pararius, bewerking EIB

Historisch lage rente

De mobiliteit op de woningmarkt werd in 2016 sterk aangewakkerd door de historisch lage hypotheekrente, die sinds het laatste kwartaal van 2011 gestaag is gedaald (figuur 2.3). De lage rente maakt leningen voor woningbouw goedkoop, waardoor woonlasten van huiseigenaren dalen. Vanwege de verder aangescherpte leenregels (loan-to-income en loan-to-value) vertaalden de lagere woonlasten zich in het afgelopen jaar maar beperkt in een hogere leencapaciteit. Bij eenverdieners woog dit zwaarder dan bij tweeverdieners. De lage rente zorgt er ook voor dat de negatieve effecten van de beperking van de hypotheekrenteaftrek geringer zijn dan bij een hoger renteniveau het geval zou zijn.

De hypotheekrente ligt nog altijd relatief ver af van de korte en lange rente (respectievelijk de 3-maands Euribor en de jongste 10-jarige staatsobligatie). Waar het verschil tussen de hypotheekrente en de lange en korte rente tot de crisis meer bij elkaar lag (tussen 0,2%-punt en 1%-punt) bleven de rentestanden in het afgelopen jaren verder van elkaar verwijderd (ongeveer 2,5%-punt in het derde kwartaal). Een stijging van de lange rente hoeft om die reden nog niet direct tot hogere hypotheekrentes te leiden. Daarnaast oefent de toenemende

Figuur 2.3 Hypotheekrente (5-10 jaar vast), korte rente (3-maands Euribor) en lange rente (staatsobligatie, jongste 10-jarige), per maand (%), 2008-2016



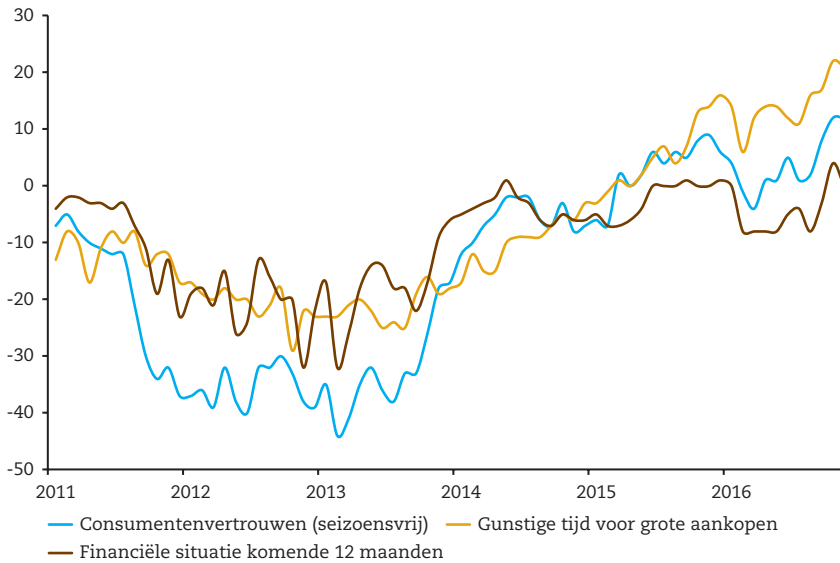
Bron: EIB

concurrentie op de hypotheekmarkt een neerwaartse druk uit op de rente. Deze ontwikkeling heeft de eerste bescheiden rentestijging aan het eind van 2016 echter niet verhinderd.

Optimisme bij de consument

Door het gunstige economische klimaat is het consumentenvertrouwen in het afgelopen jaar gestegen naar het hoogste niveau in de laatste negen jaar (figuur 2.4). Waar het vertrouwen aanvankelijk nog bescheiden was, nam de indicator sinds het tweede kwartaal toe. Daarnaast waren consumenten van mening dat het een gunstig jaar was voor het doen van grote aankopen, wat resulteerde in een toegenomen koopbereidheid. De perceptie rond de financiële situatie in het komende jaar bleef in het afgelopen jaar overwegend negatief, wel liggen de niveaus historisch gezien inmiddels aan de hoge kant. Naar het eind van 2016 slaat de indicator zelfs om naar een positief saldo.

Figuur 2.4 Consumentenvertrouwen, bereidheid tot grote aankopen en financiële situatie komende 12 maanden, saldo positieve en negatieve antwoorden, 2011-2016

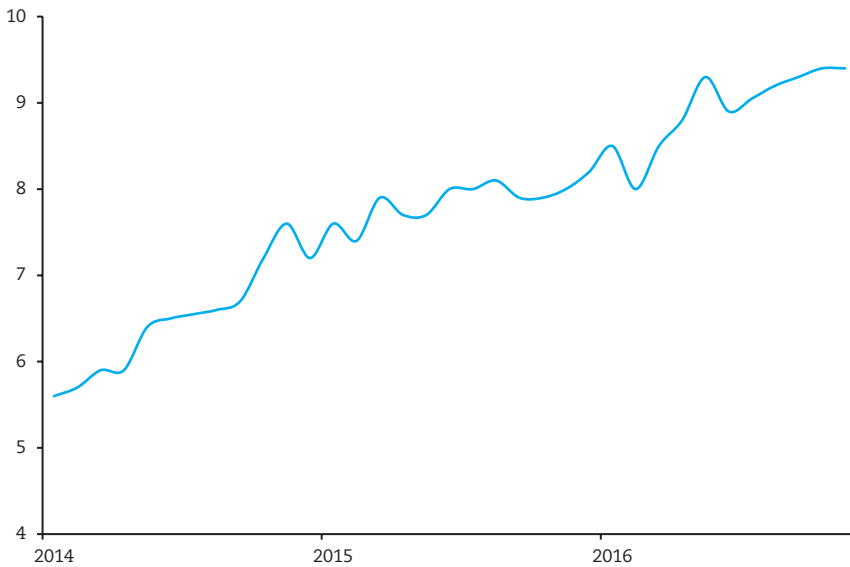


Bron: CBS, bewerking EIB

Orderportefeuilles wijzen op toenemende bouwactiviteit

De orderportefeuilles van bouwbedrijven en architecten zijn belangrijke voorspellers van de toekomstige nieuwbouwactiviteit. Figuur 2.5 geeft weer dat sinds 2014 het aantal maanden werk sterk is toegenomen. Ook in het afgelopen jaar waren de orderportefeuilles aanzienlijk beter gevuld. Gemiddeld hadden woningbouwers een maand meer werk in de boeken staan vergeleken met een jaar geleden. Waar de orderportefeuilles in het eerste kwartaal van 2016 uitkwamen rond 8½ maanden werk, is het werkvolume naar het eind van het jaar toegenomen tot ruim 9 maanden.

Figuur 2.5 Ontwikkeling orderportefeuille woningbouw (maanden werk), 2014-2016



Bron: EIB

2.5 Nieuw beleid

De leenregels rond de maximale hoogte van het hypothecair krediet zijn in 2016 overwegend verder aangescherpt. Zo werd allereerst het maximale hypotheekbedrag in relatie tot de waarde van de woning afgebouwd naar 102% (LTV). Bij een verdere afbouw zullen vooral starters en jonge doorstromers langer moeten sparen alvorens een woning kan worden aangekocht. Dit leidt in de eerste plaats tot uitstel van een woningaankoop. Door de langere tijd die hierdoor op de huurmarkt wordt doorgebracht, bemoeilijkt dit de doorstroming zowel in het koop- als huursegment. Het gaat echter om een bescheiden aanscherping van de LTV, zodat de effecten ook gering zullen zijn. Naast de afbouw van de loan-to-value wijzigden ook de Nibud-normen rond de maximale hypotheek op basis van het huishoudinkomen (LTI). Tabel 2.3 geeft weer dat onder constante leenvoorwaarden eenverdieners in 2016 minder konden lenen dan een jaar geleden. Het zwaarder meewegen van tweede inkomens verruimde daarentegen de leencapaciteit van tweeverdieners.

Ook in 2017 wijzigen de leenregels. De LTV wordt verder afgebouwd naar 101% van de woningwaarde. Daarnaast is sprake van enige verruiming aan de kant van de LTI, voor een belangrijk deel het gevolg van belastingverlaging waardoor het netto inkomen gunstiger uitvalt ten opzichte van het bruto inkomen. Tabel 2.4 geeft weer dat dit keer ook eenverdieners meer mogen lenen vergeleken met vorig jaar. Doordat tweede inkomens steeds zwaarder meewegen in het

Tabel 2.4 Ontwikkeling maximale hypotheek naar huishoudinkomen en een- en tweeverdienende huishoudens (hypotheekrente van 4,2%)

Huishoudinkomen	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Eenverdiener						
25.000 ¹	123.500	115.000	108.500	87.500	83.000	91.500
30.000	148.500	140.500	135.500	133.000	122.500	125.000
40.000	201.000	187.500	180.500	177.000	170.500	174.000
50.000	264.000	238.500	226.000	221.500	213.000	221.500
Tweeverdiener²						
30.000	120.000	109.500	92.000	61.000	84.500	105.000
40.000	197.500	184.000	177.000	146.500	163.500	174.000
50.000	247.000	234.500	226.000	221.500	213.000	217.500

1 Hierbij is uitgegaan van een huishouden bestaande uit meer dan een persoon

2 Bij tweeverdieners is een gelijke inkomensbijdrage verondersteld

Bron: : Nibud, bewerking EIB

huishoudinkomen nemen de verschillen tussen een- en tweeverdieners verder af. Door de lastenverlichting bij huishoudens met lage inkomens neemt de leencapaciteit bij deze groep relatief het sterkst toe. Bij lage rentestanden adviseert het Nibud om de financieringslastpercentages daarentegen overwegend af te laten nemen ten opzichte van 2016. Doordat het voordeel van de hypotheekrenteaftrek bij lage rentes reduceert, adviseert het Nibud om lagere financieringslastpercentages te hanteren dan bij hogere rentestanden het geval is. De uitwerking van de nieuwe leenregels hangt dit jaar nauw samen met de ontwikkeling van de rente, inkomens en woningprijzen, de feitelijke leencapaciteit kan hierdoor in de praktijk verschillen. Tot slot zal vanaf januari 2017 de NHG-grens verhoogd worden naar € 247.450 (€ 245.000 in 2016). Gegeven de forse prijsstijging van bestaande koopwoningen in de laatste jaren levert de bescheiden toename van de NHG-grens hiermee wel minder woonkwaliteit dan voorheen.

Corporaties

Met het ingaan van de nieuwe Woningwet is het speelveld van corporaties sterk veranderd; de nadruk is meer komen te liggen op de kerntaak van de sector. Het nieuwe beleid richt zich in grote lijnen op het scheiden van diensten van algemeen economisch belang (daeb) van niet-daeb en op het beter huisvesten van huishoudens met lage inkomens. Tot slot is de sector in de laatste jaren, ondanks de druk van de verhuurderheffing, financieel zeer gezond geworden.

Nadruk op de kerntaak

Om de oriëntatie van de sector meer op de kerntaak te leggen, moeten corporaties in de eerste plaats de activiteiten rond de niet-daeb afscheiden van

de daeb. De splitsing moet voorkomen dat grote risico's uit commerciële projecten gevaar opleveren voor de uitvoering van de daeb. Ook wordt zo meer transparant dat de staatssteun wordt ingezet voor de daeb-tak. Onder de nieuwe regels zullen corporaties niet-daeb-projecten enkel onder bepaalde voorwaarden nog mogen uitvoeren. Als gevolg zullen marktpartijen dit type projecten in de toekomst goeddeels overnemen. De scheiding werkt naar verwachting sterk door op de toekomstige nieuwbouwactiviteiten van corporaties.

Om huishoudens met lage inkomens frequenter een woning te bieden die past bij hun inkomen werd in 2016 het passend toewijzen geïntroduceerd. Het doel van de maatregel is om jaarlijks 95% van de toetredende huishoudens met recht op huurtoeslag een woning met een huur onder de aftoppingsgrens te bieden. Om huishoudens buiten de doelgroep te stimuleren de sociale sector uit te stromen, trad medio 2016 de inkomensafhankelijke huurstijging in werking. De maatregel maakt het mogelijk om huren van huishoudens met hoge inkomens sneller te laten stijgen, wat de overstap naar het vrije of koopsegment aantrekkelijker maakt. Door het aannemen van de Wet Doorstroming Huurmarkt zal de inkomensafhankelijke huurstijging per januari 2017 vervangen worden door de huursombenadering. De totale huursom van corporaties mag onder de nieuwe regels maximaal toenemen gelijk aan de inflatie plus een procent (inclusief harmonisatie). Onder dit regime blijft het mogelijk om de huren van huishoudens met hogere inkomens sneller te laten stijgen, maar dan zullen elders huren moeten worden verlaagd. Tot slot wordt vanuit de Wet Doorstroming Huurmarkt tijdelijke huisvesting meer mogelijk gemaakt. Zo kunnen corporaties werken met tijdelijke huurcontracten gericht op o.a. studenten, promovendi, huizen van mensen die tijdelijk niet thuis wonen of het tijdelijk verhuren van woningen in de verkoop.

Investeren en investeringsruimte

De financiële gezondheid en investeringsruimte van corporaties zijn in de laatste jaren sterk verbeterd. De opbrengsten uit hogere huren en verkopen, de kostenreductie rond de bedrijfsvoering en het aflossen van schulden zorgden ervoor dat de druk op de kasstromen afkomstig van het passend toewijzen en de verhuurderheffing ruimschoots gecompenseerd konden worden. Het Sectorbeeld 2016 (Autoriteit woningcorporaties) geeft weer dat de financiële positie toereikend genoeg is om forse investeringsambities in de komende jaren te realiseren in combinatie met het afdragen van de verhuurderheffing, die stijgt van 0,491% van de WOZ-waarde van de huurwoning naar 0,536% in 2017.

Rond toekomstige investeringen van corporaties liggen grote opgaven bij bestaand bezit. Niet alleen is verbetering/vervanging van verouderde woningen noodzakelijk, ook zijn forse inspanningen vereist om de doelstelling uit het Energieakkoord (gemiddeld label B in 2020) te realiseren. Om de verduurzamingsopgave beter uitvoerbaar te maken is sinds september 2016 de wet rond de energieprestatievergoeding (EPV) van kracht geworden. Investeringsrichting (bijna) nul-op-de-meter kunnen zo in overeenstemming met huurders deels verhaald worden. Welke keuzes corporaties rond de toekomstige investeringen zullen gaan maken, zal deels nog volgen uit de verplichte prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten.

2.6 Regionale verdeling

In 2016 zijn de investeringen in woningbouw zeer krachtig toegenomen. De regio's West en Zuid hadden een belangrijk aandeel in deze ontwikkeling; bijna alle provincies vertoonden bovengemiddelde groei. In Zuid werd de groei aangewakkerd doordat herstel nu ook plaatsvond in Limburg. Nadat de investeringen tot aan 2015 achterbleven was de groei in het afgelopen jaar ver bovengemiddeld (25%). Van alle provincies was Groningen (regio Noord) koploper; de investeringen namen met maar liefst 26% toe. Als gevolg van de zeer krachtige waardestijging van de afgegeven bouwvergunningen voor renovatiewerken in 2015 droeg de herstel en verbouw vooral bij aan de krachtige groei in het afgelopen jaar. De nieuwbouw lag daarbij meer in lijn met het landelijk beeld. Drenthe en Gelderland bleven vergeleken met de rest van het land achter; de investeringsgroei van 5% was ver beneden gemiddeld. Deze relatief bescheiden groeicijfers moeten echter worden gezien in het licht van het krachtige herstel dat plaatsvond voor 2016.

Tabel 2.5 Woningbouwproductie (nieuwbouw en herstel en verbouw) naar provincie, 2015-2017 (prijzen 2015)

	Miljoen euro			Mutaties (%)	
	2015 ¹	2016 ²	2017 ²	2016 ²	2017 ²
Noord					
Groningen	467	600	560	28½	-6½
Friesland	543	605	685	11½	13
Drenthe	331	355	355	7½	0
Oost					
Overijssel	935	1.030	1.170	10	13½
Flevoland	316	380	400	20½	5½
Gelderland	2.036	2.150	2.255	5½	5
West					
Utrecht	1.329	1.630	1.780	22½	9
Noord-Holland	3.002	3.675	4.305	22½	17
Zuid-Holland	3.397	3.885	4.200	14½	8
Zuid					
Zeeland	410	495	455	20½	-8
Noord-Brabant	2.503	3.070	3.105	22½	1
Limburg	731	925	1.055	26½	14
Nederland	16.000	18.800	20.325	17½	8

1 Voorlopige cijfers

2 Raming, verschillen in optelling door afronding

Bron: EIB

Op de korte termijn houdt de groei van de woningbouw aan. Hoewel de ontwikkeling afzwakt vergeleken met de laatste jaren blijven de investeringen in bijna alle provincies toenemen. De forse uitbreidingsopgave in de Randstad zorgt in regio West voor krachtige groei. De druk op de woningmarkt van Noord-Holland leidt hier opnieuw tot een bovengemiddelde productiegroei (17%). Daarentegen zwakt de groei in regio Zuid sterk af. In Zeeland neemt de productie naar verwachting zelfs af. Alleen in Limburg blijft de groei overtuigend aanhouden (+14%), aangewakkerd door grotere renovatiewerken. Naast Zeeland neemt ook in Groningen de productie af. Onder de demografische druk blijft in Groningen de nieuwbouw wel sterk toenemen, maar door wegzakkende investeringen in het renovatiesegment neemt de totale woningbouwproductie af.

3 Utiliteitsbouw

De utiliteitsbouwproductie is in 2016 met 1½% toegenomen. De herstel en verbouw groeide met 5½% stevig, terwijl de nieuwbouw met 1½% terugliep. Vanaf dit jaar blijft de utiliteitsbouwproductie groeien, met het verschil dat de onderlinge verdeling van de groei verandert. De nieuwbouw gaat in 2017 met een productiegroei van 4% een belangrijke rol spelen in de totale bouwproductie. De toenemende nieuwbouwvraag in 2017 wordt vooral gedreven door de marktsectoren bedrijfsruimten en logistieke gebouwen. In de publieke sectoren zijn teruglopende budgetten verantwoordelijk voor afnemende productiecijfers. De herstel en verbouw neemt in 2017 een meer bescheiden rol in met een groeipercentage van 3%. Na 2017 zullen de marktsectoren binnen de utiliteitsbouw naar verwachting verder profiteren van de aantrekkende economische groei. Met een totale groei van de utiliteitsbouwproductie met gemiddeld 3½% per jaar in de periode 2019-2022 zet de groei door, waarbij de nieuwbouw iets harder groeit dan de herstel en verbouw.

3.1 Algemeen beeld

Korte termijn: 2016-2017

Na een lichte daling in 2015 is de productie in de utiliteitsbouw in 2016 toegenomen met 1½%. De herstel en verbouw liet een stevige groei zien van 5½%. De nieuwbouwproductie van utiliteitsgebouwen nam in 2016 juist met 1½% af. Hiermee daalde de nieuwbouwproductie voor het vijfde opeenvolgende jaar. Zeker in het licht van de voorgaande productiedalingen is de afname van de nieuwbouwproductie opvallend. De verschillen tussen de utiliteitssectoren zijn substantieel. De meer conjunctuurgevoelige sectoren, zoals logistiek vastgoed, presteerden goed. De sectoren met overaanbod, zoals kantoren, bleven nog sterker achter. Door hoge productievolumes voor de crisis en terugval van de vraag tijdens de crisis is dit overaanbod ontstaan, vooral de kantorensector heeft nog te kampen met deze erfenis.

In de herstel en verbouw van de utiliteitsgebouwen was in 2012 en 2013 nog sprake van dalende productievolumes. In de daaropvolgende jaren 2014 en 2015 is de herstel en verbouwproductie gegroeid met ongeveer 3% per jaar. De productiegroei heeft zich in 2016 sterker doorgezet met meer dan 5% groei. Net als in 2014 en 2015 blijven eigenaren terughoudend met nieuwbouw en maken ze juist de keuze om de huidige panden te verbeteren.

In 2017 kan de utiliteitsbouwproductie toenemen met 3½%. Het herstel van de orderportefeuilles in de tweede helft van vorig jaar wijst op een groei van de productie. De belangrijkste drijver van de productiegroei in de utiliteitsbouw op korte termijn is een groei van de nieuwbouw met 4%, voornamelijk als gevolg van de economische groei en de lage rente. De vraag naar utiliteitsgebouwen kan bovendien steeds minder worden opgevangen vanuit de voorraad van leegstaande panden. Ook neemt de kwaliteitsvraag op kansrijke locaties toe. De groei van de nieuwbouw wordt breed gedragen door alle utiliteitssectoren. De ontwikkeling in de nieuwbouw overtreft in 2017 de groeipercentages van de herstel en verbouw. De verwachte bouwproductie als gevolg van herstel en

verbouw groeit met 3% in 2017. Over de hele linie is het beeld positief in 2017, met voor het eerst een herstel van de nieuwbouvvolumes en verder aantrekkelijke productie van de herstel en verbouw.

