

De bouw in 2020

Vier kwantitatieve scenario's

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

De bouw in 2020

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.

Juni 2012

De bouw in 2020

Vier kwantitatieve scenario's

drs. M.A. Koning
E. Schep MSc

Inhoudsopgave

Beeld op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	9
2 Omgevingsscenario's	11
2.1 Invulling van de vier scenario's langs twee assen	11
2.2 Invulling van de as 'Economie en demografie'	13
2.3 Invulling van de as 'Beleid'	15
3 Kwantitatieve invulling van de scenario's	17
3.1 Woningbouw	17
3.1.1 Woningbouw regionaal	22
3.2 Utiliteitsbouw	22
3.2.1 Totale utiliteitsbouw	25
3.2.2 Regionale verdeling	26
3.3 Grond-, water- en wegenbouwproductie	27
3.3.1 Totale gww-productie	28
3.3.2 Nieuwbouw en herstel gww naar opdrachtgever	29
3.3.3 Regionale verdeling	32
3.4 Totale bouwproductie	33
3.4.1 Totale bouw regionaal	34
4 Bouwproces	37
4.1 Arbeidsmarkt	37
4.2 Implicaties voor de bouw	39
Bijlage A Regionale huishoudensprognose	41
Bijlage B Samenstelling bouwvergunningen	42
Bijlage C Trends startnotitie	43
Bijlage D Aanwezigen startbijeenkomst	48
EIB-publicaties	49

Beeld op hoofdlijnen

- Deze studie verkent de mogelijke bandbreedte van de bouwproductie en werkgelegenheid in de periode tot 2020. De studie geeft verschillende beelden voor het herstel van de bouw na twee recessies bij hoge of lage demografische en economische groei. Deze studie dient mede als bouwsteen van een komende lange termijnstudie, waarin scenario's kwantitatief worden uitgewerkt voor de periode 2010-2040.
- De vier scenario's beschrijven ieder een afzonderlijke en plausibele ontwikkeling voor de bouwproductie tot 2020. De scenario's verschillen langs twee assen: demografie en economie (hoge en lage groei) en beleid (Rijnlands versus Angelsaksisch). De eerste as zorgt voor de sterkste differentiatie in het niveau van de bouwproductie tussen de scenario's. Het beleid heeft een minder sterke invloed op het niveau van de bouwproductie, maar grijpt wel in op de samenstelling (opdrachtgeverschap, huur/koop, zorg, etc).
- Bij de invulling van de scenario's zijn geen systeemwijzigingen verondersteld zoals een beperking van de hypotheekrenteaf trek of de liberalisatie van de sociale huursector. Een beperking van de hypotheekrenteaf trek zal het productieherstel op de middellange termijn drukken. De ontwikkelingen zullen in dat geval meer in lijn liggen met die in de scenario's met lage groei. Het liberaliseren van de sociale huursector heeft daarentegen een positief effect op het herstel.
- In de scenario's met hoge groei loopt het totale bouwvolume vanaf 2012 op tot € 66 miljard (prijspeil 2010) in 2020, waarbij de groei door het economisch herstel en afvlakkende demografische groei in de eerste jaren sterker is dan in latere jaren. Bij hoge groei ligt de productie hoger dan in 2008. In deze scenario's ligt het aantal voltooide nieuwbouwwoningen rond 75.000. In de scenario's met lage groei neemt de totale bouwproductie geleidelijk toe tot iets minder dan € 60 miljard in 2020. Het aantal voltooide woningen ligt in deze scenario's rond de 63.000.
- De sterkste differentiatie tussen de scenario's betreft de nieuwbouw. In de scenario's met hoge groei neemt de nieuwbouwproductie sterk toe en ligt in 2020 meer dan 25% boven het niveau van 2012 en rond het niveau in 2008. In de scenario's met lage groei ligt de nieuwbouwproductie ongeveer 4% boven het niveau van 2012, maar wordt het niveau van 2008 niet meer gehaald.
- Bij de bestaande bouw (herstel en verbouw en onderhoud) lopen de verschillen tussen scenario's met hoge groei en scenario' met lage groei minder sterk uiteen. Er is in alle gevallen sprake van een toename van het bouwvolume ten opzichte van het dieptepunt in 2012 én ook ten opzichte van 2008. Door uitbreiding van de voorraad gebouwen en infrastructuur en door inkomensgroei ligt het bouwvolume in 2020 bijna 10% boven het niveau van 2008 in de scenario's met hoge groei tegen 5% in die met lage groei.
- In de periode tot 2020 treden er geen grote verschillen tussen de landsdelen op. Uitzondering hierop is het Noorden, waar de productiegroei zo'n 10% hoger ligt dan in andere landsdelen. Wel kan op lokale schaal (bijvoorbeeld in krimpgebieden) grotere differentiatie optreden. Het Westen profiteert sterker van herstructurering dan de overige landsdelen.
- De verschillen in bouwproductie tussen de scenario's leiden tot verschillen in vraag naar werknemers en de flexibele schil van de bouw (zelfstandigen, uitzendkrachten, gedetacheerd personeel). In de scenario's met hoge groei leidt de forse productietoename ondanks de arbeidsproductiviteitsstijging tot een sterke relatieve werkgelegenheidstoename van rond 45.000 arbeidsjaren ten opzichte van 2012. Het niveau in 2020 ligt ongeveer gelijk aan dat van 2008. In de scenario's met lage groei neemt de totale werkgelegenheid in de bouw licht toe

ten opzichte van 2012 en stabiliseert rond 450.000 arbeidsjaren. In alle gevallen neemt de flexibele schil in zowel omvang als aandeel toe. In de scenario's met hoge groei is de flexibele schil het grootst.

1 Inleiding

Bouwend Nederland heeft aan het EIB gevraagd om vier scenario's op te stellen voor de bouw tot 2020, waarin uiteenlopende ontwikkelingen van trends kwantitatief zijn uitgewerkt. Ter voorbereiding van de kwantitatieve uitwerking is op 8 februari 2012 een discussiebijeenkomst met Bouwend Nederland georganiseerd om de belangrijkste trends te onderscheiden en kwalitatief in de vier scenario's vorm te geven. Hierbij is gebruik gemaakt van een inventarisatie van Bouwend Nederland en StrategyWorks van de belangrijkste trends rond de bouw en het bouwproces¹.

In principe zijn met de trends een ontelbaar aantal scenario's te beschrijven. Wij beperken ons in deze studie tot vier scenario's. Door de trends slim, plausibel en onderling consistent te bundelen is het spectrum van mogelijke ontwikkelingen voor de bouw tot 2020 goed te beschrijven.