Tabel 3.1 Utiliteitsbouwproductie, 2015-2022 (basis Nationale rekeningen, prijzen 2015)

	Miljoen euro		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2015 ¹	2016 ²	2016	2017	2018	2022 ³
Nieuwbouw	7.900	7.775	-1½	4	5½	4
Herstel en verbouw	5.650	5.950	5½	3	2½	3
Totaal	13.550	13.725	1½	3½	4	3½

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2019-2022

Bron: CBS, EIB

Middellange termijn 2018-2022

De nieuwbouw blijft in 2018 stevig doorgroeien met 5½%, in de periode 2019-2022 neemt de nieuwbouw met gemiddeld 4% per jaar toe. De vooruitzichten voor de middellange termijn zijn daarmee positief. De productie van de nieuwbouw ontwikkelt zich de komende jaren sterk als gevolg van achterblijvende nieuwbouvvolumes in de crisisjaren en de inhaalvraag als gevolg daarvan.

In 2018 groeit de productie ten behoeve van herstel en verbouw met 2½%. In de daaropvolgende periode 2019 tot en met 2022 zet de productiegroei van herstel en verbouw door met gemiddeld 3% per jaar. Een structurele verandering met de periode voor de crisis is dat voor veel marktsegmenten het belang van de vervangingsopgave toeneemt ten koste van de uitbreidingsopgave. Afnemende bevolkingsgroei en daaraan gekoppelde afvlakkende werkgelegenheidsgroei veroorzaken een lagere vraag naar uitbreidingen van de huidige voorraad. Toenemende veroudering en hogere duurzaamheidseisen aan het bestaande vastgoed stimuleren daarnaast de volumes van herstel en verbouw. Onderdeel hiervan zijn de besparingsmaatregelen die uitgevoerd worden in aanloop naar een verplicht C-label voor kantoren.

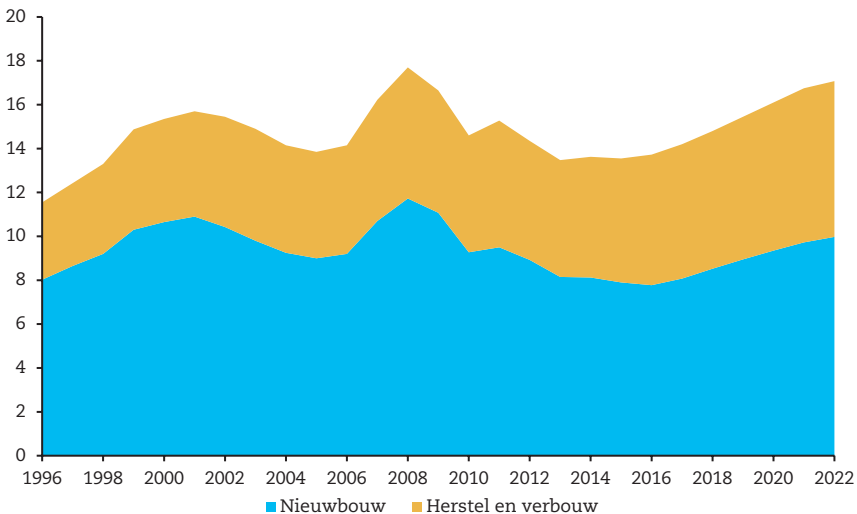
Het vastgoed ten behoeve van zorginstellingen en bedrijfsruimten zijn belangrijke groeisectoren binnen de utiliteitsbouw. De zorg wordt op middellange termijn een groeisector door vergrijzing van de bevolking, inkomensgroei en technologische ontwikkelingen. De toenemende vraag naar zorg in combinatie met achterblijvende bouwvolumes van de afgelopen jaren geven een sterke impuls aan de zorgbouw. Daarnaast blijft de noodzaak voor uitbreiding of vervanging van bedrijfsgebouwen toenemen als gevolg van hogere econo-

mische activiteit. In deze sector hangt de vraag naar nieuwbouw sterk samen met de economische groei.

In de kantorensector speelde het overaanbod een beperkende rol in de nieuwbouwproductie. Op korte en middellange termijn brengt de oplopende vraag naar kantoorruimte en transformatie van leegstaande panden de markt weer in balans. De toenemende vraag naar hoogwaardige, duurzame nieuwbouw en kantoren op goed ontsloten locaties draagt bovendien bij aan de groei van investeringen. De bouwproductie van overige gebouwen blijft voornamelijk beperkt door budgettaire restricties bij (lagere) overheden. De uitbreidingsvraag van winkelveiligheid blijft op middellange termijn beperkt door met name internetwinkelen. In de winkelsector profiteert de bouw mogelijk van het in ontwikkeling nemen van een aantal grote outlet centra's.

Figuur 3.1 laat de ontwikkeling van de utiliteitsbouwproductie in de periode 1996-2022 zien. De figuur toont het contrast tussen de scherpe productiegroei in economische herstelperiodes uit het verleden en het komende herstel op middellange termijn. Door de gematigde economische groei na de forse en scherpe terugval in de beginjaren van de crisis neemt het herstel van de utiliteitsbouw langere tijd in beslag. Op middellange termijn groeit de productie van utiliteitsgebouwen echter gestaag.

Figuur 3.1 Utiliteitsbouwproductie, 1996-2022 (miljard euro, prijzen 2015)



Bron: EIB

3.2 Gebouwtypen

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie van de verschillende soorten utiliteitsgebouwen. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van cijfers uit de Voortgangsstatistiek van het CBS. Tabel 3.2 geeft een totaaloverzicht van de raming per gebouwtipe.

Voortgangsstatistiek versus Nationale rekeningen

De kwantificering van de utiliteitsbouw naar gebouwtipe is gebaseerd op de Voortgangsstatistiek van het CBS (tabel 3.2). Deze statistiek is gebaseerd op de aanneemsom welke vermeld staat op de verleende vergunning en betreft alleen vergunningen met een bouwsom groter dan € 50.000. De productie op basis van de Voortgangsstatistiek geeft alleen de nieuwbouw weer. De Nationale rekeningen van het CBS bieden inzicht in de totale utiliteitsbouw, uitgesplitst naar nieuwbouw en herstel en verbouw (tabel 3.1). De Nationale rekeningen hebben betrekking op alle bouwprojecten, dus ook de projecten onder € 50.000. Het verschil in grondslag verklaart de discrepantie tussen beide statistieken. Een ander onderscheid tussen de statistieken is dat de Voortgangsstatistiek aangeeft waar extra werk is geleverd of overschrijdingen van het budget zijn gemaakt. Omdat de Nationale rekeningen geen informatie op het niveau van gebouwtypen biedt, wordt de Voortgangsstatistiek gebruikt om de dynamiek in de verschillende deelmarkten van de utiliteitsbouw te verklaren.

3.2.1 Bedrijfsruimten

In 2016 is het nieuwbouwvolume van bedrijfsruimten gestegen naar een niveau van € 650 miljoen. Ten opzichte van 2015 betekent dit een lichte groei van 2%. De markt voor bedrijfsruimten is na de categorie 'overig' de grootste sector binnen de utiliteitsbouw. Onder bedrijfsruimten worden bedrijfsmatig gebruikte ruimtes verstaan zonder specifiek gebruiksdoel.

Productiegroei in 2017 zet door

Onder invloed van de aantrekkende economische groei en de aanhoudende lage rente stijgt in 2017 de nieuwbouwproductie van bedrijfsruimten. Het productievolume groeit in 2017 met 15%. Bedrijfsruimten zijn bedrijfsspecifieker dan bijvoorbeeld kantoren. Dit heeft tot gevolg dat sloop/nieuwbouw van een leegstaande bedrijfsruimte eerder voor de hand ligt om daarmee aan te sluiten bij de wensen van de nieuwe gebruiker.

In 2017 zorgt de bouw van een fabriek van Danone Nutricia voor een grote bijdrage aan de nieuwbouwproductie van bedrijfsruimten. In het Brabantse Haps wordt dit complex van 49 duizend m² gebouwd, waar voor meer dan tachtig landen babyvoeding wordt geproduceerd. Eind 2017 zal de nieuwe fabriek operationeel zijn.

Groei zet door op middellange termijn

De nieuwbouwproductie van bedrijfsruimten neemt in 2018 naar verwachting toe met meer dan 12%. In de daaropvolgende periode 2019-2022 zet de groei in

Tabel 3.2 **Bouwproductie- en bouwvergunningenvolume nieuwbouw, 2014-2018 en 2022 (basis Voortgangsstatistiek, prijzen 2015)**

	2014	2015 ¹	2016 ²	2017 ²	2018 ²	2022 ³
Productie in mln euro						
Bedrijfsruimten	674	629	650	750	825	1.100
Logistieke gebouwen	264	301	350	400	400	300
Kantoren	346	321	300	300	300	425
Winkels	95	124	110	70	70	50
Agrarische gebouwen	504	421	375	400	400	500
Onderwijsgebouwen	390	352	300	300	300	325
Zorggebouwen	543	445	425	450	525	900
Overige gebouwen	846	842	750	725	800	800
Productie in Δ%						
Bedrijfsruimten		-6,7	2	15	12½	7½
Logistieke gebouwen		14	19½	10	0	-7½
Kantoren		-7,3	-6	0	2½	8½
Winkels		30,9	-10½	-35	-10	-1½
Agrarische gebouwen		-16,3	-11½	5	5	5
Onderwijsgebouwen		-9,7	-15½	5	0	2
Zorggebouwen		-18	-5½	5	20	14½
Overige gebouwen		-0,5	-11	-3½	10½	0
Vergunningen in mln euro						
Bedrijfsruimten	603	583	750			
Logistieke gebouwen	300	382	400			
Kantoren	306	194	225			
Winkels	162	107	60			
Agrarische gebouwen	468	372	425			
Onderwijsgebouwen	284	300	275			
Zorggebouwen	532	327	375			
Overige gebouwen	733	837	675			
Vergunningen in Δ%						
Bedrijfsruimten		-3,3	28½			
Logistieke gebouwen		27,6	4			
Kantoren		-36,7	12			
Winkels		-34,3	-45			
Agrarische gebouwen		-20,6	12			
Onderwijsgebouwen		-5,8	-13½			
Zorggebouwen		-38,6	16			
Overige gebouwen		14,2	-19½			

1 Voorlopige cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2019-2022

Bron: CBS, EIB

een lager tempo door met gemiddeld 7½% per jaar. Het niveau van de nieuwbouw komt in 2022 uit op € 1.100 miljoen. De vraag naar bedrijfsruimte wordt sterk gedreven door de productieontwikkeling van bedrijven. Door economische groei op middellange termijn neemt de bedrijfsactiviteit in veel sectoren weer toe, waardoor ook de uitbreidingsbehoefte in omvang blijft groeien.

3.2.2 Logistiek

De nieuwbouwproductie van gebouwen ten behoeve van logistieke activiteiten groeide in 2016 met bijna 20%, hiermee komt het totale productievolume van logistieke panden in 2016 uit op € 350 miljoen. De snel aantrekkende productievolumes in tijden van economisch herstel zijn een gebruikelijk beeld in deze sector. Al sinds 2014 neemt de nieuwbouwproductie van logistiek vastgoed toe. De nieuwbouw van logistieke gebouwen is in 2014 en 2015 met respectievelijk 18% en 14% toegenomen. De ontwikkeling van het distributiecentrum van Bol.com in Waalwijk leverde in 2016 een sterke bijdrage aan de nieuwbouwproductie van logistieke gebouwen. De totale grondoppervlakte van dit logistieke pand is 50.000 m² en de totale vloeroppervlakte is 130.000 m².

Toenemende distributieactiviteiten stuwen productie

In 2017 gaat de nieuwbouwproductie van logistieke gebouwen met 10% groeien. De totale bouwproductie komt hiermee uit op € 400 miljoen. De vraag naar nieuwbouw logistiek vastgoed op korte termijn is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de economie en de (voor Nederland) relevante wereldhandel. Het CPB verwacht een gematigde groei van de relevante wereldhandel met 2,9% in 2017⁵. Het gemiddelde jaarlijkse groeipercentage bedroeg in de periode 1998-2005 nog meer dan 5%. Daarnaast is het volume van de binnenlandse consumptie verder toegenomen in 2016. De groeiende bestedingen van consumenten leiden tot een grotere vraag naar distributiecentra.

Naast de vraag naar logistiek vastgoed speelt ook het aanbod van de huidige voorraad een rol. Hogere en andere eisen worden gesteld aan het vastgoed omdat het in veel gevallen niet meer voldoet aan de eisen van de eindgebruikers. Door schaalvergroting van het distributieproces neemt de vraag naar panden met grote oppervlaktes toe. Ook stijgen de gewenste bouwhoogtes waardoor efficiënte opslag van goederen en snelle orderverwerking mogelijk wordt. Om te voldoen aan de wensen van logistieke partijen is sloop/nieuwbouw cruciaal. Bovendien kunnen de huurprijzen van nieuwbouw distributiecentra concurreren met de prijzen van bestaande bouw als gevolg van de ruime beschikbaarheid van grond en de aanhoudend lage bouwkosten⁶.

Teruglopende nieuwbouwproductie

In 2018 stabiliseert de bouwproductie van logistiek vastgoed. Na 2018 is de conjuncturele opleving ten einde en keert de uitbreiding van de voorraad terug naar structurele niveaus. Op middellange termijn neemt de productie met 7½% per jaar af. Uiteindelijk valt het volume van de logistieke sector terug tot een jaarlijks productievolume van € 300 miljoen in 2022. Bezorgtrends binnen het

5 CPB (2016), 'Decemberraming 2016: economische vooruitzichten 2017', CPB Policy Brief 2016/15, Den Haag.

6 DTZ Zadelhoff (2016), 'Logistiek vastgoed blijft populair in Nederland', Amsterdam.

internetwinkelen spelen een bepalende rol in de vormgeving van de logistieke structuur op middellange termijn. De standaard binnen het online winkelen is bezorging binnen een dag of zelfs op dezelfde dag. Om dit te faciliteren zijn investeringen vereist in distributiecentra in de nabijheid van gebieden met grote bevolkingsdichtheden zoals steden. Lokaal blijft nieuwbouw dus noodzakelijk.

3.2.3 Kantoren

De bouwproductie van kantoren is in 2016 met 6% afgenomen naar een niveau van € 300 miljoen. Voor de financiële crisis bedroeg de bouwproductie van de kantorensector nog ruim € 2 miljard (2000-2002). De vraag naar kantoorruimte is tijdens de crisis sterk teruggelopen waardoor een overaanbod in vierkante meters kantoorruimte is ontstaan. Het huidige nieuwbouwvolume ligt nog sterk onder het niveau van voor de crisis. Het aantal vergunde vierkante meters bedroeg in 2015 190.000 m², wat zeer bescheiden is in relatie tot de omvang van de bestaande voorraad.

Lokaal ruimte voor nieuwbouw

De nieuwbouwproductie van kantoren zal naar verwachting in 2017 eerst nog stabiliseren op een niveau van € 300 miljoen. De vraag naar kantorennieuwbouw is op dit moment alleen op enkele gewilde locaties aanwezig. In het stationsgebied van Utrecht is de vraag sterk genoeg voor nieuwe ontwikkelingen. Voor 2017 gaat de bouw van het WTC aan het Jaarbeursplein bijdragen aan het nieuwbouwvolume van kantoorruimte. Het kantoor zal ruim 29.000 m² tellen, verspreid over 19 verdiepingen. De onderste vier verdiepingen van het gebouw zullen bestaan uit voorzieningen zoals horeca, retail en een meeting center⁷. Het herstel van de kantorenmarkt zal zich op korte termijn ook gaan uitbreiden buiten de centrale stationslocaties.

De leegstand van kantoorruimte nam in 2016 met 900.000 m² af. Het leegstandsniveau komt daarmee eind 2016 12% lager uit op 6,9 miljoen m². Naast groeiende opnamecijfers neemt het overaanbod in kantoren af door een toenemend aantal transformaties naar woningen. Door druk vanuit de woningmarkt wordt het aantal haalbare businesscases voor kantoortransformaties vergroot. Zeker in binnenstedelijke gebieden met een grote vraag naar woonruimte is transformatie aantrekkelijk. In 2015 is een groot aantal vierkante meters getransformeerd van kantoorruimte naar een andere functie zoals woningen of hotels. Met meer dan 700.000 m² aan getransformeerd kantooroppervlak is 2015 een absoluut topjaar. In vergelijking: in 2011 is een totaal van 150.000 m² getransformeerd. De verwachting hierbij is wel dat het meeste 'laaghangende fruit' in 2015 en 2016 geplukt is; de makkelijkste en meest rendabele transformaties zijn uitgevoerd. Op korte termijn zal het transformatievolume nog op een hoog niveau blijven, waarna op middellange termijn de voorraad transformeerbare kantoren gaat afnemen.

In Den Haag trekt gebruiker KPN zich terug van 'The Green Campus', een grootschalig kantorencomplex gelegen aan het Maanplein. Een gedeelte van de twaalf gebouwen met in totaal 80.000 m² wordt getransformeerd naar vrije

7 Vastgoedmarkt.nl (2016), 'Start bouw WTC Utrecht', Alphen aan den Rijn.

sectorhuurwoningen. In het voorjaar van 2017 start de transformatie. Het reduceren van overcapaciteit in de kantorensector biedt betere perspectieven voor de toekomstige productie. Transformatie van kantoren naar woningen levert ook directe bouwproductie op, maar deze wordt geregistreerd bij de woningbouw.

Productiegroei op middellange termijn

De verwachting is dat de nieuwbouwproductie van kantoren vanaf 2018 weer gaat groeien. De bouwproductie groeit in 2018 licht met 2½%, waarna in de periode 2019 tot en met 2022 de gemiddelde productiegroei 8½% per jaar bedraagt. Een structurele factor in de vraag naar kantoorruimte is de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Op middellange termijn blijft de werkgelegenheid binnen kantoren toenemen evenals de bijbehorende ruimtevraag⁸. De kantoorhoudende werkgelegenheid groeit echter minder snel dan in de jaren negentig het geval was. Factoren zoals de opkomst van zzp-ers, deeltijd en flexibilisering van de arbeid spelen hierbij een rol.

Op middellange termijn blijft de vraag naar nieuwe en hoogwaardige kantoorruimte op geschikte locaties toenemen. De groeiende aantrekkelijkheid van multifunctionele knooppuntlocaties ten koste van minder goed ontsloten locaties zet door. Op dit moment is tweedeling in de kantorenmarkt al duidelijk zichtbaar, op middellange termijn neemt de verdeling naar goede en slechte locaties toe. Winnaars zijn onder andere de Zuidas in Amsterdam, het stationsgebied van Utrecht en het Central District in Rotterdam. Met de oplevering van de stationsgebieden neemt de aantrekkelijkheid van deze locaties toe. Meerdere stations, zoals Utrecht Centraal en Rotterdam Centraal, zijn lange tijd bouwputten geweest. Nu de werkzaamheden klaar zijn willen bedrijven zich weer vestigen op deze locaties⁹. Op middellange termijn wordt hier een sterke concentratie van de nieuwbouw van kantoren verwacht, ondanks dat de beschikbare ruimte beperkt is. Op de minder courante locaties zal het herstel van de bouwproductie langer uitblijven.

De kwaliteit van kantoorpanden zelf is eveneens een factor van belang in de nieuwbouwproductie. Gebruikers stellen steeds hogere kwaliteitseisen aan de kantoorpanden. In bepaalde gevallen kunnen de eisen behaald worden door renovatie van de bestaande bouw, maar een ander deel van de kwaliteitsvraag moet worden opgevangen door nieuwbouw. Tegelijkertijd stelt de overheid in het kader van het Klimaatakkoord steeds strengere eisen aan de duurzaamheid van bestaande kantoorgebouwen. Een verplichtstelling van energielabel C gaat naar verwachting begin 2017 worden aangekondigd, waarna in 2023 de gehele voorraad hieraan moet voldoen. Tot en met 2022 geeft deze maatregel een impuls aan de herstel en verbouw van kantoren. De verwachte besparingen en economische effecten van een dergelijke verplichtstelling worden behandeld in het kader 'Verplicht energielabel voor kantoren'¹⁰.

8 EIB (2010), 'Kantorenmonitor, analyse van vraag en aanbod', Amsterdam.

9 JLL (2014), 'Ranking Kantoorlocaties', Amsterdam.

10 EIB (2016), 'Verplicht energielabel voor kantoren', Amsterdam.

Verplicht energielabel voor kantoren

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft het EIB gevraagd onderzoek uit te voeren naar de effecten en consequenties van het verplicht stellen van een energielabel voor kantoren in het kader van het Energieakkoord. Een verplicht energielabel C voor kantoren per 2023 leidt tot een besparing van het gebouwgebonden energiegebruik van 8,6 petajoule (PJ) in dat jaar. Afgezet tegen een verwacht energiegebruik in 2023 van 35,3 PJ in de kantorenmarkt zonder de maatregel, levert een verplichtstelling van een energielabel C in de kantorenmarkt een energiebesparing op van bijna 25%. De verplichtstelling levert daarmee een substantiële bijdrage aan de energiebesparingsdoelstellingen uit het Energieakkoord. De verplichtstelling brengt een investeringsopgave van ongeveer € 860 miljoen met zich mee. Gezien de installatietechnische aard van de maatregelen die genomen moeten worden om energielabel C te bereiken, blijft de overlast voor ondernemers en eigenaren veelal beperkt. Voor een deel van de markt zorgt de verplichting tot extra uitval van de kantoorvoorraad met een slechter energielabel dan verplicht. Het gaat hierbij om het marginale deel van de markt dat zich kenmerkt door slechte verhuurbaarheid en lage huurprijzen, vaak geconcentreerd op onaantrekkelijke locaties. Investeren in deze marginale voorraad loont niet voor eigenaren. De mogelijkheden om de investeringskosten in de huren te verrekenen zijn voor dit deel van de markt beperkt, omdat de vraag al snel uitwijkt naar alternatieven. De marginale voorraad neemt aanvankelijk met 1% toe door een verplichting van label C. In vierkante meters betekent dit een uitval van 835.000 m². Het merendeel van de toegenomen leegstand zal in de loop der jaren worden gesloopt en eventueel worden vervangen door nieuwbouw, of krijgt een andere bestemming.

3.2.4 Winkels

De nieuwbouwproductie van winkels is in 2016 met 10½% afgenomen naar een niveau van € 110 miljoen. Een lager aantal verleende vergunningen in 2015 voorspelde al een daling van de productie. Het vastgoed met een winkelfunctie is binnen de utiliteitsbouw al jaren de kleinste sector. De nieuwbouwproductie bedroeg in 2015 € 124 miljoen, de stijgende lijn die vanaf 2012 is ingezet bereikte hiermee het hoogtepunt. Het hoge productieniveau in 2015 kan verklaard worden door het in ontwikkeling nemen van een aantal winkel-formules die georiënteerd zijn op schaalvoordelen door grote vloeroppervlaktes, zoals Primark.

Afnemende bouwproductie zet door

De nieuwbouwproductie van winkelvastgoed gaat op korte termijn verder dalen. Het aantal verleende vergunningen voor de bouw van winkels in 2016 is gedaald met 45%. Hierdoor daalt in 2017 het nieuwbouwvolume van winkels naar verwachting met 35% naar € 70 miljoen. De totaalcijfers van winkelvastgoed worden sterk beïnvloed door het al dan niet in ontwikkeling nemen van bijvoorbeeld een groot winkelcentrum. De vraag naar winkelvastgoed kent een sterke samenhang met de uitgaven van consumenten. De bestedingen van

huishoudens aan goederen en diensten nemen sinds 2014 weer toe¹¹. In 2016 groeide de consumptie van huishoudens met 1,6% en de groei zal in 2017 aantrekken tot ruim 2%¹².

De vraag naar winkelvastgoed groeit niet evenredig mee met de consumentenbestedingen. In het winkelgedrag van consumenten neemt online winkelen een steeds belangrijker aandeel in. De omzetonwikkeling van internetverkoop toont al geruime tijd een zeer sterke groei. In 2015 en het eerste half jaar van 2016 groeide de omzet van internetverkoop steeds met meer dan 20% ten opzichte van dezelfde periodes een jaar eerder. Daarnaast is het aandeel personen ouder dan 12 jaar dat online (privé) aankopen doet gestegen van 64% in 2012 naar 73% in 2016. De vraag naar fysieke winkelruimte blijft echter aanwezig. Winkeliers gaan in toenemende mate online en offline retail op elkaar aansluiten, de zogenaamde omnichannelstrategie. De consument heeft bij omnichannel retail de beschikking over verschillende kanalen om in aankoop te komen met een product, de fysieke winkel is hier een wezenlijk onderdeel van.

De faillissementen van een aantal winkels, die lange tijd het gezicht van Nederlandse winkelstraten bepaalden, hebben in 2016 de leegstand onder winkels verhoogd. De angst dat dit tot langdurige leegstand in de winkelstraten zou leiden blijkt niet te zijn uitgekomen. Een deel van de winkels is inmiddels weer in gebruik. De voormalige panden van V&D huisvesten in meerdere steden alternatieve concepten en winkels, zoals pop-up winkels en de Canadese warenhuisketen Hudson Bay. Voor onder andere de locaties in Utrecht, Amsterdam en Haarlem is alternatieve aanwending gevonden. In minder kansrijke winkelsteden heeft het faillissement van V&D wel tot meer leegstand geleid.

Outletcenters: het einde van de binnenstad?

De ontwikkeling van outletcenters stuit in de praktijk op bezwaren. Deze op mode gerichte detailhandel op geconcentreerde buitenstedelijke locaties bestaat al enige tijd in Roosendaal, Lelystad en Roermond. Het concept is overgewaaid uit de Verenigde Staten waar van oudsher de binnenstad een minder vanzelfsprekende winkellocatie is. Er zijn plannen om in Nederland nog meer outletcenters te ontwikkelen. De angst bestaat echter dat deze outlet locaties ten koste gaan van de winkelgebieden van binnensteden. Over de exacte effecten van een factory outlet op de levendigheid van binnensteden is nog weinig bekend. In 2017 speelt de discussie rond locaties zich af in onder andere Assen, Halfweg en Zoetermeer. Onduidelijk is of hier outletcenters mogen worden ontwikkeld.

11 CBS (2016), Statline.

12 CPB (2016), 'Decemberraming 2016: economische vooruitzichten 2017', CPB Policy Brief 2016/15, Den Haag.

Stabiele ontwikkeling op middellange termijn

In 2018 zet de daling van de nieuwbouwproductie van winkels door, waarna de productie op middellange termijn stabiliseert op een niveau van € 60 miljoen. De vraag naar vastgoed in de retailsector wordt op middellange termijn ondersteund door economische en demografische groei. Maar met name de doorzettende trend van internetwinkelen biedt tegenkracht aan de vraag naar fysieke ruimte.

3.2.5 Agrarische gebouwen

In 2016 is de nieuwbouwproductie van agrarische gebouwen met bijna 12% afgenomen. Het niveau van de bouwproductie komt daarmee uit op € 375 miljoen. De nieuwbouwproductie van agrarische gebouwen stond in 2013 nog op een niveau van € 500 miljoen. De panden ten behoeve van agrarische werkzaamheden zijn zeer divers, bestaande uit onder andere stallen, schuren en kassen.

In 2015 is het systeem van melkquota voor melkveehouderijen afgeschaft. Door het afschaffen van het quotum golden niet langer restricties voor het produceren van melk en kregen de melkveehouderijen een directere toegang tot de wereldmarkt. Door het afschaffen van de melkquota is de sector wel gevoeliger voor concurrentie geworden. Tegenover het toenemende aanbod van Europese melkveehouderijen stond echter minder vraag vanuit China en een Russische boycot¹³. De hierdoor veroorzaakte prijsval van melk heeft melkveehouders die juist geïnvesteerd hadden in capaciteit in de problemen gebracht.

Fosfaatreductie beïnvloedt de bouwproductie

Voor 2017 wordt onder invloed van de bouwvergunningen een stijging van de nieuwbouw van agrarische gebouwen verwacht van 5%. In 2017 komt de nieuwbouwproductie uit op een niveau van € 400 miljoen. De krimpende bouwproductie in 2015 en 2016 is daarmee achtergelaten. De gunstige economische ontwikkeling heeft een beperkt effect op de bouwproductie in de agrarische sector. Door de lage inkomenselasticiteit is de agrarische sector minder gevoelig voor schommelingen in de binnenlandse bestedingen dan andere sectoren.

Een gevolg van het afschaffen van de melkquota is dat melkveehouders meer koeien zijn gaan houden. In 2016 nam de rundveestapel toe met ongeveer 120.000 koeien ten opzichte van 2015¹⁴. Door de toegenomen veestapel heeft Nederland het door de Europese Unie vastgestelde fosfaatplafond overschreden. Het fosfaatplafond geldt voor zowel pluimvee-, varkens- als rundveehouders, maar vooral de laatste groep is schuldig aan de overschrijdingen. Het kabinet heeft in samenwerking met de sector een akkoord bereikt om in 2017 de veestapel fors terug te dringen¹⁵. De verwachting is dat het beperken van de fosfaatreductie een drukkend effect zal hebben op de bouwproductie in 2017 en latere jaren.

13 FD (2016), 'Zuivelveiling geeft sterk signaal dat de melkprijs gaat stijgen', Amsterdam.

14 BS (2016), Statline.

15 NOS (2016), 'Akkoord: minder koeien om fosfaatproductie te beperken', Hilversum.

Schaalvergroting boerenbedrijven op middellange termijn

De nieuwbouwproductie van de agrarische sector blijft na 2017 op een gematigd tempo doorgroeien naar een niveau van € 500 miljoen in 2022. Het aantal bedrijfsbeëindigingen van boeren blijft toenemen in de komende jaren. Volgens het CBS staat op de meeste boerderijen met een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder geen opvolger klaar. Als de bedrijfsopvolging in deze bedrijven niet wordt opgelost zullen de komende tien jaar ruim 15.000 boerderijen verdwijnen¹⁶. De bedrijven van de stoppende boeren zullen worden getransformeerd of gesloopt. Aan de andere kant zullen bij de overblijvende boerderijen landuitbreidingen en schaalvergrotingen plaatsvinden. Dit stimuleert de nieuwbouwproductie. Deze schaalvergroting is noodzakelijk om de concurrentiepositie met boeren buiten Nederland te behouden.

Per 2024 geldt een verbod op asbestdaken. De agrarische sector staat hiermee voor een grote opgave omdat 75% van de asbestdaken in de agrarische sector te vinden is. De sanerings- en vervangingskosten zijn in bepaalde provincies zeer hoog. Gelderland kent de grootste vervangingsopgave als gevolg van de grote hoeveelheid agrarisch vastgoed. In Flevoland is de problematiek van asbest relatief klein aangezien ruim de helft van de agrarische sector in Flevoland bestaat uit akkerbouwbedrijven. Deze agrarische tak heeft kleine stallen en dus een kleiner oppervlak aan daken waar asbest in kan zitten. Voornoemde effecten zorgen er voor dat de bouwproductie van agrarische gebouwen op middellange gebouwen jaarlijks blijft toenemen.

3.2.6 Onderwijsgebouwen

De categorie onderwijsgebouwen bestaat uit panden voor verschillende onderwijsvormen, zoals basisscholen, middelbare scholen, HBO's, universiteiten en meer praktijkgericht onderwijs. In 2016 daalde het productievolume van onderwijsgebouwen met 15½% naar € 300 miljoen. Ten opzichte van 2008 en 2009 is het volume gehalveerd, in deze jaren werd nog een productieniveau van € 600 miljoen gerealiseerd.

Lichte groei op korte termijn

Na aanhoudende dalingen van de nieuwbouwproductie van onderwijsgebouwen is het dieptepunt vorig jaar bereikt. In 2017 neemt de nieuwbouw weer met 5% toe. Het zijn vooral beleidswijzigingen die van invloed zijn op de omvang van de investeringen in onderwijsgebouwen. Voorheen was het vergoedingsstelsel voor buitenonderhoud en aanpassingen in het primair onderwijs centraal georganiseerd. Sinds het afschaffen van dit systeem is de autonomie van schoolbesturen sterk toegenomen. De gevolgen voor de nieuwbouw en uitbreidingsopgave is echter beperkt, de gemeente blijft hier verantwoordelijk voor.

De vergoedingen voor (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van onderwijshuisvesting komen in 2017 lager uit dan in 2016. Deze normbedragen zijn opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en bepalen hoeveel budget een gemeente beschikbaar stelt voor onderwijsvastgoed. In relatie tot de hogere eisen aan vastgoed vanuit het Bouwbesluit en de verplichting om

16 CBS (2016), 'Op meeste boerderijen geen bedrijfsopvolger', Den Haag/Heerlen.

Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) te realiseren zal een lagere vergoeding de bouwproductie drukken¹⁷.

Duurzaamheidsopgave voor onderwijsgebouwen.

De middellange termijn voor onderwijsgebouwen kenmerkt zich door een stabiliserende bouwproductie. Tot en met 2022 blijft de bouwproductie op een niveau van rond € 325 miljoen. Tegenover een daling van het aantal leerlingen staat een verschuiving naar hogere opleidingen met een langere opleidingsduur. De vraag naar onderwijshuisvesting is gerelateerd aan het aantal leerlingen. De Dienst Uitvoering Onderwijs verwacht tussen 2017 en 2022 een afname van het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs van ongeveer 6%, dit komt neer op bijna 60 duizend leerlingen¹⁸.

Een afnemend aantal leerlingen vermindert de vraag naar onderwijsruimtes. Een compenserende factor is het toenemende opleidingspeil van de Nederlandse bevolking. Er volgen absoluut gezien weliswaar minder personen onderwijs, maar deze personen studeren gemiddeld wel steeds langer. De vraag naar HBO-instellingen en universiteiten blijft daardoor naar verwachting zorgen voor bouwproductie. Bij deze raming is voornamelijk geen rekening gehouden met een sterke intensivering van het gebruik in bestaande gebouwen.

De kwaliteit van de huidige voorraad onderwijsvastgoed blijft sterk achter bij de huidige maatschappelijke eisen. Het onderwijsvastgoed is relatief oud en uit onderzoek van het EIB naar onderwijsgebouwen is gebleken dat driekwart waarschijnlijk energielabel C of lager heeft¹⁹. In navolging van de eventuele invoering van een C-label voor kantoren zal de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ook de mogelijkheden gaan verkennen voor een labelverplichting voor maatschappelijk vastgoed. Op middellange termijn zal een eventuele labelverplichting de herstel en verbouwproductie stimuleren.

3.2.7 Zorggebouwen

De nieuwbouwproductie van zorggebouwen is in 2016 met 5½% afgenomen. In totaal is de productie afgenomen naar een niveau van € 425 miljoen. Feit blijft dat de huidige productievolumes in historisch perspectief zeer laag zijn. In 2008 en 2009 bedroeg de totale waarde van de bouwproductie meer dan een miljard euro. Dit is meer dan gehalveerd in 2016. Binnen de voorraad zorggebouwen is de omvang per pand zeer divers. Dit varieert van zeer grote universitaire medische centra tot kleine behandelruimtes en praktijken.

Groeisector na sterke dalingen

In 2017 gaat, in navolging van de toegenomen vergunningen, de nieuwbouwproductie van zorgvastgoed met 5% toenemen. Om aan de groeiende vraag tegemoet te komen is uitbreiding van de huidige voorraad noodzakelijk. Een belangrijk gebouw dat in 2017 in productie genomen gaat worden is het Amphibia ziekenhuis in Breda. Het nieuwe ziekenhuis, met een oppervlakte van 76.000 m², opent naar verwachting in 2019 haar deuren.

17 VNG (2016), 'Prijsbijstelling normbedragen onderwijshuisvesting 2017', Den Haag.

18 DUO (2015), 'Leerlingenprognoses 2010-2035', Den Haag.

19 EIB (2013), 'Bouwen voor het onderwijs: perspectief voor de Nederlandse bouw', Amsterdam.

De afgelopen jaren is de productie van zorgvastgoed sterk afgenomen als gevolg van een aantal beleidswijzigingen. Zorgbehoevende mensen blijven vaker en langer thuis wonen en krijgen daar de benodigde zorg. Dit is het gevolg van beleid ten aanzien van de scheiding van wonen en zorg. Licht zorgbehoevenden krijgen niet langer een vergoeding voor verblijf in een instelling met de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Een van de doelen is om mensen langere tijd thuis te laten wonen. Een gedeelte van het aanbod van instellingen gericht op lichte zorgindicaties is daardoor overbodig. Hiervoor in de plaats zal meer vraag zijn naar ouderenwoningen of aangepaste vormen van wonen.

Krachtige groei op middellange termijn

Het deel van de bevolking ouder dan 75 jaar is belangrijk voor de algehele zorguitgaven. Deze groep is gemiddeld genomen meer zorgbehoevend. Op dit moment vormt deze oudere leeftijdscategorie 8% van de Nederlandse bevolking, tot 2040 gaat het aandeel van deze groep bijna verdubbelen. Als de zorguitgaven de huidige trends volgen dan maken de zorguitgaven volgens het CPB in 2040 bijna 22% van het bbp uit (11% in 2012)²⁰. Demografie, inkomensontwikkelingen en innovatie zijn de belangrijkste verklaringen voor de groei van de zorguitgaven. Het zorgvastgoed gaat de toenemende vraag naar zorg op de middellange termijn volgen. Tot 2022 wordt een sterke productiegroei verwacht naar een niveau van € 900 miljoen.

Ondanks de fors toenemende bouwproductie blijft het zorgvastgoed achter bij de groei van de zorguitgaven. Het eerder genoemde gewijzigde bouwregime speelt hierbij een rol. Ook de genoemde beleidsinzet op het scheiden van wonen en zorg remt de productie ten opzichte van de groei in de zorguitgaven. Het scheiden van wonen en zorg leidt tot extramuralisering. Extramuralisering houdt in dat steeds meer zorg buiten de muren van een instelling wordt verleend. De toename van extramuralisering wordt niet alleen gedreven door overheidsbeleid maar ook door demografische trends en consumenten voorkeuren. Ouderen blijven langer thuis wonen en zijn zelfredzamer onder invloed van betere voorzieningen en hogere inkomens. De verwachting is dat mantelzorg verder zal toenemen en toekomstige ouderen meer voor elkaar zullen zorgen.

3.2.8 Overige gebouwen

De omvang van de bouwproductie van overige gebouwen was in 2016 bijna € 750 miljoen, in 2017 gaat dit volume licht afnemen met 2½%. Na een groei van 10½% in 2018 stabiliseert de bouwproductie op middellange termijn. Onder overige gebouwen vallen alle gebouwen die niet te plaatsen zijn in voorgaande typering. De categorie bestaat daarmee uit een grote diversiteit aan panden, hierbij moet gedacht worden aan bioscopen, musea, politiebureaus, voetbalstadions en andere sportcomplexen. De bouwproductie van het publieke deel van de overige gebouwen groeit in beperkte mate als gevolg van budgettaire restricties bij lagere overheden. Het marktgerichte deel van deze categorie volgt meer de conjuncturele ontwikkeling.

20 CPB (2011), 'Trends in gezondheid en zorg', Den Haag.

Een groot complex dat valt onder de noemer overige gebouwen is het data-center dat Microsoft bouwt in de Noord-Hollandse gemeente Hollands Kroon. Naar verluidt gaat het om een investering van zeker € 2 miljard door het Amerikaanse technologiebedrijf. De keuze voor Noord-Holland om dit centrum te bouwen hangt samen met de goede glasvezelverbinding met de Amsterdam Internet Exchange, de betrouwbare elektriciteitsvoorzieningen en de mogelijkheden tot het afvoeren van warmte naar de kassen op het terrein. De verwachting is dat de bouw tot 2019 gaat duren.

Het nieuwe gebouw voor het RIVM wordt later opgeleverd dan gepland. Het ontwerp voor het 18 verdiepingen tellende gebouw op de Uithof in Utrecht voldoet niet aan de gestelde trillingseis voor laboratoriumruimten en moet terug naar de tekentafel. Volgens de oorspronkelijke overeenkomst moest het gebouw tussen 2015 en 2018 gerealiseerd worden. Het bouwconsortium heeft echter al uitstel aangevraagd voor de bouwstart tot januari 2017. De bouwproductie van overige gebouwen is hierdoor in 2016 lager uitgevallen dan verwacht en zal ook de productievolumes in 2017 lager doen uitvallen.

Hotelvastgoed in Amsterdam

De hoofdstad van Nederland is zeer geliefd bij bezoekers uit binnen- en buitenland. De hotelsector levert een belangrijk aandeel in de regionale economie. In juli 2016 telde Amsterdam 459 hotels met een totale capaciteit van 30.716 kamers en 67.240 bedden; 5% meer dan in 2015. Ook na de toename van het aantal hotelkamers en bedden in het afgelopen jaar, levert de toenemende toeristenstroom nog voldoende economisch draagvlak voor nieuwe hotels. Meerdere ontwikkelingen in Amsterdam zijn gaande op het gebied van hotelvastgoed, zoals de woon- en hoteltoeren Amstel Tower naast het Amstelstation, hotel nhow bij de Amsterdam RAI en Tulip Inn nabij luchthaven Schiphol.

De sterk toegenomen toeristenstroom drukt zijn stempel op de stad. De gemeente Amsterdam signaleert dat de balans tussen toeristen en bewoners in het geding komt. Als reactie hierop wordt het hotelbeleid restrictiever. In bepaalde delen van de stad mogen geen nieuwe hotels meer worden gebouwd. Deze beleidskeuze heeft een drukkend effect op de bouwproductie van hotels, zeker doordat vooral de vraag in Amsterdam naar dit type gebouwen hoog is.

3.3 Regionale verdeling

Op regionaal niveau kent de ontwikkeling van de utiliteitsbouw duidelijke verschillen. De verschillen in sectorsamenstelling en in voorraad nog te realiseren vergunningen zorgen voor uiteenlopende ontwikkelingen in de afzonderlijke provincies. Per provincie kunnen grote schommelingen optreden in de bouwproductie. Aangezien zeker de kleinere provincies absoluut gezien lage bouwvolumes kennen, kunnen incidentele grote projecten voor grote schommelingen zorgen in de jaarlijkse bouwproductie. Nederland is in deze rapportage opgedeeld in de landsdelen Noord, Oost, West en Zuid.

In de regio Noord is de bouwproductie van de provincie Groningen in 2016 sterk afgenomen met 11%. Voor 2017 wordt eveneens een afname verwacht van 14%. Friesland heeft in 2016 een stabiel jaar gehad op het gebied van de bouwproductie, met een lichte afname van 1%. Het is de verwachting dat de daling van de bouwproductie in 2016 sterker doorzet in 2017. De bouwproductie in Drenthe groeit als enige van de drie noordelijke provincies. Voor 2016 en 2017 wordt gerekend met een productiegroei van respectievelijk 20½% en 3½%.