Op korte termijn liggen de ontwikkelingen al voor een groot deel vast. Het is met name de middellange termijn waar meer variatie in ontwikkelingen kan optreden. Het is niet alleen het volume van de bouwproductie, maar ook de samenstelling die over de tijd divergeert.

Het onderzoek geeft een beknopte rapportage met een beschrijving van de vier kwantitatief globaal uitgewerkte toekomstscenario's voor de bouw. De uitwerking bestaat uit een schets van de volumeontwikkeling van de woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, water- en wegenbouw tot 2020. Om de scenario's meer reliëf te geven is onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en herstel en verbouw en onderhoud. Ook is een bijbehorend kwantitatief beeld van de werkgelegenheid uitgewerkt.

Het EIB werkt samen met Bouwend Nederland, Aedes en het ministerie van BZK aan een lange termijnstudie, waarin vier scenario's kwantitatief worden uitgewerkt voor de periode 2010-2040. Deze studie dient als verkenning en als bouwsteen voor de nog te verrichten studie.

1 Bouwend Nederland & Strategy Works (2011), Werkboek 2.1, Scenarioteam sessie 2, 24 augustus 2011.

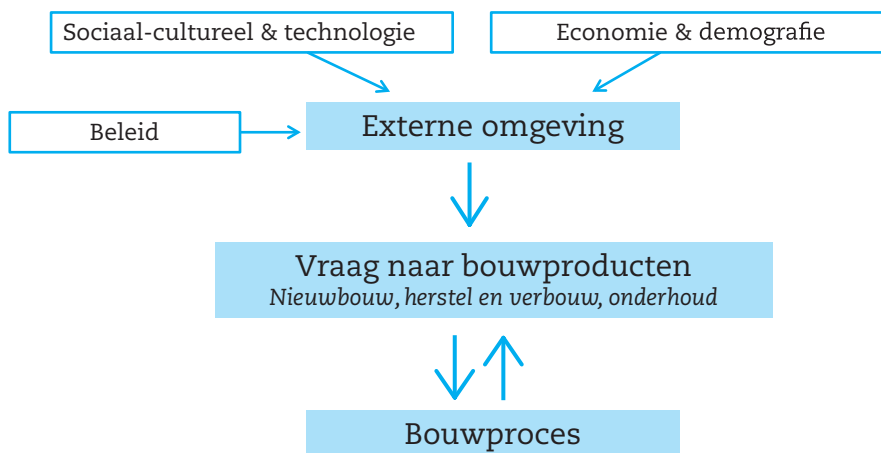
2 Omgevingsscenario's

Doel van deze studie is om vier scenario's kwantitatief uit te werken van mogelijke ontwikkelingen voor de bouw in de periode tot 2020.

Figuur 2.1 schetst de werkwijze waarop de scenario's zijn ingevuld en zijn uitgewerkt. Belangrijk voor de ontwikkelingen in de scenario's zijn de trends in de externe omgeving van de bouw, ofwel trends die de bouw niet zelf kan beïnvloeden. Hierbij worden drie groepen van omgevingstrends onderscheiden. De eerste groep betreft 'Economie en demografie'. Zowel de economische als de demografische groei in Nederland zijn van grote invloed op de omvang en samenstelling van de Nederlandse bouwproductie. Hiernaast onderscheiden wij ook de groepen 'Sociaal-cultureel en technologie' en 'Beleid' die ook van invloed zijn op de bouwproductie en het bouwproces. Beleid heeft via bijvoorbeeld koopkracht, investeringen en ruimtelijk ordeningsbeleid een sterke invloed op de ontwikkeling van de bouw.

In deze studie zijn de relevante omgevingstrends eerst geïnventariseerd. Vervolgens is voor al deze trends een kwantitatieve invulling gemaakt voor ieder van de vier scenario's. Op basis van deze trends is de vraag naar bouwproducten (bouwproductie) kwantitatief uitgewerkt. Met de verschillen in vraag naar bouwproducten kan ook het bouwproces nader worden ingevuld. De vraag naar bouwproducten is gekwantificeerd, terwijl het bouwproces (met uitzondering van de werkgelegenheid) kwalitatief is uitgewerkt.

Figuur 2.1 Aanpak invulling scenario's

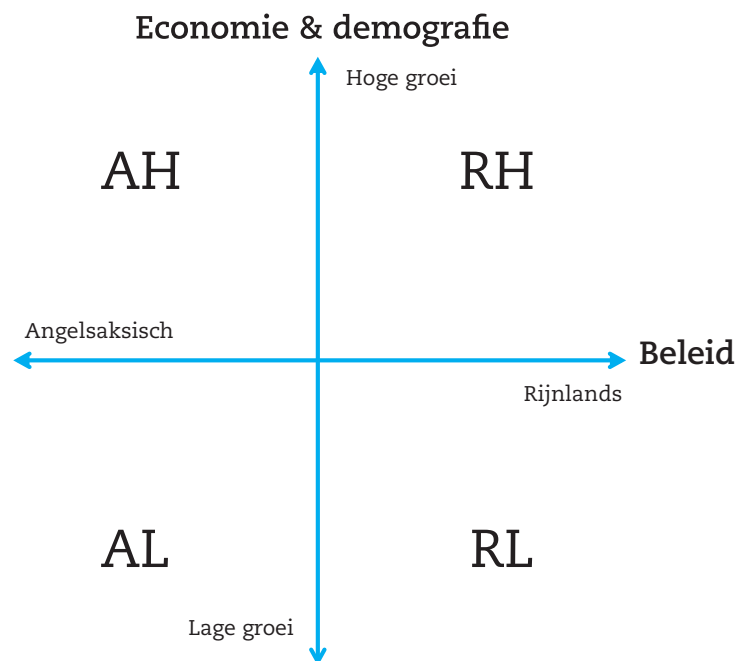


Bron: EIB

2.1 Invulling van de vier scenario's langs twee assen

Wij onderscheiden bij de invulling van de vier omgevingsscenario's twee assen (zie figuur 2.2). De eerste as bevat een uiteenlopende ontwikkeling van de externe omgevingstrends economie en demografie. Met deze as wordt een bandbreedte in de scenario's aangebracht in groei. De tweede as betreft de beleidsoriëntatie van de overheden, zowel internationaal, nationaal als lokaal. Bij deze as maken wij het onderscheid tussen een Rijnlandse oriëntatie en een Angelsaksische oriëntatie (zie kader).