Tabel 3.3 Utiliteitsbouwproductie (nieuwbouw en herstel en verbouw) naar provincie, 2015-2017 (prijzen 2015)

	Miljoen euro			Mutaties (%)	
	2015 ¹	2016 ¹	2017 ¹	2016 ¹	2017 ¹
Noord					
Groningen	522	465	400	-11	-14
Friesland	587	580	505	-1	-13
Drenthe	228	275	285	20½	3½
Oost					
Overijssel	867	790	750	-9	-5
Flevoland	244	325	375	33	15½
Gelderland	1.511	1.525	1.750	1	15
West					
Utrecht	927	1.150	1.280	24	11½
Noord-Holland	1.769	1.920	2.185	8½	14
Zuid-Holland	3.276	3.015	2.720	-8	-10
Zuid					
Zeeland	316	350	385	11	10
Noord-Brabant	2.178	2.215	2.435	1½	10
Limburg	1.126	1.115	1.130	-1	1½
Nederland	13.550	13.725	14.200	1½	3½

1 Raming

Bron: EIB

Van de oostelijke provincies is Flevoland een positieve uitschieter. In 2016 is in deze provincie een productiegroei gerealiseerd van 33%. De groei gaat in 2017 in een lager tempo doorzetten met 15½%. In Overijssel is de totale utiliteitsbouwproductie in 2016 gedaald met 9%. In 2017 blijft de bouwproductie haperen met een daling van 5%. In Gelderland is de productie in 2016 toegenomen met 1%, in 2017 wordt de groei sterker doorgezet met 15%.

Het beeld in landsdeel West is gemengd. Utrecht groeit zowel in 2016 als in 2017 sterk door met 24% en 11½%. De oorzaak hiervan moet gezocht worden in de ontwikkelingen in het stationsgebied, waar onder andere het WTC sterk gaat bijdragen aan de bouwproductie van kantoren. Noord-Holland groeit qua bouwproductie in een meer gematigd tempo door. In 2016 met 8½% en in 2017 forser met 14%. In Zuid-Holland zijn de vooruitzichten voor de bouwproductie minder rooskleurig, in 2017 zal hier sprake zijn van een afname met 10% volgend op een afname met 8% in 2016.

In het landsdeel Zuid is het beeld ook divers. Zeeland groeit van de drie provincies het hardst met 11% in 2016 en 10% in 2017. De nieuwbouwproductie was in 2016 de stuwende factor achter de groei in de kustprovincie. Onderdeel hiervan is de bouw van een distributiecentrum van internetwinkel Alternate in Tholen van ruim 11.000 m². In 2016 neemt de bouwproductie in de provincie Limburg licht af met 1%, waarna in 2017 met een toename van 1½% lichte groei optreedt. In Noord-Brabant gaat de bouwproductie in 2017 groeien met 10%. In 2016 was hier nog sprake van een lichte toename met 1½%.

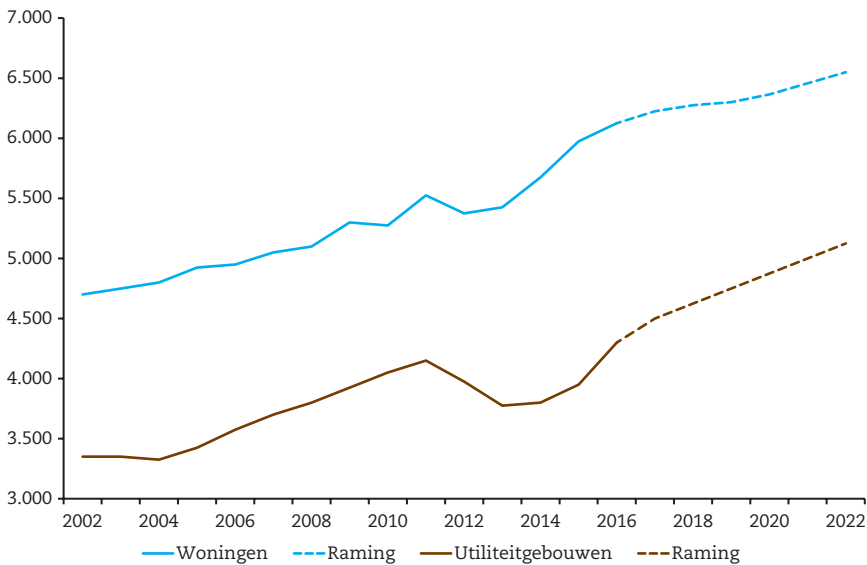
4 Onderhoud van gebouwen

Het woningonderhoud nam in 2016 met 2½% toe. Door inkomensverbetering, de lage rente, een aantrekkelijke woningmarkt en een sterke verbetering van de financiële positie van corporaties werd het effect van het wegvallen van de tijdelijke btw-maatregel meer dan gecompenseerd. In 2017 en 2018 is de verdere groei van het hoge productieniveau van het woningonderhoud beperkt. Bij het onderhoud van utiliteitsgebouwen nam in 2016 de productie na een sterke terugval in de jaren 2012-2013 en een beperkt herstel in 2015 met 9% ongekend krachtig toe. In 2017 en 2018 wordt bij een gunstige economische ontwikkeling de opgelopen onderhoudsachterstand ingehaald. Op middellange termijn neemt het onderhoud van zowel woningen als utiliteitsgebouwen in lijn met het structurele groeipad toe.

4.1 Algemeen beeld

Het onderhoud van gebouwen bestaat uit werkzaamheden, die gericht zijn op het in stand houden van bestaande gebouwen. Onder onderhoud vallen werkzaamheden zoals schilderwerk, onderhoud aan CV of warmwaterinstallatie en reparatie van dak, goten of houtwerk. Bij het onderhoud van

Figuur 4.1 Onderhoudsproductie woningen en utiliteitsgebouwen 2002-2022 (miljoen euro, prijzen 2015)



Bron: EIB

gebouwen worden twee bouwtypen onderscheiden: woningen en utiliteitsgebouwen. Woningonderhoud bepaalt 60% van de productie. Ingrepen die tot doel hebben de levensduur van een bouwwerk te verlengen, de capaciteit te vergroten of het prestatieniveau substantieel te verhogen, behoren niet tot het onderhoud, maar vallen in de categorie herstel en verbouw. Onderhoud is een consumptieve besteding, terwijl herstel en verbouw samen met nieuwbouw gezien worden als een investering.

Het onderhoud geldt als het minst conjunctuurgevoelige onderdeel van de bouwproductie: het volume reageert doorgaans veel minder heftig op economische schommelingen dan de nieuwbouw en herstel en verbouw. Het onderhoud is sterk afhankelijk van de aard en omvang van de bestaande gebouwen-voorraad en deze is vrij stabiel.

De onderhoudsproductie van woningen is het enige onderdeel van de bouw-nijverheid dat tijdens de crisisjaren is gegroeid. De productie lag op het dieptepunt van de crisis in 2013 6% hoger dan in 2008 (zie figuur 4.1). Het onderhoud werd gestimuleerd door de btw-verlaging voor werkzaamheden aan bestaande woningen gedurende een deel van deze periode. In 2014 en 2015 zorgde deze maatregel in combinatie met inkomensverbetering van huishoudens en herstel van de woningmarkt voor een sterke stijging van het woningonderhoud met gemiddeld 5% per jaar. In 2016 nam het woningonderhoud met 2½% toe. Het negatieve effect van het beëindigen van het lage btw-tarief werd meer dan gecompenseerd door de positieve effecten van koopkrachtverbetering, de lage rente, het toenemend aantal verhuizingen bij huiseigenaren en hogere uitgaven bij corporaties door verbetering van hun financiële positie. Vanaf 2017 vallen deze impulsen deels weg waardoor de in historisch perspectief hoge onderhoudsuitgaven in de komende jaren naar verwachting minder krachtig zullen groeien. In 2017 en 2018 wordt hierdoor een relatief bescheiden toename van de productie verwacht (tabel 4.1). Op de middellange termijn stijgt het onderhoud naar verwachting in lijn met de structurele trend.

Het onderhoud van utiliteitsgebouwen werd in de eerste jaren van de crisis nog niet geraakt. Pas vanaf 2012 zorgde de steeds verder afnemende financiële ruimte bij bedrijven en overheden voor een sterke terugval van de onderhouds-uitgaven. Het onderhoud daalde in 2012 en 2013 in totaal met 9% en nam in 2014 met een groei van 0,7% slechts bescheiden toe. Met de verbetering van de financiële situatie ontstond vanaf 2015 meer ruimte voor onderhoud, waardoor de onderhoudsproductie van utiliteitsgebouwen in 2015 met bijna 4% kon toenemen. In 2016 zette het herstel van de onderhoudsproductie van utiliteitsgebouwen in versneld tempo door. De groei bedroeg in het afgelopen jaar maar liefst 9%. Ondanks dit krachtige herstel ligt de onderhoudsproductie nog steeds onder het niveau dat past bij de huidige omvang van de gebouwenvoorraad. De onderhoudsproductie van utiliteitsgebouwen lag in 2016 8% onder het niveau dat past bij de structureel trendmatige ontwikkeling van het onderhoud. Bij de gunstige economische ontwikkelingen in de komende jaren stijgt de onderhoudsproductie meer dan trendmatig, waarbij een groot deel van de achterstand wordt ingehaald.

Tabel 4.1 Ontwikkeling onderhoud van gebouwen, 2015-2022, naar sector (prijzen 2015)

	Miljoen euro		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2015 ¹	2016 ²	2016	2017	2018	2022 ³
Woningen	5.975	6.125	2½	1½	1	1
Utiliteitsgebouwen	3.950	4.300	9	4½	3	2½
Totaal	9.925	10.425	5	3	1½	1½

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2019-2022

Bron: CBS, EIB

4.2 Structurele en conjuncturele invloeden

Structurele invloeden

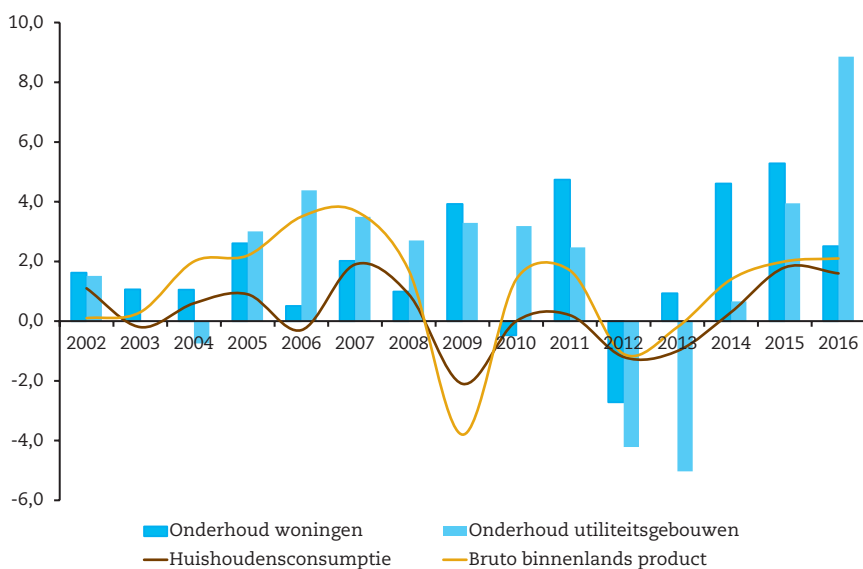
Het onderhoud van woningen en utiliteitsgebouwen is afhankelijk van structurele en conjuncturele invloeden. Structurele factoren bepalen de trendmatige ontwikkeling op langere termijn. De eerste factor is de omvang van de gebouwenvoorraad. Ieder jaar wordt in Nederland meer oppervlakte gebouwen aan de voorraad toegevoegd dan wordt onttrokken. Hierdoor groeit de onderhoudsbehoefte. De tweede factor betreft de kwaliteit van de nieuwe en gerenoveerde gebouwen vergeleken met de oudere voorraad. Aan de ene kant is het uitrustingsniveau van gebouwen steeds hoger. Gebouwen hebben meer installaties die om extra onderhoud vragen. Aan de andere kant worden er steeds meer onderhoudsarme oplossingen en onderhoudsarme materialen toegepast. De derde factor betreft de geleidelijke veroudering van de bestaande voorraad: naarmate gebouwen ouder worden, neemt de onderhoudsbehoefte gemiddeld genomen toe. Naast deze factoren speelt ook outsourcing een rol. De trend onder bedrijfsmatige gebouweigenaren is om steeds meer onderhoudsactiviteiten niet in eigen beheer uit te voeren, maar deze uit te besteden aan bedrijven uit de bouw. Hetzelfde geldt voor huiseigenaren. Dit komt de productie van bouwbedrijven ten goede. Per saldo leiden deze factoren tot een structureel toenemende vraag naar onderhoud uitgevoerd door bouwbedrijven.

Conjuncturele invloeden

De afwijking van de productie in een bepaald jaar van de structurele trend wordt grotendeels bepaald door conjuncturele effecten. In perioden van laagconjunctuur wordt het onderhoudswerk uitgesteld of minder aan bouwbedrijven uitbesteed (meer doe-het-zelfwerk, eigen onderhoudsdiensten, klussenbedrijven, zwart werk). In economisch betere tijden is er meer ruimte om het onderhoud aan bouwbedrijven uit te besteden en om eventueel achterstallig onderhoud van voorgaande jaren uit te laten voeren. Het onderhoud reageert

vertraagd op conjuncturele ontwikkelingen. Uit historische analyse blijkt dat het onderhoud van utiliteitsgebouwen sterk reageert op het bbp van het vorige jaar. De groei van het woningonderhoud toont een positief verband met de particuliere consumptie. Onderhoud van utiliteitsgebouwen is conjunctuurgevoeliger dan dat van woningen. Deze relatie is echter niet één-op-één en verschilt per periode. In de laatste jaren is de invloed van lagere consumptie op woningonderhoud niet zichtbaar in de cijfers, vanwege het positieve effect van de btw-verlaging en het herstel op de woningmarkt. Figuur 4.2 toont het historisch verband tussen economie, consumptie en onderhoud.

Figuur 4.2 Ontwikkeling van de economie, huishoudensconsumptie en onderhoudsproductie, 2002-2016, jaarlijkse mutaties in procenten

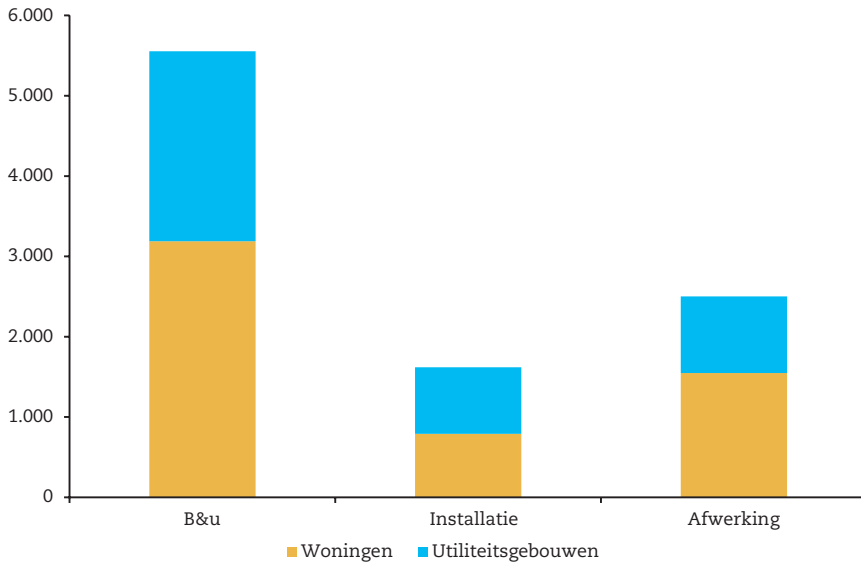


Bron: EIB

4.3 Onderhoud naar opdrachtgever

Bij het onderhoud van woningen zijn er twee typen opdrachtgevers. Het grootste deel van de onderhoudsproductie door bouwbedrijven wordt in opdracht van verhuurders van woningen gedaan (vooral corporaties). De huishoudens met een koopwoning hebben een relatief klein aandeel in het onderhoud. Deze huishoudens verrichten ook zelf veel onderhoud aan het huis of laten het werk door niet-bouwbedrijven uitvoeren. Het onderhoud wordt voor bijna 60% door b&u-bedrijven, voor een kwart door afbouwbedrijven (schilders, stukadoors) en voor 15% door installatiebedrijven verricht. Het installatieaandeel (loodgieters, cv-installateurs) is bij utiliteitsgebouwen hoger, terwijl het aandeel van afbouwbedrijven bij woningen juist groter is (zie figuur 4.3).

Figuur 4.3 Aandeel van de drie bouwsectoren in het onderhoud van woningen en utiliteitsgebouwen, 2010 (miljoen euro, prijzen 2015)



Bron: EIB

4.4 Regionale verdeling

De omvang van de onderhoudsmarkt loopt sterk uiteen tussen de provincies. De belangrijkste verklaring hiervoor is uiteraard het verschil in de omvang van de bouwvoorraad tussen de provincies. Niet alleen het aantal gebouwen, maar ook de leeftijdsopbouw en de samenstelling van de voorraad lopen aanmerkelijk uiteen. Een andere belangrijke factor is de dynamiek op de woningmarkt. Een niet onaanzienlijk deel van het woningonderhoud wordt ondernomen vlak voor of na een verhuizing. In de provincies waar de woningmarkt krachtiger aantrekt, neemt het volume van deze werkzaamheden sterker toe. Tabel 4.2 geeft een raming van de onderhoudsmarkt per provincie. De nationale cijfers volgens tabel 4.1 zijn met behulp van gegevens over de samenstelling van de provinciale bouwvoorraad vertaald naar provinciale ontwikkelingen van de onderhoudsproductie. Ze berusten dus niet op een directe statistische waarneming.

Iets minder dan de helft van het onderhoud vindt in de westelijke provincies (Noord- en Zuid-Holland en Utrecht) plaats. Van de overige landsdelen is de productie in Noord (Groningen, Friesland en Drenthe) het kleinst.

In 2016 nam in alle provincies het onderhoud sterk toe. In 2017 vlagt de groei van het onderhoud van gebouwen in alle provincies wat af. In beide jaren neemt de onderhoudsproductie in de drie noordelijke provincies, Zeeland en

Limburg minder sterk toe dan in de rest van het land. Door de sterke toename van de gebouwenvoorraad groeit het onderhoud in Flevoland sterker dan in de andere provincies. Noord-Holland en Zuid-Holland, met hun hoge aandeel van sociale woningen in de totale voorraad, profiteren van de verbetering van de financiële positie van woningcorporaties.

Tabel 4.2 Onderhoudsproductie van gebouwen naar provincie, 2015-2017 (prijzen 2015)

	Miljoen euro			Mutaties (%)	
	2015	2016	2017	2016	2017
Noord					
Groningen	359	375	385	4½	2½
Friesland	392	410	420	4½	2½
Drenthe	264	275	280	4	2
Oost					
Overijssel	649	680	700	5	2½
Flevoland	237	250	260	6	3½
Gelderland	1.164	1.225	1.260	5	3
West					
Utrecht	710	750	775	5½	3
Noord-Holland	1.593	1.675	1.725	5	3
Zuid-Holland	2.076	2.185	2.250	5½	2½
Zuid					
Zeeland	245	255	260	4	2
Noord-Brabant	1.505	1.580	1.630	5	3
Limburg	731	765	780	4½	2½
Nederland	9.925	10.425	10.725	5	3

Bron: EIB

5 Grond-, water- en wegenbouw

De gww-productie groeide in de afgelopen jaren met gemiddeld 1½% per jaar. Hiermee heeft de markt zich enigszins hersteld van de sterke krimp in de crisisjaren. De groei had vooral betrekking op de investeringen in infrastructuur die in de periode 2014-2016 met gemiddeld 2½% per jaar toenamen. Het onderhoud aan de infrastructuur bleef sterk achter en groeide niet. Voor 2017 wordt voor de totale gww een gematigde groei verwacht van 1½%, zowel bij nieuwbouw en herstel als bij onderhoud. De groei komt in 2017 vooral voor rekening van gemeenten en bedrijven. De rijksinvesteringen nemen dit jaar nog af. Vanaf 2018 komt de gww-markt op een hoger groeipad. De totale gww-productie neemt in 2018 toe met 3%. Zowel bij nieuwbouw en herstel als bij onderhoud trekt de groei relatief sterk aan. De druk op de financiële middelen neemt af, hoewel de effecten van eerdere bezuinigingen van het Rijk en de gemeenten nog wel voelbaar zijn. Ook voor de middellange termijn zijn de vooruitzichten voor de gww-markt gunstig. De maatschappelijke opgaven voor de infrastructuur zullen in de periode tot 2022 sterk toenemen. Ondanks de toenemende investeringen in rijkswegen zal de congestie in de komende jaren verder groeien. Ook op regionaal niveau ontstaan nieuwe mobiliteitsknelpunten rond de steden, zowel bij weg als spoor, waarvoor oplossingen nodig zijn. Op de waterbouwmarkt zijn, naast investeringen in waterveiligheid, extra inspanningen nodig om wateroverlast tegen te gaan. Voorts vragen de sterke groei van de woningbouw en de opgaven rond de energietransitie omvangrijke investeringen van gemeenten en energiebedrijven. De totale gww-productie zal op de middellange termijn naar verwachting groeien met gemiddeld 2½% per jaar. De nieuwbouw- en herstelmarkt ontwikkelt zich hierbij gunstiger dan de onderhoudsmarkt.