Figuur 2.2 Twee assen en vier scenario's



Bron: EIB

Angelsaksisch en Rijnlands

Het Angelsaksisch model en het Rijnlands model zijn twee systemen die gebruikt worden voor maatschappelijke ordening en die in deze studie differentiatie zullen aanbrengen in de scenario's. Beide modellen zijn ideaaltypen die je nergens in zijn zuiverste vorm zult tegenkomen en de uitwerking zal per land en per situatie verschillen. Vanuit de kernwaarden van ieder model kan een realistische beleidsrichting worden opgesteld die relevant is voor de bouw in 2020.

In het Angelsaksisch model zijn waarden als vrijheid, particulier initiatief en zelfontplooiing belangrijk. Het Angelsaksisch model wordt gekenmerkt door zo min mogelijk overheidsregulering en zo veel mogelijk zelfregulering via de vrije markt. De consument is gebaat bij maximale keuzevrijheid. Dit leidt tot initiatief en zelfontplooiing en uiteindelijk resulteert dit in een zo hoog mogelijk welvaartsniveau. Winstmaximalisatie en efficiëntie zijn op zich staande doelen. De Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk kennen een Angelsaksische oriëntatie.

Het Rijnlands model is ontstaan in streken rond de Rijn: Nederland, België en Duitsland. Het systeem kenmerkt zich door samenwerking en vertrouwen en streeft gelijkheid na. Het Rijnlands model veronderstelt een overheid die met actief beleid op het gebied van onder meer milieu, ruimtelijke ordening en zorg een sociale verzorgingsstaat nastreeft. De economie functioneert het beste in een klimaat met sociale zekerheid, goed onderwijs, samenwerking en stabiliteit. Welvaart wordt breder gedefinieerd en omvat ook ecologische en sociale aspecten en langere termijn doelen. Regels zijn nodig om sturing te geven aan de complexe samenleving.

Door iedere as verschillend in te vullen en vervolgens te combineren komen wij tot de vier scenario's:

- Hoge groei en Angelsaksisch beleid (AH)
- Hoge groei en Rijnlands beleid (RH)
- Lage groei en Angelsaksisch beleid (AL)
- Lage groei en Rijnlands beleid (RL)

2.2 Invulling van de as 'Economie en demografie'

Bij de kwantitatieve invulling de as 'Economie en demografie' wordt een bandbreedte in groei tussen de scenario's gehanteerd. De bandbreedte is zodanig gekozen dat het voldoende onderscheid maakt tussen de hoge en lage groeiscenario's, maar ook in historisch opzicht niet te sterk waardoor de ontwikkeling implausibel wordt. Voor zowel de huishoudens- als de economische groei zijn de demografische ontwikkelingen van grote invloed. Wij sluiten onze ramingen aan op de demografische middenscenario's van het CBS en hanteren hierop een bandbreedte in bevolkingsgroei en huishoudensverdunding. De veroudering van de bevolking draagt ook bij aan de toename van het aantal huishoudens, omdat ouderen vaker alleen of zonder kinderen wonen. Voor de economische groei is uitgegaan van de ontwikkeling van de beroepsbevolking volgens de CBS-prognose en is voor de arbeidsproductiviteit en arbeidsparticipatie het historisch gemiddelde genomen en vervolgens is hier een bandbreedte op gezet.

In tabel 2.1. staan de ontwikkelingen voor de huishoudensgroei en economische groei weergegeven.

Tabel 2.1 Opbouw van de huishoudens- en economische groei in de hoge en lage groeiscenario's, 2012-2020, jaarlijkse mutaties in %

	1995-2011	Hoog 2012-2020	Laag 2012-2020
Bevolkingsgroei	0,5	0,45	0,35
Veroudering	0,1	0,3	0,3
Verdunning	0,3	0,05	-0,05
Huishoudensgroei	0,9	0,8	0,6
	1990-2008	Hoog 2012-2020	Laag 2012-2020
Arbeidsproductiviteit	1,5	1,75	1,25
Beroepsbevolking	0,5	-0,05	-0,15
Participatie	0,6	0,4	0,0
Economische groei	2,6	2,1	1,1

Bron: EIB, CBS

Hoge groei

De scenario's met hoge groei kenmerken zich door een hoge demografische en economische groei.

Het aantal huishoudens neemt toe van 7,5 miljoen in 2011 tot 8 miljoen in 2020. De gemiddelde huishoudensgroei is 0,8% per jaar. De bevolking groeit met gemiddeld 0,45% per jaar door natuurlijke aanwas en een positief migratiesaldo. Door veroudering en individualisering is de huishoudensgroei relatief sterk. De jaarlijkse toename van het aantal huishoudens neemt af van 66.000 in 2013 tot 58.000 in 2020.

Na een krimp van de economie van 0,5% in 2012 stijgt in dit scenario het bruto binnenlands product in de periode 2013-2020 jaarlijks met gemiddeld 2,1%. Deze stijging is opgebouwd uit een groei van de arbeidsproductiviteit met 1,75% en een groei van de arbeidsparticipatie met 0,4%. De beroepsbevolking krimpt met 0,05% per jaar.

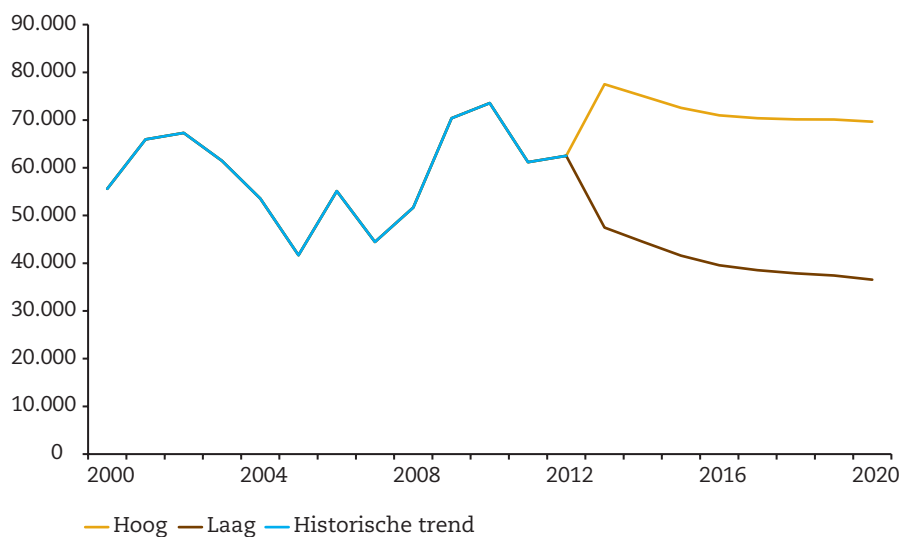
Lage groei

Deze scenario's kennen beiden een lage demografische en economische groei. De bevolking neemt vanaf 2013 jaarlijks met gemiddeld 0,35% toe. Het verschil met de scenario's met hoge groei wordt vooral veroorzaakt door een lagere migratie uit het buitenland. De huishoudensgroei bedraagt 0,6% per jaar. De invloed van veroudering is hetzelfde als bij de scenario's met hoge groei maar de gezinsverdunding is minder sterk. Uiteindelijk zijn er in de scenario's met lage groei in 2020 7,9 miljoen huishoudens. Dit is ruim 80.000 minder dan in de scenario's met hoge groei. De huishoudenstoename bedraagt 58.000 in 2013 en neemt vervolgens af tot 47.000 in 2020.

Het bruto binnenlands product stijgt vanaf 2013 tot 2020 jaarlijks gemiddeld met 1,1%. De arbeidsproductiviteit neemt jaarlijks met 1,25% toe, maar de beroepsbevolking neemt tegelijkertijd met 0,15% af. De arbeidsparticipatie blijft in de scenario's gelijk.

Figuur 2.3 geeft de jaarlijkse huishoudenstoename in beide scenario's. Deze is bepalend voor de uitbreidingsvraag van woningen. Figuur 2.4 geeft de jaarlijkse bbp-groei in het hogegroei scenario en lagegroei scenario.

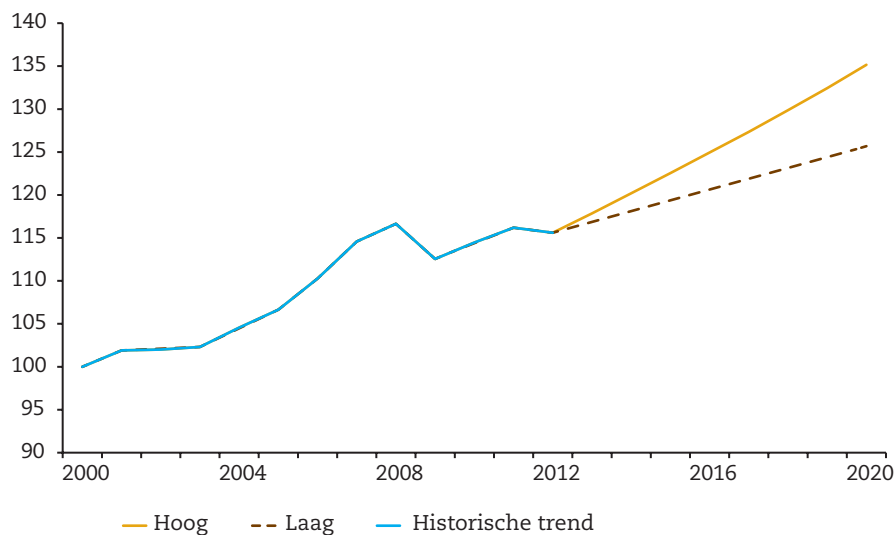
Figuur 2.3 Ontwikkeling huishoudenstoename, 2000-2020, aantallen



Bron: EIB

Bovenstaande ontwikkeling geldt voor totaal Nederland. In slechts een beperkt deel van het land (Noord-Oost Groningen) zou volgens het CBS al sprake zijn van huishoudenskrimp. Van een invloed van krimp voor de bouwproductie op landsdeelniveau is geen sprake.

Figuur 2.4 Ontwikkeling van het bbp, 1990-2020, indexcijfers (2000=100)



Bron: EIB

2.3 Invulling van de as 'Beleid'

De tweede as betreft de beleidsoriëntatie van de overheden, zowel internationaal, nationaal als lokaal. Bij deze as maken wij het onderscheid tussen een Rijnlandse en een Angelsaksische oriëntatie (zie kader in paragraaf 2.1). Bij de invulling van de bouw tot 2020 zorgt een verschil in beleid voor nuances in de bouwproductie en de samenstelling hiervan in de vier opgestelde scenario's. Bij de invulling van de scenario's zijn geen systeemwijzigingen verondersteld zoals een beperking van de hypotheekrenteaftrek of de liberalisatie van de sociale huursector.

Regelgeving

Bij een Angelsaksisch beleid streeft de overheid naar het beperken en stroomlijnen van regels en komt er meer ruimte voor de markt. Bij een Rijnlands beleid handhaaft de overheid regels om de burger te beschermen en de samenleving te sturen. In dit scenario blijft bijvoorbeeld het Bouwbesluit eisen stellen aan comfort en veiligheid van bouwwerken.

Duurzaamheid

In het Angelsaksisch model wordt duurzaamheid vooral via de markt gerealiseerd. Dit betekent dat financiële prikkels via de prijs van energie en via kostprijsverhogende heffingen tot gedragsveranderingen moeten leiden. In het Rijnlands model zet de overheid zich actiever in voor het realiseren van duurzaamheidsdoelen. Regels en normen moeten er toe leiden dat doelstellingen op het gebied van duurzaamheid worden gehaald. Zelf investeert de overheid ook sterk in duurzaamheid en worden er subsidies verleend om duurzaam gedrag te stimuleren.

Rol Europese Unie

Door reeds afgesloten verdragen staat de invloed van de EU tot 2020 deels al vast. Bij Angelsaksisch beleid is het behoud van eigen identiteit belangrijk. Er blijft ruimte voor eigen regelgeving. De invloed van de EU komt vooral in de marktordening tot uiting. Dit resulteert onder meer in Europese aanbestedingen, meer concurrentie en vrij verkeer van personen en goederen. In het Rijnlands model heeft de EU een sterkere rol om de sociale welvaart binnen lidstaten te vergroten. De EU wordt steeds belangrijker en dit is duidelijk merkbaar. Europese regels, normen en eisen worden nageleefd en doorgevoerd door de overheid.

Ruimtelijke ordening

Bij een Angelsaksisch beleid worden qua ruimtelijke ordening de mogelijkheden voor consumenten verruimd. Dit resulteert onder andere in bebouwing aan de rand van bebouwd gebied. Kwetsbare of unieke gebieden blijven beschermd. Ook is er meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. Bij een Rijnlands beleid wordt de lijn van vorige kabinetten meer voortgezet. Een duidelijk ruimtelijk ordeningsbeleid wordt ingezet om economische, ecologische en sociale doelen te realiseren. De overheid houdt haar invloed om te bepalen waar en hoe er wordt gebouwd.