5.1 Algemeen beeld

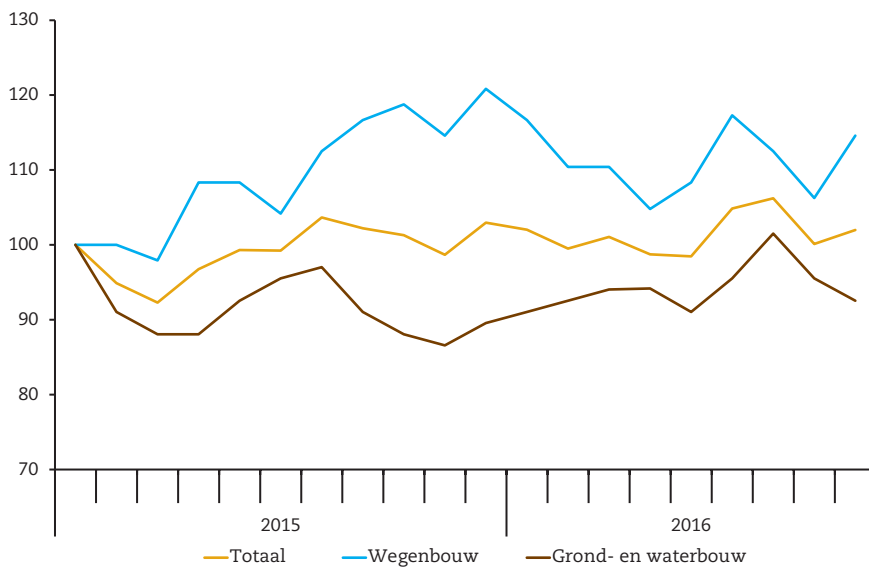
Ontwikkelingen 2011-2017

De gww herstelt zich geleidelijk van de crisis die enkele jaren tot sterke productiedalingen heeft geleid. In totaal verloor de gww-markt in de jaren 2012 en 2013 cumulatief bijna 15% aan volume, vooral door bezuinigingen bij de overheid en lagere investeringen in de private sector. Niet alleen nieuwbouw en herstel van de infrastructuur nam af, ook het onderhoud had te kampen met dalende marktvolumes. De groei van de gww-markt bedroeg in 2014 3%, maar zakte in 2015 terug naar 1%. In beide jaren groeide nieuwbouw en herstel met gemiddeld 2½% per jaar. Investerings in de waterbouw en grotere gww-activiteit rond bouwlocaties speelden hierbij een rol. Het onderhoud nam in 2014 en 2015 echter nauwelijks toe. In 2016 groeide de gww-markt met 1½%, uitsluitend door een toename bij nieuwbouw en herstel. De onderhoudsmarkt stagneerde in 2016.

De bescheiden ontwikkeling van de gww-markt is ook terug te zien in de orderportefeuilles van de gww-bedrijven. In 2015 en 2016 zijn deze per saldo iets toegenomen. Dit komt vooral voor rekening van de wegenbouwbedrijven, de grond- en waterbouwbedrijven blijven hierbij achter. In vergelijking met de woningbouw en de utiliteitsbouw ontwikkelt de gww zich veel minder gunstig. Over de afgelopen vijf jaar zijn de orderportefeuilles in de woningbouw en de

utiliteitsbouw met ongeveer 50% toegenomen, die in de gww liggen ongeveer op hetzelfde niveau als begin 2012. Met name de ongunstige ontwikkeling van de overheidsbudgetten voor infrastructuur heeft hierbij een grote rol gespeeld.

Figuur 5.1 Orderportefeuilles wegebouw en grond- en waterbouw, 2015-2016 (januari 2015=100)



Bron: EIB

Vooruitzichten 2017-2018

In 2017 bedraagt de groei van de gww-markt naar verwachting 1½%, zowel bij nieuwbouw en herstel als bij onderhoud (tabel 5.1). De totale gww-productie komt daarmee in 2017 op € 15,6 miljard. De investeringen van het Rijk nemen met circa 2½% af, dit betreft vooral waterprojecten. De investeringen in rijks-wegen komen in 2017 na enkele jaren van lagere budgetten weer op een hoger niveau. De nieuwbouw- en herstelproductie van de decentrale overheden neemt in 2017 met 1½% toe. Tegenover groei bij gemeenten en provincies staan lagere uitgaven van de waterschappen. De investeringen van bedrijven nemen in 2017 met 2½% toe, vooral in de energiesector. Voor het onderhoud wordt in 2017 na enkele jaren van stagnatie een toename van het volume verwacht met 1½%.

Voor 2018 wordt een versnelling van de groei in de gww verwacht naar 3%. De toename geldt zowel voor nieuwbouw en herstel als voor onderhoud. Bij nieuwbouw en herstel trekt de groei aan naar 3½%. Alle opdrachtgevers dragen hieraan bij. Na een aantal jaren van dalende rijksbudgetten zullen in 2018 de investeringen van het Rijk toenemen met naar verwachting 5%. Zowel wegenprojecten als waterprojecten profiteren hiervan. Ook bij de decentrale overheden verbetert het perspectief. De financiële positie van de gemeenten zal na

een aantal jaren van economische groei en toenemende opbrengsten uit bouwgrondexploitatie minder gespannen zijn. Hierdoor komt er ook weer meer ruimte voor onderhoud aan de infrastructuur. Bij de bedrijven als opdrachtgever voor gww-werken zullen vooral de investeringen in energienetwerken sterk toenemen. Ook scheidt de voortgaande economische groei gunstige voorwaarden voor de investeringen in de industrie in 2018.

Tabel 5.1 Grond-, water- en wegenbouwproductie¹, 2015-2022

	Miljoen euro		Jaarlijkse veranderingen ³ (%)			
	2015 ²	2016 ³	2016 ³	2017 ³	2018 ³	2022 ⁴
Nieuwbouw en herstel						
Rijk	1.007	975	-3	-2½	5	6
Decentrale overheden	3.912	3.975	1½	1½	3½	3
Bedrijven	4.131	4.325	4½	2½	3	3
Subtotaal	9.050	9.275	2½	1½	3½	3
Onderhoud	6.075	6.075	0	1½	3	1½
Totaal	15.125	15.350	1½	1½	3	2½

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2015, exclusief btw

2 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

3 Raming

4 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2019-2022

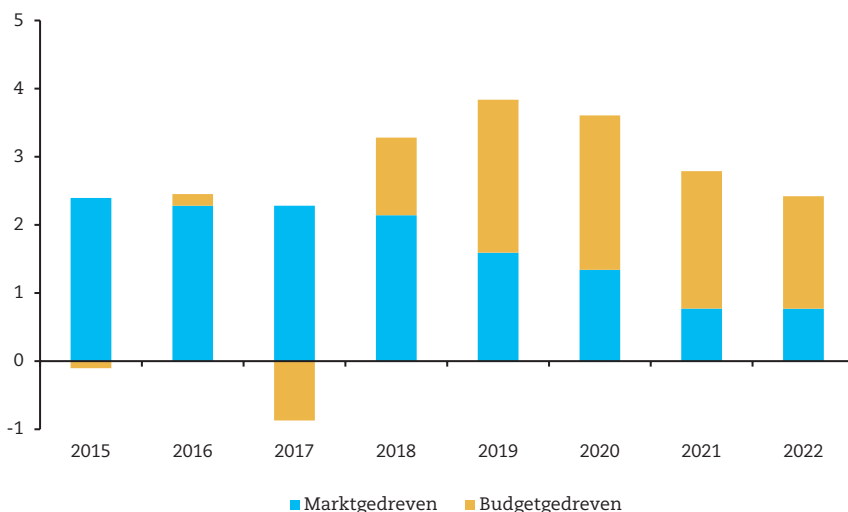
Bron: CBS, EIB

Vooruitzichten 2019-2022

Voor de middellange termijn zijn de vooruitzichten voor de gww-markt gunstig. De investeringen van het Rijk nemen in de periode 2019-2022 verder toe, met gemiddeld 6% per jaar. De groei betreft zowel wegenprojecten als waterprojecten. Bij de gemeenten en provincies zullen de grote opgaven op het gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid leiden tot meer investeringen in de infrastructuur. De groei voor de gezamenlijke decentrale overheden wordt voor de middellange termijn geraamd op 3% per jaar. Ook de opdrachten van bedrijven zullen toenemen. Opgaven op het gebied van de energietransitie brengen omvangrijke investeringen met zich mee, onder meer in uitbreiding en verzwaring van het elektriciteitsnetwerk. Ook de investeringen in railinfrastructuur zullen op de middellange termijn groeien. Voor alle opdrachtgevers gezamenlijk wordt voor de periode 2019-2022 een groei van 3% per jaar voorzien bij nieuwbouw en herstel. Het onderhoud groeit in die periode met gemiddeld ruim 1½% per jaar. In 2019 en 2020 ligt dit, evenals in 2018, op een iets hoger niveau. De totale gww-productie komt in 2022 uit op € 17,8 miljard.

De groei van de gww-productie wordt in de eerstkomende jaren vooral gerealiseerd in het marktgedreven segment (bouwlocatieontwikkeling, energie, industrie). Het budgetgedreven segment staat in 2017 nog onder invloed van de bezuinigingen (figuur 5.2). Vanaf 2018 dragen ook de budgetgedreven sectoren bij aan de groei van de gww-markt. Op de middellange termijn is de bijdrage van het budgetgedreven segment groter dan die van het marktgedreven segment.

Figuur 5.2 Samenstelling ontwikkeling gww-productie naar marktgedreven en budgetgedreven segmenten, 2015-2022 (procenten)



Bron: EIB

5.2 Rijk

In 2016 bedroeg de gww-productie in opdracht van het Rijk op het gebied van nieuwbouw en herstel € 975 miljoen. Daarmee vertegenwoordigde het Rijk ruim 10% van de gww-productie. In vergelijking met 2015 is de gww-productie in opdracht van het Rijk vorig jaar met 3% gedaald.

Financiële middelen

De uitgaven van het Rijk aan de infrastructuur ondervinden nog altijd de effecten van de eerder ingezette bezuinigingen. In de afgelopen jaren is de gww-productie in opdracht van het Rijk afgenomen en ook voor 2017 wordt een daling voorzien. De lagere investeringen hadden in de afgelopen jaren vooral betrekking op het wegennet. De beschikbare financiële middelen voor de komende jaren zijn af te leiden uit de begrotingen van het Infrastructuurfonds

en het Deltafonds (tabel 5.2)²¹. De meest recente begrotingen geven aan dat vanuit deze fondsen voor 2017 € 6,8 miljard voor infrastructuur beschikbaar is. Hiervan komt circa € 5,9 miljard uit het Infrastructuurfonds (wegen, spoor, vaarwegen) en ongeveer € 0,9 miljard uit het Deltafonds (waterveiligheid en -kwaliteit). Dit betekent voor de totale nationale infrastructuur in 2017 een 5% lager budget vanuit rijksmiddelen in vergelijking tot 2016. Binnen deze budgetten is in 2017 echter sprake van sterke verschuivingen. Voor wegen en regionale projecten nemen de budgetten dit jaar toe, voor spoorwegen en waterprojecten nemen deze af.

In 2018 zal de omvang van het Infrastructuurfonds met ruim 5% toenemen naar € 6,2 miljard. In de jaren daarna blijft deze nagenoeg stabiel. Binnen het Infrastructuurfonds zal geleidelijk meer ruimte komen voor investeringen in rijkswegen waardoor het aandeel van rijkswegen in het Infrastructuurfonds in 2021 45% bedraagt tegen 40% in 2016. Nieuwe projecten die op stapel staan, zijn onder meer de A13/A16, de Ring Utrecht en de Blankenburgtunnel. Het vaarwegenbudget blijft op de middellange termijn stabiel, waarbij van jaar op jaar sterke fluctuaties optreden. In 2018 en 2019 neemt het budget voor vaarwegen tijdelijk sterk toe.

Het Deltafonds laat op de middellange termijn een sterke toename zien. In 2021 gaat het om € 1,3 miljard, terwijl de omvang in 2017 € 900 miljoen bedraagt. Omvangrijke investeringen zijn op komst in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma, waaronder verbetering van de Afsluitdijk.

Voortgang en bereikbaarheid

De toenemende investeringen in de komende jaren volgen op een periode van bezuinigingen tijdens en na de crisis. Deze bezuinigingen waren de afgelopen jaren terug te zien in de voortgang van de projecten in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Van alle infrastructuurprojecten gezamenlijk had in het MIRT van 2012 tot en met 2014 een toenemend aandeel

Tabel 5.2 Beschikbare financiële middelen Infrastructuurfonds en Deltafonds, 2015-2021 (miljoen euro)

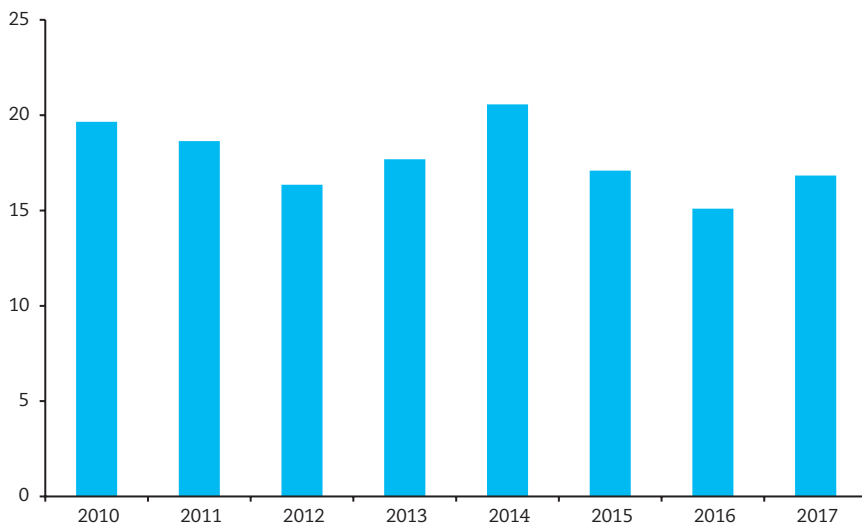
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Infrastructuur- fonds	5.483	5.823	5.855	6.202	6.254	6.253	6.234
Deltafonds	1.166	1.284	905	1.099	1.088	1.171	1.343
Totaal	6.649	7.107	6.760	7.301	7.342	7.424	7.577

Bron: Infrastructuurfonds/Deltafonds 2017, bewerking EIB

21 In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitgaven aan aanlegprojecten, paragraaf 5.5 gaat in op het onderhoud.

te maken met vertraging (figuur 5.3). Bij wegenprojecten lag dit aandeel tot en met 2015 nog hoger. De meerjarenprogramma's van 2015 en 2016 lieten minder vertraagde projecten zien. In het meest recente MIRT is de vertraging echter weer iets opgelopen²².

Figuur 5.3 Percentage vertraagde infrastructuurprojecten, 2010-2017

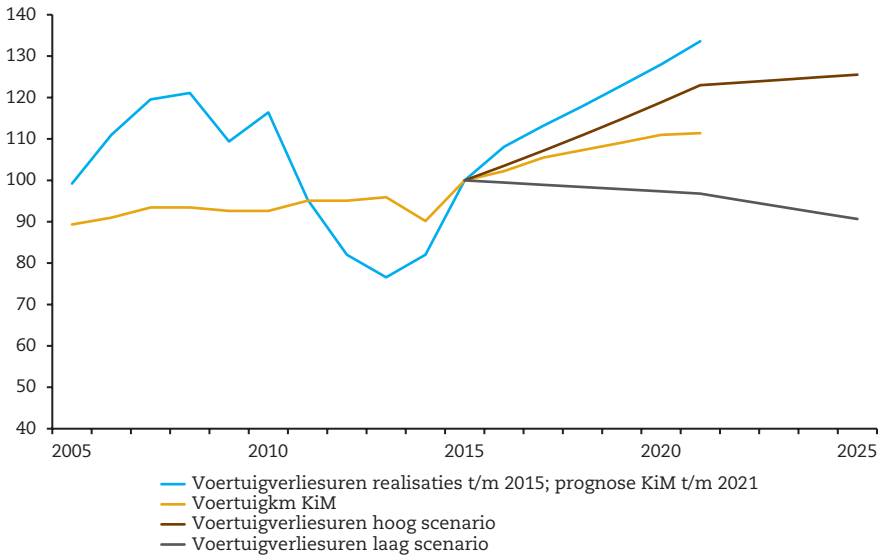


Bron: Infrastructuurfonds/Deltafonds 2010 tot en met 2017, bewerking EIB

Door het economisch herstel van de afgelopen jaren is de mobiliteit in Nederland weer toegenomen. Onder meer door de groei van de werkgelegenheid nam het aantal voertuigkilometers op de hoofdwegen in 2015 sterk toe. Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) verwacht een verdere toename van de mobiliteit in de komende jaren. De toenemende investeringen in wegen zullen echter pas na 2020 meer capaciteit opleveren. Het aantal voertuigverliesuren op het hoofdwegennet is in 2015 al boven het hoge scenario van de planbureaus uitgekomen (figuur 5.4). Deze situatie zal volgens het KiM ook in de komende jaren nog aanhouden. In deze situatie liggen bepaalde extra maatregelen in de rede, bijvoorbeeld in de vorm van gerichte investeringen in regionale knelpunten. Ook op het spoor zullen bij een verder toenemend aantal reizigerskilometers de knelpunten in de infrastructuur toenemen, die om maatregelen vragen.

²² Zie voor een uitgebreide analyse van de voortgang bij de realisatie van infrastructuurprojecten het EIB-rapport 'Infrastructuurmonitor; analyse voortgang projecten Infrastructuurfonds en Deltafonds 2017' (januari 2017).

Figuur 5.4 Voertuigkilometers en voertuigverliesuren op het hoofdwegennet, 2005-2025 (index 2015=100)



Bron: KiM, CPB, PBL, bewerking EIB

Gww-productie

Voor de gww-productie in opdracht van het Rijk wordt voor 2017 nog een daling verwacht van 2½%. Daarna zullen de toenemende infrastructuurbudgetten zich vertalen in een sterke groei van de gww-productie voor het Rijk. Voor 2018 wordt deze geraamd op 5%, voor de periode 2019-2022 komt dit nog iets hoger uit. In 2022 bedraagt de gww-productie in opdracht van het Rijk € 1,3 miljard. De groei van dit marktsegment ligt op de middellange termijn hoger dan bij de andere groepen opdrachtgevers.

5.3 Decentrale overheden

In 2016 bedroeg de nieuwbouw- en herstelproductie in opdracht van de decentrale overheden (gemeenten, provincies en waterschappen) bijna € 4 miljard. De decentrale overheden vertegenwoordigen daarmee bijna 45% van de jaarlijkse gww-productie. Na een aantal jaren van krimp in de investeringen van de decentrale overheden is in 2015 en 2016 de gww-productie weer toegenomen.

Gemeenten

De ontwikkelingen bij de decentrale overheden worden vooral bepaald door de gemeenten die gezamenlijk goed zijn voor ongeveer een kwart van de totale jaarlijkse gww-productie. De dalende investeringen tot en met 2013 hielden verband met de sterke krimp in de woningbouw en waren daarnaast een gevolg van de ongunstige financiële situatie van de gemeenten. Investerings in

bijvoorbeeld rondwegen en het rioleringsnet kwamen daarmee onder druk. Ook de algemene middelen die gemeenten uit het Gemeentefonds ontvangen, staan al langere tijd onder druk. Door decentralisatie komen veel nieuwe zaken op de gemeenten af waarbij nog onvoldoende duidelijk is of hiervoor voldoende budget ter beschikking staat. Al deze factoren hebben de afgelopen jaren geleid tot (soms omvangrijke) bezuinigingsoperaties. Onderhoudsprogramma's werden versoberd en de ambities voor de toekomstige kwaliteit van de openbare ruimte verlaagd.

In de komende jaren zullen de mogelijkheden voor de gemeentelijke investeringen weer wat groter worden. De sterke groei van de woningnieuwbouw zal in de periode tot 2018 nog aanhouden. Dit betekent in de eerste plaats dat gemeenten nieuwe woningbouwlocaties zullen moeten ontwikkelen. In de tweede plaats zullen de gemeentelijke inkomsten uit bouwgrondexploitatie weer toenemen waaruit investeringen kunnen worden bekostigd, bijvoorbeeld aanleg en reconstructie van rondwegen en investeringen in de openbare ruimte. Vanuit de algemene middelen van het Gemeentefonds zal de druk op de financiën echter nog wel aanhouden, al is deze minder dan in de afgelopen jaren. De omvang van het Gemeentefonds neemt de komende jaren geleidelijk verder af. Tussen 2016 en 2021 daalt deze van € 28,2 miljard naar € 26,6 miljard.

De gemeenten staan de komende jaren voor grote uitdagingen op het gebied van de infrastructuur. De toenemende mobiliteit zal de druk op het regionale wegennet vergroten waardoor nieuwe impulsen voor een betere bereikbaarheid nodig zijn. Dit vraagt afstemming van de gemeenten met de andere wegbeheerders als Rijk en provincies. Een andere uitdaging ligt in de kwaliteit van de openbare ruimte die de afgelopen jaren heeft geleden onder bezuinigingen. Ook op het gebied van circulariteit en klimaatverandering zullen gemeenten de komende jaren investeren. Het terugdringen van de wateroverlast is een taak die gezamenlijk met de waterschappen zal moeten worden vormgegeven. Deze opgaven in het fysieke domein vragen van de gemeenten nieuwe afwegingen rond de inzet van financiële middelen.