Financiering

Als gevolg van de financiële crisis zijn regels rondom hypotheekverstrekking strenger geworden. Bij een Angelsaksisch beleid wordt kredietverlening op termijn weer toegankelijker. De regels worden gedifferentieerd naar doelgroep waardoor hoogopgeleide jonge starters weer meer financieringsruimte krijgen. Dit heeft een positief effect op investeringen, winst en groei. Bij een Rijnlands beleid zullen de huidige financieringscondities gehandhaafd blijven.

Overheidsfinanciën

Om aan de strenge Europese begrotingseisen te voldoen moet er op korte termijn in elk scenario bezuinigd worden. Op middellange termijn hangen de overheidsfinanciën en bezuinigingsopgave meer af van de economische groei. Bij lage groei zal er meer druk zijn om te bezuinigen. Er wordt in de Angelsaksische scenario's voor gekozen om direct op overheidsbestedingen te bezuinigen, zodat de koopkracht beter gehandhaafd kan blijven. In het Rijnlands model kiest de overheid niet voor specifieke bezuinigingen, maar voor belastingverhoging. Deze verhoging houdt in dat de Nederlander er in koopkracht op achteruit gaat.

3 Kwantitatieve invulling van de scenario's

In dit hoofdstuk wordt de bouwproductie in vier scenario's beschreven. De invulling van de scenario's volgt in sterke mate de uitgangspunten rond 'demografie en economie' en de oriëntatie van het in het vorige hoofdstuk beschreven 'beleid'.

Voor de bouwproductie onderscheiden wij de gebruikelijke categorieën, namelijk woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, water- en wegenbouw (gww). Bovendien wordt per categorie onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw, herstel en verbouw en onderhoud. Wij sluiten qua ontwikkeling aan bij het beeld uit de 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid, 2012-2017' (EIB, 2012). Vanaf 2013 wordt hierop de scenariospecifieke ontwikkeling toegepast. Het basispad uit de 'Verwachtingen' loopt tot 2017 en ligt qua ontwikkeling tussen de lage en de hoge groei-scenario's in.

Hieronder worden in afzonderlijke paragrafen de ontwikkelingen van de drie categorieën bouwproductie beschreven.

3.1 Woningbouw

De ontwikkelingen tussen 2013 en 2020 moeten worden gezien tegen het licht van de ontwikkelingen in de periode 2008-2012. Door de twee recessies in 2009 en 2011 is sprake van een sterke vraaguitval, waardoor het bouwproductievolume aanzienlijk is gekrompen. Het productievolume ligt vanwege de gebruikelijk doorlooptijden voor een groot deel al vast. Pas vanaf 2013 kan enige differentiatie optreden. Door de vraaguitval is er wel sprake van een uitgestelde vraag die in de komende jaren een extra impuls voor de bouwproductie zal opleveren. Consumenten hebben in de crisisjaren hun koopbeslissing uitgesteld en zullen later deze vraag alsnog uitoefenen. Dit betekent dat er de komende jaren een inhaalvraag is van circa 25.000 woningen. In het hoge groeiscenario treedt vanaf 2013 al herstel op van de bouwproductie, terwijl in de lage groeiscenario's eerder van stabilisatie van het productniveau gesproken kan worden.

Uitbreidingsbehoefte

Om de huishoudensgroei op te kunnen vangen is nieuwbouw van woningen nodig. Dit noemen wij de uitbreidingsbehoefte. Deze uitbreidingsbehoefte hangt af van de jaarlijkse huishoudens-toename. In de scenario's met hoge groei (AH en RH) loopt de huishoudensgroei op tot 66.000. Hierna neemt deze geleidelijk af tot 58.000 in 2020. In de lage groeiscenario's ligt dit aantal lager. De huishoudensgroei loopt geleidelijk af van 58.000 in 2012 naar 47.000 in 2020.

Vervangingsvraag

De vervangingsvraag bestaat uit het aantal extra woningen dat nodig is om het verlies aan woningen door sloop en het samenvoegen van woningen te compenseren. Een belangrijk deel van de vervangingsvraag wordt veroorzaakt door herstructurering van verouderde woningcomplexen (vooral sociale huurwoningen). Het herstructureren kost extra geld bovenop de inkomsten door verkoop of verhuur van de nieuw te bouwen woningen. Voor de omvang van de herstructurering zijn de budgetten van gemeenten en corporaties van belang. Bij hogere demografische en economische groei is er meer druk op de huizenprijzen en zijn er meer inkomsten, waardoor er ook meer budget voor de herstructurering beschikbaar is. Ook door verschillen in beleidsoriëntatie verschillen de budgetten. In de scenario's met lage groei RL en AL bedraagt de gemiddelde jaarlijkse vervangingsvraag respectievelijk 18.000 en 15.000 woningen. In de scenario's met hoge groei bedraagt deze gemiddeld 22.000 en 18.000 woningen tot 2020.

Extra woningvraag door extramuralisering van de zorg

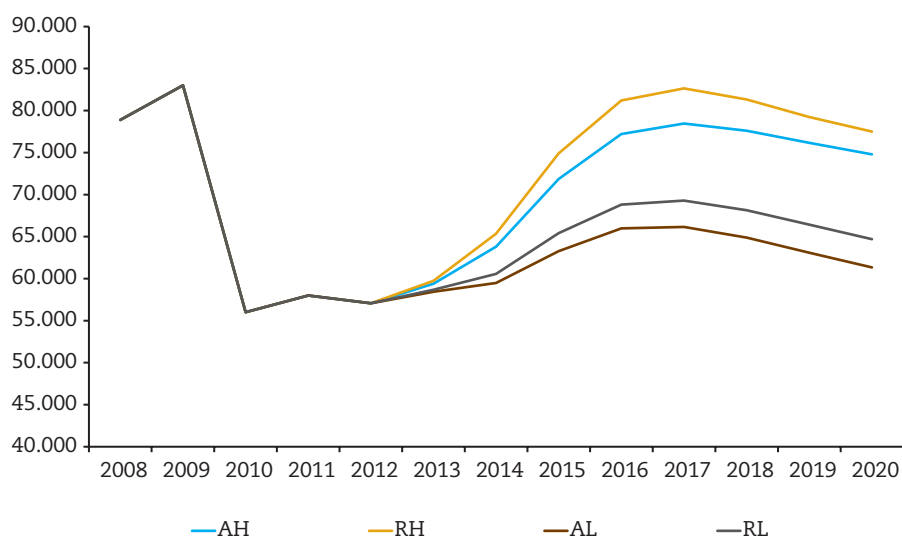
Er is een algemene trend van extramuralisering in de zorg gaande. Dit betekent dat ouderen en andere hulpbehoevenden langer thuis of in een aangepaste woning blijven wonen in plaats van in een verzorgingshuis of een andersoortige instelling. Bij Rijnländs beleid zullen er, zowel bij hoge als bij lage groei, jaarlijks extra zorgwoningen worden bijgebouwd dan bij Angelsaksisch beleid. Dit extra aantal loopt op van 150 in 2013 tot 800 in 2020. Bij Angelsaksisch beleid wordt

meer geïnvesteerd in intramurale zorgvoorzieningen hetgeen meer bouwvolume van de utiliteitsbouw oplevert.

Totaal aantal nieuwbouwwoningen

Figuur 3.1 toont het aantal gereedmeldingen voor nieuwbouwwoningen. Het aantal gereedmeldingen volgt het aantal vergunningen met vertraging. Bij hoge groei is er een sterke groei ten opzichte van 2010 zichtbaar. Na 2017 zakt deze groei af door aflopende inhaalvraag en lagere demografische groei. Bij lage groei is de groei minder stevig en vindt ook na 2017 een daling plaats. In geen enkel scenario wordt het recordniveau van 2009 nog gehaald.

Figuur 3.1 Aantal gereedmeldingen nieuwbouwwoningen, 2008-2020 in vier scenario's



Bron: EIB

Hervorming van de woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn met grote onzekerheden omgeven. In de politiek worden momenteel discussies gevoerd over mogelijke afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en hervorming van de huurwoningmarkt. Een eventuele hervorming van de woningmarkt kan met verschillende vormen van maatregelen worden uitgevoerd, variërend van een kleine tot een grote impact voor de woningmarkt. De onderliggende scenario's bevatten geen nieuwe hervormingen van de woningmarkt. Door de combinatie van de maatregel en de demografische en economische groei in de scenario's wordt niet het effect van de maatregel en de invloed van de omgeving afzonderlijk onderscheiden. Hiermee bestaat het gevaar dat een te positief of negatief effect van de effecten van de scenariospecifieke hervormingen wordt gesuggereerd. Het is beter om het effect van maatregelen te illustreren in hetzelfde omgevingsscenario door het verschil te nemen tussen de situatie met de maatregel ten opzichte van die zonder de maatregel. Een beperking van de hypotheekrenteaftrek zal een sterk drukkend effect hebben op het productieherstel op de middellange termijn. De ontwikkelingen zullen in dat geval meer in lijn liggen met die in de scenario's met lage groei. Het liberaliseren van de sociale huursector heeft een positief effect op het herstel.

Samenstelling van de nieuwbouw

Ruimtelijke verdeling

Bij Angelsaksisch beleid hebben huishoudens meer vrijheid in hoe en waar ze kunnen wonen. Er wordt meer gebouwd op plaatsen waar hoge opbrengsten tegen lage kosten kunnen worden gerealiseerd. Dit zal resulteren in bouw op kleinschalige uitleglocaties aan randen van steden en dorpen. In dit scenario wordt sterker aangesloten op de voorkeur van veel consumenten voor grondgebonden woningen met tuin. Bij lage economische en demografische groei zal de schaal van de projecten kleiner zijn en zal er door de lagere koopkracht vaker voor meergezinswoningen worden gekozen.

In de scenario's RL en RH zal het ruimtelijk ordeningsbeleid gericht zijn op een bouwprogramma dat ook rekening houdt met ecologische en sociale aspecten. Het beleid zal zich blijven richten op binnenstedelijk bouwen. In deze scenario's wordt dan ook meer in herstructurering geïnvesteerd. Om bij hoge economische groei (RH) aan de grote bouwvraag te voldoen zal de overige bouw op enkele grote uitleglocaties plaatsvinden. Deze locaties bevinden zich met name aan de randen van bestaande steden. Bij lage economische groei (RL) zullen er minder en kleinschaligere uitleglocaties zijn.

Huur en koop

De economische groei heeft invloed op de eigenaarsverhouding: bij een hoger inkomen zullen meer gezinnen kiezen voor een koopwoning. Bij Angelsaksisch beleid is er geen minimum aantal sociale huurwoningen dat gebouwd moet worden en bovendien is er minder aandacht voor stedelijke herstructurering. Dit zal resulteren in een groter percentage koopwoningen ten opzichte van een Rijlands beleid. Bij Rijlands beleid ziet de overheid het als taak om voldoende nieuwbouw voor doelgroepen te realiseren. Dit heeft tot gevolg dat er meer (sociale) huurwoningen worden gebouwd. In 2020 zal in het scenario AH 70% van vergunningen voor nieuwbouwkopwoningen zijn. Bij RL is dit 67%.

Tabel 3.1 toont de samenstelling van de voltooide woningen in 2008, 2012 en 2020 in de vier scenario's.

Tabel 3.1 Voltooide woningen, onderverdeling naar type vraag, opdrachtgever en woningtype, 2008, 2012 en 2020 in vier scenario's, totaal in duizenden

	2008	2012	2020			
			AH	RH	AL	RL
Type vraag						
Uitbreidingsvraag	59	41,5	56,5	56,5	44,5	44,5
Vervangingsvraag	20	15,5	18,5	21	16,5	20
Opdrachtgever						
Woningcorporaties en overheid	21,5	16,5	19	22,0	16,5	19,5
Bouwers voor de markt	49	34	46	45,5	39	39
Overige particulieren	8,5	6,5	10	10,0	6	6
Woningtype						
Huur	24	18,5	27	29,0	23	25
Koop	55	38,5	48	48,5	38,5	39,5
Totaal	79	57	75	77,5	61,5	64,5

Bron: EIB

Opdrachtgevers

De andere samenstelling van de nieuwbouwproductie bij hoge economische groei zal resulteren in verschillen in opdrachtgeverschap. Bij hoge groei zullen er meer opdrachten zijn voor bouwers voor de markt en particulieren. Bij lage groei hebben de corporaties een groter relatief aandeel in de nieuwbouwproductie.

Bij Rijnlants beleid zal er meer herstructurering zijn en zullen er meer huurwoningen worden gebouwd. Een groter aandeel van de nieuwbouwwoningen zal daarom door corporaties worden gebouwd. Bij Angelsaksisch beleid is er meer ruimte voor bouwers voor de markt en particulier opdrachtgeverschap.

Bouwvolume per nieuwbouwwoning

Per scenario hangt de kwaliteit (het bouwvolume in euro's) per woning af van de koopkracht en financieringsmogelijkheden. Tot 2015 neemt de kwaliteit van woningen niet sterk toe, maar hierna zal de kwaliteitstoename per scenario gaan verschillen.