De gww-productie in opdracht van gemeenten zal na de groei van vorig jaar ook in 2017 toenemen. De productie zal naar verwachting met 4½% groeien. In 2018 zal de groei enigszins temperen. Op de middellange termijn groeit de gemeentelijke gww-productie met gemiddeld 2½% per jaar.

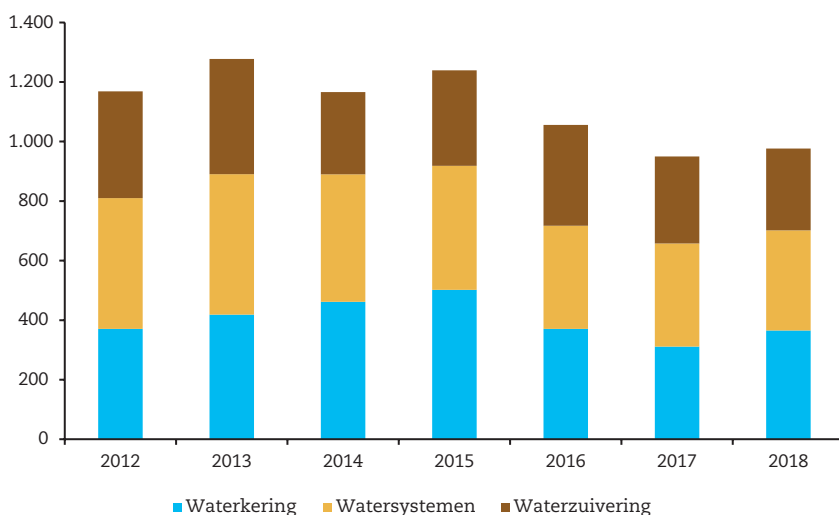
Provincies

De financiële situatie van de provincies in de komende jaren is in het algemeen niet ongunstig. De provinciale uitgaven aan infrastructuur concentreren zich vooral op onderhoud en aanleg van wegen en vaarwegen. Een belangrijk punt bij het provinciale wegennet is de verwevenheid met de nationale en de lokale infrastructuur. Het onderliggende wegennet komt door de sterk toenemende mobiliteit onder grotere druk. De provincies hebben in de coalitie-akkoorden van 2015 aangegeven dat bij de wegen vooral wordt ingezet op verbetering van de verkeersveiligheid en het opheffen van regionale knelpunten. Bij de realisatie van aanpassingen aan het wegennet wordt steeds meer gekeken naar mogelijkheden om dit te combineren met groot onderhoud. Voor de komende jaren wordt voor de provinciale infrastructuurinvesteringen uitgegaan van lichte groei.

Waterschappen

In de afgelopen jaren hebben de waterschappen gemiddeld ongeveer € 1,2 miljard per jaar geïnvesteerd in dijken, watersystemen en zuiveringsinstallaties. Onder invloed van grote programma's als het Tweede Hoogwaterbeschermingsprogramma en Ruimte voor de Rivier namen de investeringen in waterkeringen tussen 2012 en 2015 met 35% toe (figuur 5.5). De investeringen in regionale watersystemen en waterzuivering namen in die periode per saldo af. Na deze jaren met relatief hoge investeringen nam het totale investeringsvolume in 2016 af en deze daling zet zich voort in 2017. Dit geldt voor alle drie investeringscategorieën.

Figuur 5.5 Investerings door waterschappen in waterbouw, 2012-2018 (miljoen euro)



Bron: Unie van Waterschappen, bewerking EIB

De financiële middelen voor investeringen in waterveiligheid komen voor een belangrijk deel uit het Deltafonds. De omvang van dit fonds zal vanaf 2018 weer gaan toenemen en een piek bereiken in 2021. Een toenemend deel van deze investeringen zal door de waterschappen moeten worden opgebracht. Daarnaast komen er voor de waterschappen nieuwe uitdagingen, zoals het bestrijden van de wateroverlast. Dit zal vorm moeten krijgen door toenemende investeringen in watersystemen en stedelijk waterbeheer, waarbij intensieve samenwerking met gemeenten zal moeten worden gezocht. De waterschappen zullen in de komende jaren scherpe prioriteiten moeten stellen in de investeringen. Eerder gaven zij aan dat bij deze prioritering waterveiligheid hoog op de agenda blijft staan²³. Nieuwe vormen van samenwerking en het ontwikkelen

²³ Zie ook EIB (2013). Waterbouw en waterschappen tot 2020; marktontwikkelingen, rolverdeling en capaciteit. In opdracht van Bouwend Nederland en de Unie van Waterschappen

van efficiëntere uitvoeringsmethoden zijn daarnaast nodig om ambities en middelen met elkaar in evenwicht te brengen. Voor de totale waterschaps-investeringen wordt verwacht dat deze na de daling in 2016 en 2017 weer zullen gaan toenemen.

Gww-productie

De gww-productie in opdracht van de decentrale overheden zal in 2017 met ongeveer 1½% toenemen nadat deze in 2016 ook met 1½% is gegroeid. Investerings rond bouwlocaties spelen hierbij een belangrijke rol. In 2018 trekt de gww-productie voor de decentrale overheden relatief sterk aan naar 3½%. Voor de middellange termijn wordt een groei voorzien van gemiddeld 3% per jaar. De totale gww-productie in opdracht van de decentrale overheden bedraagt in 2022 ongeveer € 4,6 miljard.

5.4 Bedrijven

De nieuwbouw- en herstelproductie in opdracht van bedrijven bedroeg in 2016 circa € 4,3 miljard. Hiermee vertegenwoordigen de bedrijven 45% van de totale gww-productie. In 2016 bedroeg de productiegroei bij de bedrijven 4½%. De groei die in 2014 op dit deel van de markt intrad, is daarmee gecontinueerd. De opdrachtgevers voor gww-werken in de bedrijvensector hebben een sterk uiteenlopend profiel. Aan de ene kant gaat het hier om bedrijven op het snijvlak van publiek en privaat, zoals vervoerbedrijven en energiebedrijven. Aan de andere kant behoren private bedrijven in de (petro)chemische en andere industrie tot deze groep opdrachtgevers. Infrastructurele werken waar deze bedrijven in investeren zijn onder meer railinfrastructuur, ondergrondse netwerken voor energie, water, telecom/data en (lucht)haveninfrastructuur. Daarnaast gaat het ook om industriële pijpleidingen en terreinen voor opslag, transport en distributie.

Vervoer

De investeringen in railinfrastructuur komen vooral voor rekening van ProRail en daarnaast de stedelijke openbaar vervoerbedrijven. De financiële middelen voor nationale railinfrastructuur vanuit het Infrastructuurfonds bedragen voor 2017 circa € 2,2 miljard. Dit ligt iets onder het niveau van 2016. Op de middellange termijn bedraagt het spoorwegbudget gemiddeld circa € 2,1 miljard. Vanaf 2019 wordt het ERTMS-programma²⁴ belangrijker waarmee de capaciteit en de veiligheid van het spoorwegnet verder wordt vergroot. Andere belangrijke projecten in de komende tijd zijn het Zuidasdok in Amsterdam en de tram naar de Uithof in Utrecht.

Energie-, water- en telecombedrijven

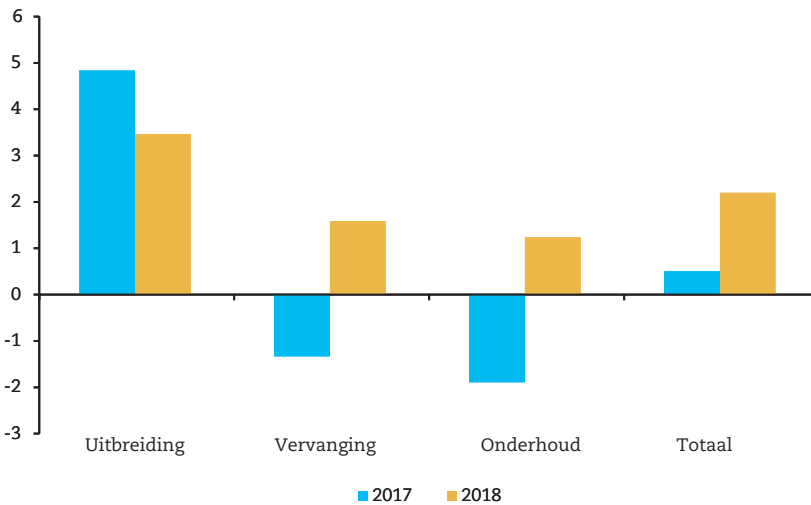
De grote netbeheerders op het gebied van elektriciteit, gas en warmte zijn belangrijke opdrachtgevers voor de ondergrondse infrastructuur. De netbeheerders geven hun plannen voor investeringen en onderhoud weer in de tweejaarlijkse Kwaliteits- en Capaciteitsdocumenten. De investeringen kennen enerzijds een netwerkgedreven component en anderzijds een klantgedreven component. De netwerkgedreven investeringen hangen samen met eisen vanuit de energie- en waterinfrastructuur en betreffen bijvoorbeeld complexe

24 European Rail Traffic Management System.

en omvangrijke aanpassingen aan de bestaande netwerken vanwege duurzame energievoorziening, mogelijk grotere fluctuaties in het energieaanbod en de sterke groei van elektrische toepassingen. De klantgedreven investeringen komen vooral voort uit ruimtelijke ontwikkelingen als de aanleg van nieuwe woningbouwlocaties en reconstructies van wegen. Trends in de woningbouw en in de uitgaven van onder meer gemeenten spelen hierbij een rol.

In de afgelopen jaren is de marktontwikkeling bepaald door krimp in het klantgedreven segment en stabilisatie tot lichte groei in het netwerkgedreven segment. De vooruitzichten voor de markt in de komende jaren zijn gunstig. Het Energieakkoord en het Klimaatakkoord van Parijs geven sterke impulsen aan de energietransitie en brengen grote opgaven voor de netwerkbeheerders met zich mee. In totaal besteden de grote netbeheerders jaarlijks bijna € 1,3 miljard aan uitbreiding, vervanging en onderhoud van hun netwerken. In 2017 groeit deze markt licht. Voor 2018 wordt een sterkere groei voorzien van ruim 2% (figuur 5.6). Uitbreiding en verzwaring van het elektriciteitsnetwerk is hiervan in de komende jaren het snelst groeiende segment met een groei van cumulatief 10% in 2017 en 2018. Onder meer de bouw van windmolenparken op zee en de verdere capaciteitsvergroting van de landelijke elektriciteitsnetwerken spelen hierbij een rol. Vervanging van bestaande netwerken leidt op de middellange termijn tot toenemende uitgaven. Het tempo van vervanging wordt daarbij sterk beïnvloed door nog te maken keuzes in de energievoorziening.

Figuur 5.6 Uitbreiding, vervanging en onderhoud elektriciteits- en gasinfrastructuur door grote netbeheerders, 2017-2018 (groei in %)



Bron: Kwaliteits- en capaciteitsdocumenten netbeheerders, bewerking EIB

Havens en industrie

Het economisch herstel en de vooruitzichten voor de komende jaren vormen een gunstig uitgangspunt voor de investeringen in havens en industrie. Na de oplevering van de Tweede Maasvlakte wordt nu verder gewerkt aan de inrichting en ontsluiting van het havengebied. De groei van economische activiteiten in logistiek, opslag en transport gaan ook in andere industriegebieden gepaard met toenemende investeringen in gww-werken, zoals opslagterreinen.

Gww-productie

De gww-productie in opdracht van bedrijven zal in 2017 naar verwachting toenemen met 2½%. Deze groei is breed verspreid over de verschillende opdrachtgevers. In de periode 2018-2020 trekt de groei aan naar gemiddeld ruim 3% per jaar. In 2022 ligt de gww-productie in opdracht van bedrijven op € 5,1 miljard.

5.5 Onderhoud

De markt voor onderhoud aan de infrastructuur had in 2016 een omvang van € 6,1 miljard. Dit betekende een stabiele ontwikkeling nadat de onderhoudsmarkt door bezuinigingen in de periode 2010-2014 met in totaal 10% was gekrompen. Met name de gemeenten hebben gedurende de crisis hun inspanningen vermindert. De ambities met betrekking tot de onderhoudskwaliteit werden in veel gevallen verlaagd. Ook gingen infrastructuurbeheerders meer over tot differentiatie van de kwaliteit waarbij prioriteit werd gegeven aan stedelijke en dorpscentra. In verband met de teruglopende onderhoudskwaliteit is door het Rijk eerder nog een impuls in gang gezet voor extra onderhoud in 2014 en 2015, vooral aan het rijkswegennet en het vaarwegennet.

In 2017 wordt weer groei op de onderhoudsmarkt gerealiseerd. Het volume zal naar verwachting toenemen met 1½%. De opgaven op het gebied van het onderhoud zullen de komende tijd toenemen. Door de bezuinigingen zijn op sommige punten achterstanden in het onderhoud ontstaan. Daarnaast komen er ook nieuwe eisen voor het onderhoud vanuit circulariteit en duurzaamheid. Met toekomstige kostenverhogende factoren als de verwijdering van asbest is in veel gemeentelijke beheerplannen nog maar beperkt rekening gehouden. Ook kunnen in de komende tijd door verbetering van de marktperspectieven de prijzen bij aanbestedingen weer op een hoger niveau komen. Deze factoren geven een opwaartse druk op de onderhoudsuitgaven. In 2018 kan de onderhoudsmarkt profiteren van de gunstiger financiële situatie bij de beheerders en zal daarom naar verwachting met 3% groeien. Ook in 2019 en 2020 is de groei van het onderhoud nog bovengemiddeld. Op de middellange termijn keert het onderhoud terug op een groeipad van 1½% per jaar. De onderhoudsmarkt heeft dan in 2022 een omvang van € 6,8 miljard. Naast het zeker stellen van de benodigde financiële middelen zal bij het onderhoud ook verder moeten worden gezocht naar innovatieve methoden voor efficiënt onderhoud waarbij wordt gekeken naar levensduurkosten en een grotere mate van uitbesteding aan marktpartijen.

5.6 Deelmarkten

De gww-sector bestaat uit een aantal deelmarkten met uiteenlopende kenmerken wat betreft opdrachtgevers en determinanten. Bedrijven in de infrastructuur leggen zich toe op één of meer van deze deelmarkten. De grootste deelmarkt in de gww is de wegenbouw met een aandeel van ongeveer een kwart van de productie. Belangrijke opdrachtgevers hiervoor zijn het Rijk, de gemeenten en de provincies. Daarnaast zijn de civiele betonbouw (kunstwerken als viaducten, bruggen en zuiveringsinstallaties) en de kabels- en leidingenmarkt belangrijke deelmarkten. De waterbouw heeft een aandeel van ongeveer 10% met het Rijk en de waterschappen als belangrijkste opdrachtgevers.

De groei die de gww-markt in 2017 zal doormaken, doet zich niet in gelijke mate voor op alle deelmarkten. De wegenbouw laat een positief beeld zien met toenemende investeringen van Rijk en gemeenten. Ook andere deelmarkten die zijn gerelateerd aan de woningbouw, zoals kabel- en leidingwerk en straatwerk, ontwikkelen zich positief. Voor de waterbouw wordt in 2017 een relatief sterke teruggang verwacht, waarbij de hogere niveaus die in 2014 en 2015 zijn bereikt, niet meer worden gehaald. Zowel rijksinvesteringen in waterbouw als die van de waterschappen lopen in 2017 terug.

Op de middellange termijn zijn de vooruitzichten voor alle deelmarkten positief. De toenemende congestieproblematiek leidt tot hogere investeringen in wegen in de komende jaren, ook bij het spoor is sprake van groei. De kabel- en leidinginfrastructuur krijgt positieve impulsen vanuit de energietransitie. Ook de waterbouwmarkt groeit in de periode tot 2022 door stijgende investeringen in waterveiligheid en wateroverlast.

5.7 Regionale verdeling

Tussen de verschillende provincies lopen de ontwikkelingen in de gww-productie uiteen (tabel 5.3). Dit heeft onder meer te maken met de samenstelling van de regionale economische activiteit en met de ontwikkeling van de woningbouw in de verschillende gebieden. Ook spelen de uitvoering van grote infrastructurele programma's zoals het Hoogwaterbeschermingsprogramma, grote wegenprojecten en het Regiospecifiek Pakket (RSP) in Noord-Nederland een rol. In alle provincies zijn de decentrale overheden de belangrijkste groep opdrachtgevers.

De gww-markt is in 2016 op landelijk niveau met 1½% gegroeid. In vrijwel alle provincies deed zich groei voor, waarbij Flevoland, Noord-Holland en Zuid-Holland boven het landelijke gemiddelde uitkwamen en vooral Drenthe en Limburg hierbij achterbleven. In 2017 ligt de groei van de gww-productie landelijk gezien op hetzelfde niveau als in 2016. In de meeste provincies zal dit eveneens het geval zijn. De groei in Noord- en Zuid-Holland loopt hierbij iets terug ten opzichte van 2017.

Tabel 5.3 Gww-productie naar provincie, 2015-2017 (mln euro, prijzen 2015)

	Niveau in mln euro			Mutaties (%)	
	2015 ¹	2016 ²	2017 ²	2016 ²	2017 ²
Noord					
Groningen	375	380	385	1½	1½
Friesland	375	380	385	1½	1½
Drenthe	355	355	360	0	1½
Oost					
Overijssel	1.145	1.155	1.170	1	1½
Flevoland	220	225	230	2½	2
Gelderland	1.940	1.970	2.000	1½	1½
West					
Utrecht	925	940	960	1½	2
Noord-Holland	1.995	2.030	2.060	2	1½
Zuid-Holland	4.760	4.845	4.920	2	1½
Zuid					
Zeeland	500	505	510	1	1
Noord-Brabant	1.820	1.845	1.870	1½	1½
Limburg	715	720	725	½	½
Nederland	15.125	15.350	15.575	1½	1½

1 Voorlopige cijfers

2 Raming

Bron: EIB

6 Werkgelegenheid

In 2016 is de totale werkgelegenheid in de bouw toegenomen met 10.000 arbeidsjaren. Voor het eerst na het herstel van de bouwproductie in 2014 nam ook het arbeidsvolume van werknemers met 1.000 arbeidsjaren toe. De sterkste groei vond nog steeds plaats bij de flexibele schil van zelfstandigen en uitzendkrachten. Dit jaar wordt een totale groei van de bouwmarkt verwacht van 19.000 arbeidsjaren, waarbij de werkgelegenheid van werknemers nu ook sterk zal toenemen. Het arbeidsvolume van zelfstandigen neemt ook verder toe, terwijl die van uitzendpersoneel stabiel blijft. In de periode van 2019-2022 neemt de totale werkgelegenheid met 23.000 arbeidsjaren toe, waarbij de groei gedurende deze periode wel afvlakt. De groei van werknemers en zelfstandigen loopt gelijk op. Het totale arbeidsvolume (incl. uitzendkrachten) in de bouw bedraagt in 2022 naar verwachting 473.000 arbeidsjaren, 8.000 arbeidsjaren lager dan voor de crisis in 2008. De verwachte uitbreiding van de werkgelegenheid en de natuurlijke uitstroom in de komende jaren kan niet alleen worden opgevangen door de huidige lage leerlingenaantallen in de verschillende bouwopleidingen en ook het reservoir van werkloze vakmensen is het afgelopen jaar sterk gedaald. Maatregelen om de instroom van leerlingen en de zijinstroom te bevorderen lijken nodig om de werkgelegenheidsgroei te realiseren.

6.1 Werkgelegenheidsontwikkeling tot 2016

Na een periode van zes jaren van krimp is in 2016 de werkgelegenheid in de bouw voor het tweede achtereenvolgende jaar toegenomen. De werkgelegenheid nam toe met 10.000 arbeidsjaren tot een niveau van in totaal 416.000 arbeidsjaren. Terwijl de groei in 2015 nog geheel voor rekening kwam van zelfstandigen en uitzendkrachten, steeg in het afgelopen jaar voor het eerst ook het aantal werknemers in de bouw. Hoewel het aantal werknemers in het eerste kwartaal van 2016 nog daalde, nam deze vanaf het tweede kwartaal toe. Naar verwachting groeide het aantal werknemers in de bouw over het hele jaar gemeten met een ½% ofwel een toename van gemiddeld 1.000 arbeidsjaren. De sterke productiegroei werd opnieuw vooral opgevangen door een betere benutting van het bestaande personeel in combinatie met een grotere inzet van zelfstandigen en uitzendkrachten. Na een sterke groei van de arbeidsproductiviteit in 2014 en 2015 liep deze in 2016 met 5% verder op. De arbeidsproductiviteit is na een sterke terugval in de crisisjaren hersteld tot een niveau dat overeenkomt met de trendmatige arbeidsproductiviteitsontwikkeling (zie figuur 6.1). Het arbeidsvolume van zelfstandigen groeide in 2016 met 7.000 arbeidsjaren, terwijl ook de inzet van uitzendkrachten met 2.000 arbeidsjaren toenam. De registratie van het arbeidsvolume van zelfstandigen kent overigens de nodige haken en ogen, zoals in bijgaand kader wordt toegelicht.