Bij hoge economische groei is er meer ruimte om te investeren in kwaliteit en derhalve zal de kwaliteit in de scenario's met hoge groei hoger liggen dan in de scenario's met lage groei.

Vanwege een lastenverzwaring ligt bij Rijnlants beleid de koopkracht lager dan bij Angelsaksisch beleid en dit zal resulteren in een lagere kwaliteit woningen. Bovendien zullen bij Angelsaksisch beleid regels rondom het aantrekken van krediet verspoelend worden. Hierdoor bestaat er vanaf 2015 de mogelijkheid om te investeren in hogere kwaliteit woningen.

De jaarlijkse kwaliteitstoename vanaf 2015 bij Angelsaksisch beleid en hoge groei is 1,2%, bij lage groei is dit 0,4%. Bij Rijnlants beleid is de kwaliteitstoename 1,0% bij hoge groei. Bij lage groei zal de kwaliteit met 0,2% toenemen.

De kwaliteitstoename van woningen uit zich bij Rijnlants beleid met name in investeringen in duurzaamheid. Door de overheid opgestelde eisen resulteren in klimaatneutrale, onderhoudsvrije woningen waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen. Het installatieaandeel is hoog. Bij Angelsaksisch beleid wordt onder meer geïnvesteerd in de grootte van de woning en het gebruik van luxe materialen.

Totale bouwproductie woningen

Tabel 3.2 Woningbouwproductie, 2008, 2012 en 2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010

	2008	2012	2020			
			AH	RH	AL	RL
Nieuwbouw	14.375	11.175	15.650	16.025	11.625	12.200
Herstel en verbouw	7.733	6.437	7.750	7.525	7.375	7.275
Totaal	22.097	17.624	23.400	23.550	19.000	19.475

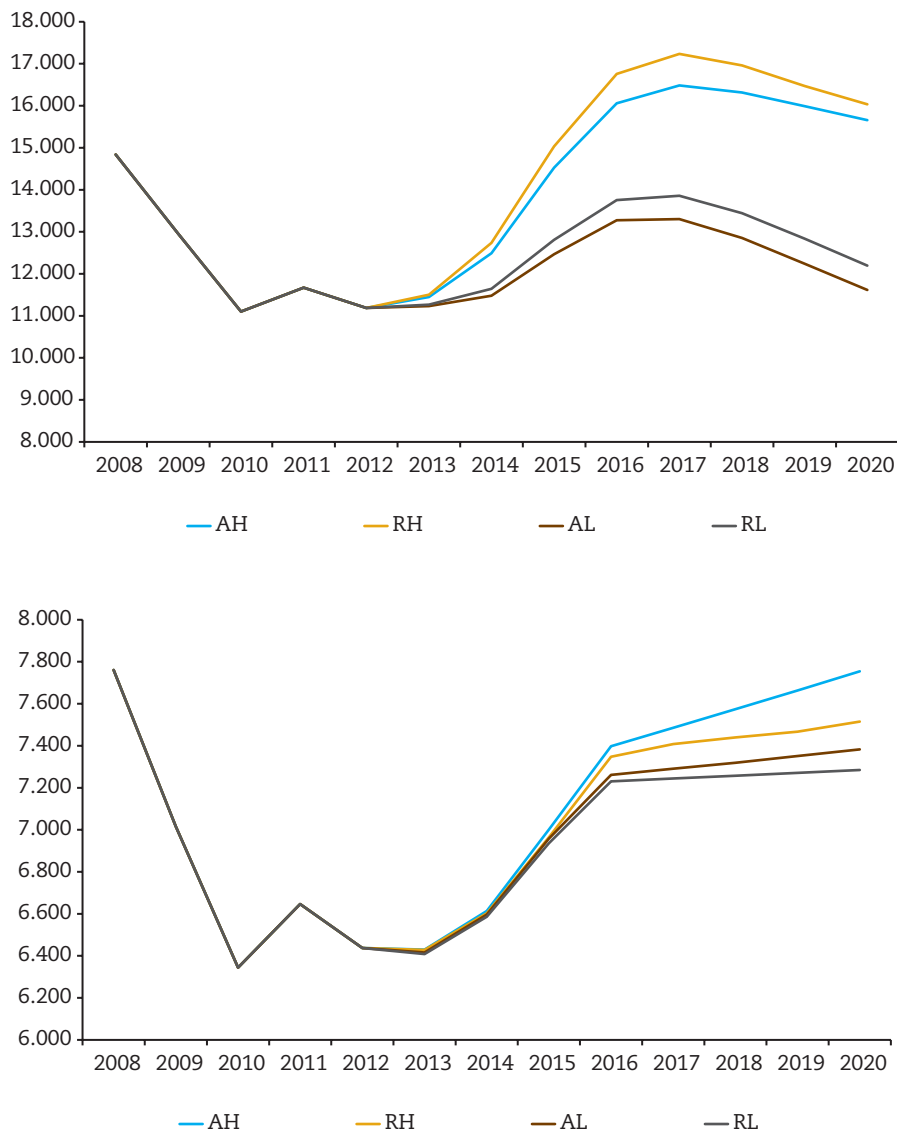
Bron: EIB

Nieuwbouw

Tabel 3.2 toont het bouwvolume in alle scenario's voor de jaren 2008, 2012 en 2020. Figuur 3.2 geeft de ontwikkeling van de nieuwbouw en van de herstel en verbouw tussen 2010 en 2020. Na 2017 neemt de productie af door het aflopen van de inhaalvraag en afnemende huishoudens-toename.

Uit de cijfers kan worden opgemaakt dat met name de economische en demografische groei het grote verschil maken in productie.

Figuur 3.2 Woningbouwproductie nieuwbouw (boven) en herstel en verbouw (onder), 2008-2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010



Bron: EIB

Bij Rijnlands beleid ligt door een hogere vervangingsvraag het aantal nieuwbouwwoningen hoger. Bij Angelsaksisch beleid is de kwaliteit per woning hoger door hogere koopkracht en toegankelijker financiering. Het bouwvolume is hoger bij Rijnlands dan bij Angelsaksisch beleid. Dit betekent dat het volume-effect meer invloed op de bouwproductie heeft dan het kwaliteits-effect. De verschillen tussen Rijnlands en Angelsaksisch beleid zijn gering.

Herstel en verbouw

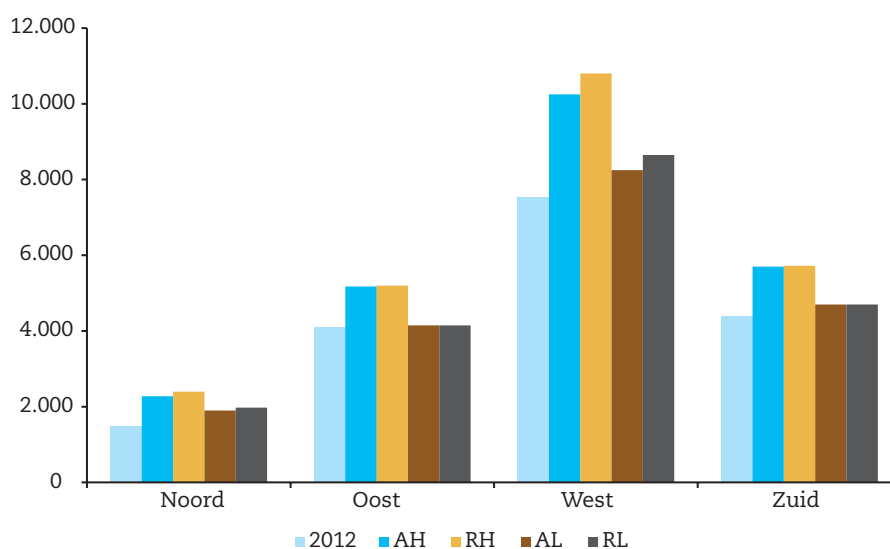
Herstel en verbouw (groot onderhoud, verbetering en vervanging) wordt voor een deel bepaald door de omvang van de bestaande woningvoorraad. Hierdoor is de herstel en verbouw minder gevoelig voor demografische groei dan nieuwbouw.

Het volume van de herstel en verbouw hangt verder af van de koopkracht: bij een hogere koopkracht zal er meer worden besteed. Bij Angelsaksisch beleid ligt de koopkracht hoger dan bij Rijnlands beleid. Dit heeft tot gevolg dat het productievolume herstel en verbouw in de scenario's AH en AL hoger ligt ten opzichte van RH respectievelijk RL. Bij hoge groei zal de productie het niveau van 2012 overstijgen en bij Angelsaksisch beleid zal ook de productie van 2008 gehaald worden. Bij een lage groei zal de productie in 2020 hoger liggen dan in 2012, maar zal het niveau van het topjaar 2008 niet meer worden gehaald.

De totale woningbouw is het hoogst bij Rijnlands beleid met hoge groei en is in 2020 hoger dan in 2008 en 2012. Ook bij lage groei zorgt Rijnlands beleid voor de hoogste totale woningbouwproductie, maar de productie van 2008 zal niet meer worden behaald.

3.1.1 Woningbouw regionaal

Figuur 3.3 Regionale verdeling woningbouwproductie naar landsdeel, 2012 en 2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010



Bron: EIB

Figuur 3.3 toont het regionale woningbouwvolume naar landsdeel in 2012 en 2020 in vier scenario's. Alle scenario's tonen een toename van de bouwproductie tussen 2012 en 2020 en hebben een hogere productie bij Rijnlands beleid. Noord en West profiteren relatief gezien het meest van Rijnlands beleid. Dit is te verklaren door het hoge aandeel van de vervangingsvraag door herstructurering in Noord en West en bij Rijnlands beleid.

3.2 Utiliteitsbouw

De utiliteitsbouw beslaat alle gebouwen die geen woonbestemming hebben. In 2009 en 2010 daalde de utiliteitsbouwproductie onder invloed van de recessie met 20%. In 2011 was er een herstel van 3%. Voor 2012 wordt opnieuw een krimp van 6% verwacht en bereikt de productie een dieptepunt.

Nieuwbouw naar bouwtypen

Bedrijfsgebouwen

De vraag naar bedrijfsgebouwen² zal bij hoge economische groei groter zijn dan bij lage economische groei. Hierbij wordt verondersteld dat de Nederlandse economie in de pas loopt met de economie van de belangrijkste handelspartners. De gekozen beleidsrichting heeft verder effect op de kwantitatieve nieuwbouwpoging door de manier waarop de overheid haar noodzakelijke bezuinigingen vorm geeft. Bij Rijnlants beleid zullen de bezuinigingen doorwerken in de koopkracht. Dit zal resulteren in een lagere productie van bedrijfsgebouwen dan bij Angelsaksisch beleid. De productie van bedrijfsgebouwen zal op korte termijn vanwege de recessie nog krimpen. Op middellange termijn zal de productie fors toenemen, ook vanwege inhaalvraag opgebouwd tijdens de recessie. Na 2015 zal de nieuwbouw stabiliseren. In 2020 ligt de productie hoger dan in 2012, maar zelfs in de scenario's met hoge groei zal het niveau van 2008 niet worden gehaald. In de scenario's met hoge groei ligt de productie in 2020 ruim 50% hoger dan in 2012. Bij lage groei is dit 30%.

Kantoren

Een lager groeipad gaat gepaard met minder productie en minder werkgelegenheid. De nieuwbouw van kantoren is sterk afhankelijk van de economische groei en de ontwikkeling van de beroepsbevolking. In de scenario's met lage groei zal de beroepsbevolking met 0,2% per jaar dalen, terwijl deze bij hoge groei constant blijft.

Bij een groeiende vraag zal eerst de leegstand worden teruggedrongen. Pas als de leegstand is teruggezakt tot het niveau van normale frictieleegstand zal de bouw weer toenemen. De grote huidige leegstand drukt de nieuwbouw en zorgt voor een langdurige jaar-op-jaardaling van de productie. Bij een hoge economische groei zal de kantorenvraag meer toenemen en zal de leegstand eerder zijn opgelost. Na 2017 zal de productie licht gaan groeien. Bij lage groei zal de productie in 2020 meer dan de helft lager liggen dan in 2012.

Bij Rijnlants beleid zal de overheid actief interveniëren in de kantorenmarkt. Dit zal zij doen door het slopen van kantoren op waardevolle locaties en het hier bouwen van nieuwe kantoren of andersoortige gebouwen. Bij Angelsaksisch beleid zal er geen prikkel zijn voor herstructurering en daarom zal de nieuwbouw van kantoren lager liggen.

Winkels

De nieuwbouw van winkels is afhankelijk van de economische groei en de koopkracht. Dit heeft als gevolg dat de nieuwbouw hoger is bij hoge economische groei en Angelsaksisch beleid.

Nieuwbouw van winkels is relatief klein ten opzichte van herstel en verbouw. De nieuwbouw van winkels zal stabiliseren tussen de € 70 en €90 miljoen per jaar. Dit ligt boven het niveau van 2