Gereviseerde Nationale- en Arbeidsrekeningen

Het CBS heeft in 2014 voor de Nationale rekeningen een revisie doorgevoerd. Zowel de cijfers voor de bouwproductie als de werkgelegenheid zijn hierbij aangepast. Dit heeft vooral grote gevolgen gehad voor het arbeidsvolume van de zelfstandigen. Bij de revisie van de Nationale rekeningen is het aantal zelfstandigen in de bouwnijverheid met 68.000 banen naar boven bijgesteld door gebruik van nieuwe bronnen en het opnemen van zwarte activiteiten en bouwen in eigen beheer. De directe koppeling tussen de bouwproductie en de werkgelegenheid is hierdoor verdwenen. Alleen voor 2013 geeft het CBS het effect van de revisie aan. Voor de overige jaren is het effect van de revisie onbekend. Om deze reden is in deze publicatie aangesloten bij het arbeidsvolume van zelfstandigen van voor de revisie waarin zwarte activiteiten en werk in eigen beheer niet zijn meegenomen. Voor het arbeidsvolume in de jaren daarna is uitgegaan van een raming. Het arbeidsvolume van werknemers sluit wel aan bij de cijfers van na de revisie.

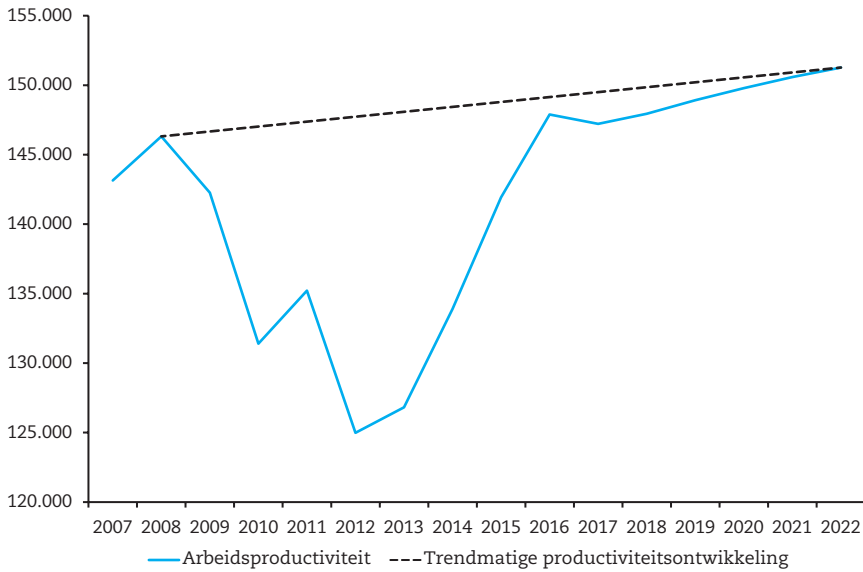
Tabel 6.1 Bouwwerkgelegenheid, 2008-2022 (duizend arbeidsjaren)

	2008	2015	2016	2017	2018	2022 ¹
Productie						
Productievolume (mld €, prijzen 2015)	70,4	57,6	61,5	64,2	66,8	72,8
Mutatie (%)	4,2	8	7	4	4	2
Arbeidsrelatie						
Werknemers	364	273	274	286	296	313
Zelfstandigen	97	112	119	126	131	139
Totaal bouwnijverheid	461	385	393	412	427	452
Uitzendkrachten/ gedetacheerden	20	21	23	23	23	21
Totaal bouwgerelateerd	481	406	416	435	450	473
Mutaties (%)						
Werknemers		-1,8	½	4½	3½	1½
Zelfstandigen		7,7	6½	6	4	1½
Totaal bouwnijverheid		0,8	2	5	3½	1½
Uitzendkrachten/gedetacheerden		23,5	9½	0	0	-2
Totaal bouwgerelateerd		1,8	2½	4½	3½	1½

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2019-2022

Bron: CBS, EIB

Figuur 6.1 Arbeidsproductiviteitsontwikkeling (euro per arbeidsjaar), 2007-2022



Bron: EIB

Spanning bouwarbeidsmarkt neemt beperkt toe

De spanning op de bouwarbeidsmarkt nam in 2016 in beperkte mate toe. Het aantal lopende WW-uitkeringen in de bouw daalde verder. De vacaturegraad²⁵ liep in 2016 op, maar is nog beduidend lager dan voor de crisis. De contractloonstijging in de bouwnijverheid lag ruim 1% boven de gemiddelde contractloonstijging van andere bedrijfstakken.

Het gemiddelde maandelijks aantal lopende WW-uitkeringen aan voormalige werknemers van bouwbedrijven is tussen november 2015 en november 2016 gedaald met ongeveer 2.300 uitkeringen naar 8.200 uitkeringen. De helft van deze werklozen betreft mensen van 55 jaar en ouder. In deze periode stroomden meer mensen uit (14.200) dan in (11.800) de WW. De instroom is in 2016 met ruim 20% gedaald, terwijl de uitstroom met 30% afnam. Het aandeel van de uitkeringen dat werd beëindigd als percentage van het totaal aan lopende uitkeringen viel tussen 2015 en 2016 terug van gemiddeld 12,2% naar 10,6%. Dit werd veroorzaakt doordat minder mensen vanwege werkhervatting uitstromen (daling van 60% naar 45%). Deze daling deed zich in alle leeftijdscategorieën voor. Voor een deel kan de lagere uitstroom worden veroorzaakt door een

25 Het aantal openstaande vacatures per duizend banen van werknemers.

definitiewijziging in juli 2015 van de 'uitstroom' door het UWV²⁶. Anderzijds kan het er op duiden dat mensen die nu nog in de WW overblijven minder makkelijk een volledige baan kunnen vinden.

Het aantal nieuwe vacatures in de bouw groeide halverwege 2016 tot ongeveer 9.000 nieuwe vacatures per kwartaal. Dit is een toename van ongeveer 1.000 vacatures ten opzichte van dezelfde periode in het jaar daarvoor. Daarmee nam de vacaturegraad in de bouwnijverheid sterker toe dan het gemiddelde van alle bedrijfstakken: in de bouw waren in het derde kwartaal 24 vacatures per duizend banen, terwijl dit over alle bedrijfstakken gemeten 20 vacatures waren. Dit duidt op een toename van de spanning op de bouwmarkt. De vacaturegraad ligt echter nog ver onder het niveau van 50 vacatures per duizend banen op het hoogtepunt in 2007. Ook lag het aantal nieuwe vacatures met 20.000 per kwartaal toen aanzienlijk hoger. Het niet kunnen aantrekken van geschikt personeel wordt door bouwbedrijven echter nog niet ervaren als een belangrijke belemmering voor de productie: slechts één op de twintig bouwbedrijven geeft aan hierdoor hinder te ondervinden.

De cao-loonstijging was in 2016 krachtiger dan gemiddeld in andere bedrijfstakken. In 2016 namen de cao-lonen in de bouwnijverheid met 2,8% toe, terwijl die in de andere bedrijfstakken gemiddeld met 1,7% toenamen. De relatief sterke contractloonstijging duidt op oplopende krapte op de bouwmarkt.

6.2 Vooruitzichten werkgelegenheid op korte termijn

Nadat in voorgaande jaren de groei van de werkgelegenheid sterk achterbleef bij de productiegroei, vindt in 2017 een omslag plaats en zal ook de werkgelegenheid in de bouw naar verwachting sterk aantrekken. Door een betere benutting van de bestaande arbeidskrachten vond er een snelle verbetering plaats van de arbeidsproductiviteit. Deze ligt inmiddels weer bijna op een niveau dat past bij een trendmatig beeld (zie figuur 6.1). Voor de komende jaren wordt rekening gehouden met een bescheiden trendmatige productiviteitsontwikkeling die in lijn is met de technologische ontwikkeling. Het komende jaar zal meer duidelijkheid geven over de structurele en conjuncturele invloeden rond de inzet van vast en flexibel personeel. In 2017 zal de totale bouw-gerelateerde werkgelegenheid naar verwachting met 19.000 arbeidsjaren (4½%) groeien naar een niveau van 435.000 arbeidsjaren (zie tabel 6.1). Na zeven jaar van krimp zal het sterke herstel van de bouwproductie zich voor het eerst vertalen in een forse toename van het aantal werknemers. Het arbeidsvolume van werknemers neemt toe met 12.000 arbeidsjaren (4½%). De groei van het arbeidsvolume van zelfstandigen met 7.000 arbeidsjaren (6%) is dan nog steeds relatief sterker. De inzet van uitzendkrachten en gedetacheerden blijft op het niveau van het voorgaande jaar. Het is gebruikelijk dat na een eerste periode van herstel bedrijven de benodigde extra arbeidscapaciteit vooral opvangen met eigen personeel of inhuur van zelfstandigen in plaats van uitzendkrachten en gedetacheerden.

26 De invoering van de Wet Werk en Zekerheid in juli 2015 heeft een verhogend effect op het aantal lopende WW-uitkeringen doordat uitkeringen pas formeel beëindigd worden wanneer vaststaat dat twee maanden lang sprake is geweest van voldoende inkomsten. Daarnaast behouden mensen die tegen een lager loon gaan werken een aanvulling op de WW.

Concurrentie tussen werknemers en zelfstandigen

De verhouding tussen werknemers en zelfstandigen is sinds het begin van de crisis structureel veranderd: in 2008 was het aandeel van werknemers bijna 80% en vormde de groep zelfstandigen ruim 20% van de werkenden in de bouwnijverheid (excl. uitzendkrachten en gedetacheerden). In 2016 liggen deze aandelen op respectievelijk 70% en 30%. Het arbeidsvolume van werknemers is in deze periode met 90.000 arbeidsjaren gedaald, terwijl die van zelfstandigen met 22.000 is toegenomen. Al langere tijd is sprake van een verschuiving van het aandeel werknemers naar zelfstandigen. Tijdens de crisis is deze trend versneld doordat bedrijven door de onzekere situatie terughoudend waren om vast personeel aan te nemen en het vaak ook voordeliger was om zzp'ers met lage tarieven aan te nemen dan werknemers met vaste uurlonen. De gemiddelde uurtarieven van zzp'ers namen tussen 2008 en 2011 iets toe, maar daalden in 2013. Sindsdien zijn deze aanhoudend gestegen.

Inmiddels is de bouwproductie twee jaren achtereen sterk gegroeid en nemen bouwbedrijven ook weer meer werknemers aan. Het is de verwachting dat de trend naar meer zzp'ers in de komende periode zal aanhouden. Wel zullen de bedrijven naar verwachting ook meer werknemers aantrekken. Door de oplopende schaarste zullen bedrijven omwille van de continuïteit meer eigen personeel behouden of aantrekken en hiervoor ook gunstigere arbeidsvoorwaarden aanbieden. Met het oplopen van de bezettingsgraden zullen ook zzp'ers hun tarieven gaan opschroeven, waarmee zij duurder worden ten opzichte van werknemers. Ook zal een deel van de zzp'ers door de verbeterde perspectieven op een vaste baan en gunstigere arbeidsvoorwaarden kiezen om weer in loondienst bij een bedrijf te gaan werken. Het is vooralsnog onzeker hoe de verhouding tussen werknemers en zelfstandigen zich gaat ontwikkelen. Hierbij speelt ook beleid een rol. De problemen rond de uitvoering van de Wet DBA lijken nog geen effect te hebben gehad op de inzet van zelfstandigen in de bouw. Aangenomen is dat deze problemen worden opgelost en hierdoor de verhouding tussen werknemers en zelfstandigen tot 2022 niet sterk verandert. De Wet Werk en Zekerheid wordt door ondernemers wel vaak genoemd als een risico voor het aantrekken van vast personeel.

In 2018 neemt de totale bouwgerelateerde werkgelegenheid opnieuw krachtig toe met 15.000 arbeidsjaren naar een niveau van 450.000 arbeidsjaren. Het arbeidsvolume van werknemers en zelfstandigen groeit met respectievelijk 3½% en 4%. Bij werknemers neemt het arbeidsvolume toe met 10.000 arbeidsjaren tot 296.000 arbeidsjaren. De werkgelegenheid voor zelfstandigen groeit met 5.000 arbeidsjaren tot 131.000 arbeidsjaren. Het arbeidsvolume van uitzendkrachten en gedetacheerden handhaaft zich op het niveau van 23.000 arbeidsjaren.

6.3 Vooruitzichten werkgelegenheid in de periode 2019-2022

Op middellange termijn blijft de werkgelegenheid in de bouw doorgroeien. Wel vlakkt de groei van de werkgelegenheid af tot gemiddeld 1½% per jaar, in

navolging van de productie. De ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit blijft in lijn met de trendmatige ontwikkeling jaarlijks geleidelijk toenemen (½% per jaar). In de periode 2019-2022 neemt de totale bouwgerelateerde werkgelegenheid toe met 23.000 arbeidsjaren tot 473.000 arbeidsjaren. Hiermee is de terugval tijdens de crisis voor een groot deel weer goed gemaakt. Het totale arbeidsvolume ligt bij een hoger productievolume toch nog 8.000 arbeidsjaren onder het niveau van 2008. De werkgelegenheid van werknemers en zelfstandigen blijft geleidelijk toenemen met een gemiddelde groei van 1½% per jaar. Wel zal de groei van de werknemers aan het eind van de periode weer achterblijven bij die van zelfstandigen. De belangrijkste inhaalslag is dan gemaakt en de trend naar relatief meer zelfstandigen zal zich weer voortzetten. Het arbeidsvolume van werknemers komt naar verwachting in 2022 uit op 313.000 arbeidsjaren en die van voor zelfstandigen op 139.000 arbeidsjaren. De inzet van uitzendkrachten en gedetacheerden neemt af tot 21.000 arbeidsjaren in 2022 onder invloed van de sterk afvlakkende productiegroei.

6.4 Werkgelegenheid in sectoren van de bouw

Van de drie sectoren binnen de bouwnijverheid is de burgerlijke en utiliteitsbouw (b&u) door de aanhoudende crisis het sterkst getroffen. Het arbeidsvolume nam door het relatief grote belang van de nieuwbouw in de periode 2008-2016 met bijna 30% af (tabel 6.2). Ook delen van de gespecialiseerde bouw werden sterk getroffen, maar hier bleef de terugval beperkt doordat de bouwinstallatie minder hard werd getroffen. In de gww was de terugval in productie beperkter, ondanks een sterke daling van nieuwbouwlocaties, hetgeen zich ook vertaalde in een minder sterke terugval van de werkgelegenheid.

In de b&u is de werkgelegenheid in 2016 met 1.000 arbeidsjaren licht toegenomen. De werkgelegenheid van werknemers zakte met 3% nog verder terug. Opnieuw werd in deze sector de productiegroei opgevangen door een sterke groei van het aantal zelfstandigen (7%).

In de grond-, water- en wegenbouw is het arbeidsvolume bij een bescheiden productiegroei in het afgelopen jaar met 1.000 arbeidsjaren gedaald. Deze daling kwam geheel voor rekening van werknemers, terwijl het arbeidsvolume van zelfstandigen gelijk bleef.

Alleen in de gespecialiseerde bouw nam in 2016 de werkgelegenheid van werknemers toe. De werkgelegenheid van werknemers groeide met 2½% tot 165.000 arbeidsjaren. Toch ontwikkelde het aantal zelfstandigen zich in deze sector met een groei van 6% relatief nog sterker. Met een totale werkgelegenheidsgroei van 3½% ontwikkelde de gespecialiseerde bouw zich het gunstigst van de drie sectoren.

In 2017 en 2018 neemt de werkgelegenheid in alle sectoren krachtig toe. De b&u ontwikkelt zich na een periode met een relatief sterke terugval nu ook relatief gunstiger dan de andere sectoren. De werkgelegenheid in de b&u-sector en gespecialiseerde bouw zal naar verwachting met groeicijfers van respectievelijk 5½% en 5% toenemen in 2017. De werkgelegenheidsgroei in de gww ligt als gevolg van een meer gematigde productiegroei hier met 2½% tot 3% iets onder. De sterkste groei vindt in alle sectoren plaats bij zelfstandigen, deze ontwikkelen zich beduidend gunstiger dan werknemers.

Op middellange termijn blijft de werkgelegenheid in de drie sectoren groeien. Wel vlakkt de groei in navolging van de productiegroei af. De gemiddelde groei in de periode 2019-2022 komt voor de b&u-sector uit op 1% per jaar. Het totale arbeidsvolume van de b&u ligt in 2022 met 121.000 arbeidsjaren nog 27.000 arbeidsjaren onder het niveau van 2008. In de gespecialiseerde bouw neemt de werkgelegenheid toe tot 274.00 arbeidsjaren en ligt hiermee beduidend hoger dan voor de crisis. Hiervan ligt met name de werkgelegenheid in de installatie-sector hoger. Het uitvoerend personeel in de gespecialiseerde bouw ligt nog onder het niveau van voor de crisis. De verdergaande trend van specialisatie

Tabel 6.2 Bouwwerkgelegenheid naar sector, 2009-2022 (duizend arbeidsjaren)

	2009	2015	2016	2017	2018	2022 ¹
B&u						
Totaal	148	105	106	112	117	121
Werknemers	114	66	64	68	70	73
Zelfstandigen	34	39	42	45	47	48
Mutatie (%)						
Totaal	0,7	-2,4	1	5½	4	1
Werknemers	-0,9	-8,2	-3	5	4	1
Zelfstandigen	6,3	9,0	7	6½	4½	½
Gww						
Totaal	55	51	50	51	53	57
Werknemers	51	46	45	46	47	50
Zelfstandigen	4	5	5	6	6	7
Mutatie (%)						
Totaal	0,0	-6,3	-2	2½	3	2
Werknemers	0,0	-8,0	-3	2½	2½	1½
Zelfstandigen	0,0	13,6	7	6	5½	4
Gespecialiseerde bouw						
Totaal	257	229	237	249	258	274
Werknemers	198	161	165	173	179	190
Zelfstandigen	59	68	72	75	78	84
Mutatie (%)						
Totaal	1,2	4,1	3½	5	3½	1½
Werknemers	0,0	3,1	2½	5	3½	1½
Zelfstandigen	5,4	6,5	6	5	4	1½

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2019-2022

Bron: CBS, EIB

zorgt ervoor dat een deel van de werkgelegenheid verschuift van de b&u naar de gespecialiseerde bouw. Ook in de gww blijft de werkgelegenheid met jaarlijks 2% doorgroeien tot 57.000 arbeidsjaren en overstijgt hiermee ook het niveau van 2008. Er vindt geen grote verschuiving plaats tussen de aandelen van werknemers en zelfstandigen in de werkgelegenheid van de drie sectoren (zie kader op blz. 93).

Instroombehoefte komende jaren

De komende jaren zal als gevolg van het herstel van de bouwproductie en de uitstroom van werkenden in de bouw door pensionering of arbeidsongeschiktheid aan een toenemende vraag naar gekwalificeerde arbeidskrachten moeten worden voldaan. Gediplomeerde schoolverlaters vormen hierbij een gebruikelijk instroomkanaal. In het verleden is dit altijd een belangrijke bron geweest van nieuwe werknemers in de bouw. Uit tabel 6.3 blijkt echter dat het aantal leerlingen in de verschillende bouwopleidingen sinds de crisis sterk is gedaald. Voor de gevraagde kwalificaties zijn de bouwgerichte opleidingen in het VMBO, MBO en HBO het meest relevant. Het aantal leerlingen in het VMBO dat voor een bouwgerichte opleiding heeft gekozen lijkt sinds 2014 weer langzaam toe te nemen. Het niveau ligt echter nog op bijna de helft van 2008. In het MBO en HBO is tussen 2014 en 2015 nog steeds sprake van een afname van het totaal aantal deelnemers van bouwopleidingen en liggen de aantallen respectievelijk 50% en 10% onder het niveau van 2008.

Tabel 6.3 Aantal deelnemers bouwopleidingen, stand per 1 oktober

	2008-09	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16 ²
VMBO (BWI ¹ en Bouwbreed)	9.754	6.431	5.697	5.167	4.956	5.056
MBO	22.834	18.952	16.248	13.649	12.013	11.686
HBO (ad, bachelor en master)	12.774	12.453	12.582	12.092	11.735	11.488
Totaal	45.362	37.836	34.527	30.908	28.704	28.230

1 Bouwen, Wonen en Interieur

2 Voorlopig

Bron: DUO, bewerkt door Vollandis

Binnen de bouwgerichte MBO-opleidingen heeft daarnaast tijdens de crisis een verschuiving opgetreden van het aantal leerlingen tussen de BBL- en BOL-opleidingen. Reden hiervoor is dat bedrijven tijdens de laagconjunctuur te weinig opleidingsplaatsen konden bieden aan de praktijkgerichte BBL-leerlingen en jongeren daarom vaker voor de meer schoolse BOL-opleiding hebben gekozen. Tabel 6.4 laat zien dat de instroom van het aantal leerlingen in de BBL- en BOL-opleidingen de afgelopen jaren sterk gedaald is. Ten opzichte van

een totale instroom van 8.808 leerlingen in het schooljaar 2009-2010 is het aantal leerlingen in het schooljaar 2015-2016 nog ruim 40% lager. Door een toename van de werkgelegenheid hebben bedrijven meer mogelijkheden om leerlingen aan te nemen en zal het deel jongeren in BBL-opleidingen naar verwachting weer groeien. Zo is in het schooljaar 2015-2016 al een toename van 9% van de instroom in de BBL-opleiding zichtbaar, terwijl die van de BOL-opleiding juist afnam.

Tabel 6.4 Instroom bouw- en infraopleidingen BBL en BOL, 2011-2016

	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16 ¹
BBL	4.850	2.997	2.229	2.481	2.708
BOL	2.611	2.958	2.846	2.606	2.509
Totaal	7.461	5.955	5.075	5.087	5.217

1 Voorlopig

Bron: DUO, bewerkt door Fundeon

Breed perspectief nodig op nieuwe instroom bouwarbeidskrachten

De huidige leerlingenaantallen van relevante bouwopleidingen zijn ontoereikend om de komende jaren in de toenemende vraag naar gekwalificeerde arbeidskrachten te voorzien. Ook de latere uitstroom van oudere werknemers door versoering van uittreedingsmogelijkheden en een verhoging van de pensioenleeftijd is onvoldoende om het aanbod van arbeid permanent te verruimen. Extra inspanning is nodig om de bouw aantrekkelijk te maken voor jongeren zodat het aantal deelnemers in de komende jaren weer toeneemt. Hiervoor dient ook het aantal leerplekken bij bouwbedrijven te worden verhoogd. Daarnaast is ook instroom vanuit andere kanalen van belang.

Een vanzelfsprekende bron van werknemers is de groep werkloze bouwvakkers die een WW-uitkering ontvangt. Dit reservoir aan arbeidskrachten is in de afgelopen jaren sterk teruggelopen tot ruim 11.000 personen eind 2016. Opvallend is dat het aandeel mensen dat vanwege werkhervatting de WW uitstroomt relatief is afgenomen. Dit zou kunnen duiden op een toenemende mismatch tussen de kwalificaties van de overgebleven werkloze vakmensen en de benodigde kwalificaties van instromende arbeidskrachten. Het nog resterende reservoir van werklozen uit de bouw biedt hoe dan ook onvoldoende soelaas om de toenemende vraag op te vangen.

Een andere geschikte bron om de werkgelegenheidsvraag op te vangen vormen voormalige werknemers in de bouw die tijdens de crisis noodgedwongen in andere sectoren zijn gaan werken. Mogelijk is deze groep nog steeds goed gekwalificeerd voor het werk in de bouw. Om deze groep aan te trekken is het van belang dat de arbeidsvoorwaarden in de bouwsector beter zijn dan in de

sectoren waarin de meesten nu actief zijn. De relatief sterke loonstijging is het eerste teken dat de arbeidsvoorwaarden in de bouw ten opzichte van de andere sectoren zijn verbeterd. Indien deze trend doorzet, kan de zijinstroom van oud-bouwwerknemers op gang worden gebracht. Daarnaast moet aandacht zijn voor andere kwalitatieve aspecten van de arbeidsvoorwaarden in de bouw (sociale innovatie).

Een vierde kanaal van instroom is de inzet van buitenlandse arbeidskrachten. Uit CBS-cijfers blijkt dat de inzet van werknemers uit Midden- en Oost-Europese landen in de bouwnijverheid in 2012 het grootst was, maar dat deze in de afgelopen jaren is teruggelopen. Voor deze groep spelen ook de economische ontwikkelingen in het thuisland een belangrijke rol in de beslissing om in Nederland te komen werken. Bij oplopende schaarste met stijgende beloningen verbeteren ook de perspectieven voor een baan in Nederland. Net als in de periode van relatieve schaarste vlak voor de crisis kunnen buitenlandse arbeidskrachten ook in de komende jaren een belangrijke bron van instroom vormen.

Boven de vier gangbare kanalen van instroom vanuit opleidingen, werklozen, voormalige bouwvakkers en buitenlandse arbeidskrachten, kunnen ook nog niet-gekwalficeerde werknemers uit andere sectoren worden aangetrokken. Deze groep zal bijgeschoold moeten worden. Hiervoor liggen trainingen binnen bedrijven zelf en evc-trajecten, waarbij een certificaat wordt gegeven voor verworven competenties, het meest voor de hand.

6.5 Werkgelegenheid in de uitvoerende bouw

Deze paragraaf gaat in op de werknemers in de uitvoerende bouw. De uitvoerende bouw wordt ook wel aangeduid als de bouw in engere zin. Deze bestaat uit de algemene b&u, de gespecialiseerde b&u en de gww en is nauw verbonden met de overige bouwnijverheid, waaronder de afbouw en de bouw-installatiebedrijven. De werkgelegenheidsontwikkeling in de uitvoerende bouw in deze paragraaf beperkt zich tot de CAO Bouw, de CAO voor UTA-personeel, de CAO voor bitumineuze dakdekkers en de CAO voor de natuursteen.

Uitvoerende bouw sterker getroffen in de crisis

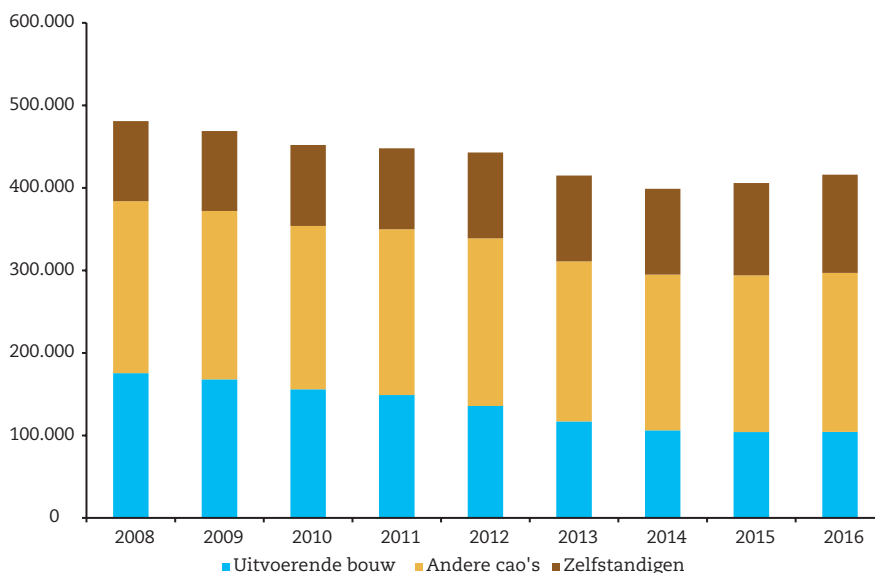
De uitvoerende bouw is sterker door de crisis getroffen dan de overige delen van de bouwnijverheid. Het aantal bedrijven met personeel is teruggelopen met bijna 30% van 12.875 in 2008 naar 9.326 in 2015. Opvallend is met name de halvering van het aantal bedrijven met meer dan honderd werknemers. In de totale bouwnijverheid nam het aantal bedrijven met 22% toe. De forse stijging (35%) van het aantal eenmans-bedrijven was hiervan de oorzaak, alle andere categorieën lieten een daling zien (gemiddeld 14%).

Het aantal werknemers in de uitvoerende bouw nam in de periode 2008-2015 met ruim 40% af, terwijl het personeel in de totale bouwnijverheid met 25% kromp. Binnen de uitvoerende bouw nam de werkgelegenheid van het bouwplaatspersoneel in deze periode met bijna de helft sterker af dan die van het UTA-personeel, dat met een kwart daalde.

Werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2016

In de uitvoerende bouw is het arbeidsvolume sinds het begin van de crisis in 2008 met ruim 40% afgenomen naar een dieptepunt van 104.000 arbeidsjaren in 2015. Figuur 6.2 geeft de verdeling weer van de werkgelegenheid in de uitvoerende bouw, andere cao's binnen de bouwnijverheid en zelfstandigen. De werkgelegenheid van werknemers in de uitvoerende bouw is sterker gedaald dan die in andere cao's en van zelfstandigen. In 2015 nam het arbeidsvolume van werknemers in de andere cao's en zelfstandigen al toe, terwijl het aantal werknemers in de uitvoerende bouw nog steeds terugliep.

Figuur 6.2 Ontwikkeling arbeidsvolume naar CAO, 2008-2016 (arbeidsjaren)



Bron: CBS, EIB

Werknemers in de uitvoerende bouw kunnen worden opgedeeld in bouwplaats- en UTA-personeel. Het bouwplaatspersoneel bestaat uit beroepen met uitvoerende werkzaamheden, zoals timmerlieden, dakdekkers, monteurs etc. Het UTA-personeel bestaat uit leidinggevenden, werkvoorbereiders, ander kaderpersoneel en administratief personeel. De werkgelegenheidsontwikkeling van deze twee categorieën wordt in tabel 6.5 weergegeven.

In 2016 is de werkgelegenheid in de uitvoerende bouw licht toegenomen met 200 arbeidsjaren (0,2%). Het UTA-personeel is met 2,5% gestegen, terwijl het bouwplaatspersoneel met 1% daalde. Het arbeidsvolume van het UTA-personeel is tijdens de crisis minder sterk teruggevallen. Enerzijds komt dit door een toegenomen behoefte aan UTA-personeel door de grotere complexiteit van het bouwproces. Anderzijds zijn er bij het bouwplaatspersoneel betere mogelijk-

Tabel 6.5 Ontwikkeling werkgelegenheid werknemers uitvoerende bouw naar beroepsgroep, 2008-2022 (arbeidsjaren)

	2008	2015	2016	2017	2018	2022 ¹
Timmerlieden	51.900	23.700	23.800	27.300	30.200	33.200
Metselaars	8.800	2.900	3.000	3.700	4.300	5.000
Voegers/tegelzetters	3.200	1.300	1.300	1.600	1.900	2.200
Dakdekkers	4.800	3.000	2.600	2.900	3.100	3.300
Wegenbouwers	2.900	2.000	2.100	2.100	2.200	2.100
Straatmakers	4.800	2.500	2.300	2.500	2.700	2.900
Machinisten/monteurs	5.700	4.500	4.600	4.600	4.700	4.600
Overig bouwplaatspersoneel	38.100	23.000	22.400	23.600	24.600	25.200
Totaal bouwplaats	120.300	62.800	62.100	68.300	73.600	78.500
Leidinggevenden	21.600	16.100	16.200	16.600	16.900	17.000
Kader	15.400	12.800	13.300	13.300	13.400	13.200
Administratief personeel	18.300	12.300	12.700	12.800	12.800	12.500
Totaal UTA	55.300	41.200	42.200	42.700	43.100	42.600
Totaal	175.600	104.000	104.200	111.000	116.600	121.100
Mutaties (%)						
Timmerlieden		-5,1	½	14½	10½	2½
Metselaars		-7,8	1½	23½	16	4
Voegers/tegelzetters		-4,6	5	23	19	3½
Dakdekkers		-0,6	-11½	11½	7	1½
Wegenbouwers		-3,8	1	0	5	-1
Straatmakers		-6,3	-6½	8½	8	2
Machinisten/monteurs		-1,8	2	0	2	-½
Overig bouwplaatspersoneel		0,4	-3	5½	4	½
Totaal bouwplaats		-2,9	-1	10	8	1½
Leidinggevenden		-0,5	1	2½	2	0
Kader		0,4	4	0	1	-½
Administratief personeel		-2,5	3	1	0	-½
Totaal UTA		-0,8	2½	1	1	-½
Totaal		-2,1	0	6½	5	1

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2019-2022

Bron: EIB

heden voor flexibilisering. Hierdoor is het aandeel van UTA-personeel in het arbeidsvolume van de uitvoerende bouw opgelopen van 25% in 2002 naar 40% in 2016.

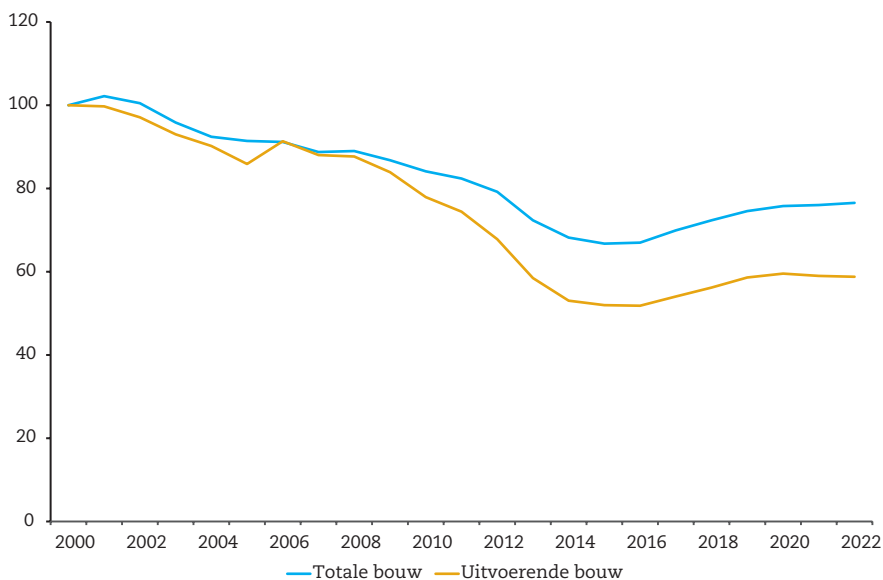
Vooruitzichten op korte termijn

In lijn met de verwachtingen voor de bouwproductie in de komende jaren is een raming gemaakt van de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de uitvoerende bouw naar beroepsgroepen. Voor 2017 wordt een stevige groei verwacht van 6½% naar 111.000 arbeidsjaren (tabel 6.5). In 2018 stijgt het arbeidsvolume met 5% naar 116.600 arbeidsjaren. In deze jaren groeit de werkgelegenheid van werknemers in de uitvoerende bouw sterker dan die in de gehele bouwnijverheid. De toename op korte termijn concentreert zich voornamelijk bij de timmerlieden, metselaars en voegers/tegelzetters die van de groei in de woningbouw profiteren.

Vooruitzichten op middellange termijn

Op middellange termijn blijft de werkgelegenheid in de uitvoerende bouw, net als in de totale bouw, verder toenemen. Het arbeidsvolume in de uitvoerende bouw stijgt in de periode 2019-2022 jaarlijks met gemiddeld 1%. Het arbeidsvolume van het bouwplaatspersoneel groeit op deze termijn gemiddeld sterker dan die van het UTA-personeel. Van de beroepen binnen het bouwplaatspersoneel vindt de sterkste groei plaats bij beroepen die tijdens de crisis het sterkst zijn getroffen, zoals de metselaars, timmerlieden en voegers/tegelzetters. De

Figuur 6.3 Ontwikkeling werknemers uitvoerende bouw afgezet tegen de ontwikkeling werknemers totale bouwnijverheid, 2000-2022, 2000=100



Bron: EIB

groei van de gww-beroepen is om dezelfde reden beperkter. Naar verwachting bedraagt het aantal arbeidsjaren in de uitvoerende bouw in 2022 ruim 121.000 arbeidsjaren.

Zowel voor de totale bouwnijverheid als de uitvoerende bouw blijft het arbeidsvolume van werknemers tot 2022 ver onder het niveau van 2008 (figuur 6.3). Hiermee hebben werknemers in de uitvoerende bouw tijdens de crisis structureel aandeel verloren ten opzichte van andere cao's en zelfstandigen.

Door verschillen in de regionale bouwproductieontwikkeling verschilt de werkgelegenheidsontwikkeling naar regio (tabel 6.6). In 2016 vond de sterkste groei in de regio Noord plaats. Daarnaast lieten ook de regio's Oost en Randstad Noord een licht positieve ontwikkeling zien. In Randstad Zuid en regio Zuid was sprake van krimp. In 2017 zal de werkgelegenheid in de meeste regio's naar verwachting groeien. In de regio Noord blijft het arbeidsvolume stabiel. De krachtigste groei doet zich naar verwachting in Randstad Noord voor.

Tabel 6.6 Ontwikkeling van de werkgelegenheid van werknemers uitvoerende bouw, 2015-2017 (arbeidsjaren)

	Arbeidsvolume			Jaarlijkse mutaties (%)	
	2015	2016	2017	2016	2017
Noord	7.200	7.700	7.700	7,6	0
Oost	22.900	23.400	24.500	2,1	4,5
Randstad Noord	27.800	28.200	32.100	1,2	13,8
Randstad Zuid	22.900	22.200	22.600	-3,2	2,0
Zuid	23.100	22.600	24.100	-2,3	6,5
Totaal	104.000	104.200	111.000	0	6,5

Bron: EIB

EIB-publicaties

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (RRBOUW)

Productiviteit en strategie

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties

Ziekteverzuim in de bouw 2010

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010
Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding
Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden
Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus
Infrastructuurmonitor - MIRT 2012
Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010
Kostenmodel omgevingsrecht
Bouwen voor kwaliteit

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw
Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012
Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt
Arbeid en scholing in de restauratiesector
Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017
Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017
Bouwconcerns in beeld 2010-2011
Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur
Annuitaire beperking hypotheekrenteaftrek
Vitaliteit: van feit tot beleid
Ziekteverzuim in de bouw 2011
Landelijke samenvatting kantorenmonitor
Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur
Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011
Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers
Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden
Kantorenmarkt Noord Nederland

Kantorenmarkt Oost Nederland

Kantorenmarkt provincie Utrecht

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland

Kantorenmarkt Zuid-Holland

Kantorenmarkt Zeeland

Kantorenmarkt Noord-Brabant

Kantorenmarkt Limburg

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie

Bouwen voor de zorg

De bouw in 2020

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013

Bouwschoolverlaters

Perspectief voor de funderingsbranche

Bouw in beeld 2011-2012

Regeerakkoord en woningcorporaties

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing

De Stroomversnelling

Ziekteverzuim in de bouw 2012

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort

De feiten rond aanbesteden

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2012 (ARBOUW)

Bouwen voor het onderwijs

Regionale kantorenmarkten Metropoolregio Rotterdam en Den Haag

SER Energieakkoord

Duurzame inzetbaarheid van arbeid

Bouw in beeld 2012-2013

Restauratie en onderhoud van monumenten

Waterbouw en waterschappen tot 2020

MKBA Zeeuws-Vlaanderen

Infrastructuurmonitor - MIRT 2014

EMVI, tenzij.....

Verkenning woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen

Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties in Noord-Holland

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2010-2012

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012

2014

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014

Bouwconcerns in beeld 2012-2013

Eindgebruiker en opdrachtgever in de bouw: lessen uit het buitenland

Toekomstperspectieven sloopsector

Scenariostudie Overijssel

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort

Startersregeling Regio Amersfoort
Succesfactoren opdrachtgeverschap
Ziekteverzuim in de bouw 2013
Gebruik en effecten van de Starterslening
Transactiekosten aanbesteden
Bouw in beeld 2013-2014
Regionale afstemming van werklocaties in Noord-Brabant
Infrastructuurmonitor - MIRT 2015
Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2013 (Arbouw)
2015
Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015
Grondmarkt in crisistijd
Van de grond af aan
Algemene kosten in het bouwbedrijf 2011-2013
Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2013
Restschulden in Nederland
Beleggen in zorgvastgoed
Effect vrijstelling WWS en verhuurderheffing
Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2014 (Arbouw)
Investeren in Nederland
Werkloosheid in de bouw 2009-2011
Woningmarktgebieden in de Noordvleugel
Infrastructuurmonitor: MIRT 2016
Vitaliteit op de lange termijn
Succesvolle EMVI-aanbestedingen
Energiebesparende technieken en kwalificaties bouwpersoneel

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2014

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2012-2014

Monitor bouwketen, najaar 2015

Bouw in beeld 2014-2015

MKBA wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen

Monitor Zzp'ers in de bouw 2014, eerste halfjaar

Monitor Zzp'ers in de bouw 2014, tweede halfjaar

2016

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2016

Macro-economische verkenning betonakkoord

Ziekteverzuim in de bouw 2014

Instandhouding van monumenten

Monitor Zzp'ers in de bouw 2015, eerste halfjaar

Evaluatie marktvisie waterschappen

Monitor bouwketen, voorjaar 2016

Investeren in de Nederlandse woningmarkt

Ziekteverzuim in de bouw 2015

Energieakkoord

Verplicht energielabel voor kantoren

Monitor Zzp'ers in de bouw 2015, tweede halfjaar

Investeren in de infrastructuur

Monitor bouwketen, najaar 2016

Huurtoeslag en de woningmarkt

Economisch Instituut voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB
Productie: Venhuis Communicatie Producties

De bouw maakt sinds 2015 een krachtige productiegroei door en is nu de snelst groeiende sector van de Nederlandse economie. Met name de woningbouw heeft zich spectaculair ontwikkeld met enkele tientallen procenten groei. Kan de sterke groei van de woningbouw in de komende jaren worden vastgehouden? De stevige onderliggende woningvraag wijst in deze richting, maar hoe zit het met de beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties en kunnen restricties op de arbeidsmarkt de groei vertragen? Vertaalt de economische groei en toenemende dynamiek op de vastgoedmarkt zich in een sterkere groei van de utiliteitsbouw of zorgt de nog altijd hoge leegstand voor een rem op de groei? Ook voor de infrasector liggen er grote uitdagingen. Wat zijn de gevolgen van de toenemende aandacht voor bereikbaarheid voor de investeringen in wegen en railinfrastructuur? En wat betekenen de opgaven op het gebied van waterveiligheid voor de inframarkt? De bouwwerkgelegenheid neemt sinds 2015 ook weer toe. We zien een groeiend arbeidsvolume bij zelfstandigen en uitzendkrachten, maar de werkgelegenheid van werknemers blijft tot nu toe hier bij achter. Zal 2017 een kentering laten zien en durven bouwbedrijven weer op grotere schaal werknemers in vaste dienst aan te nemen? Wat zijn nu de vooruitzichten voor de totale werkgelegenheid in de komende jaren en om wat voor soort banen gaat het?

Deze vragen staan centraal in de 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017'.



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl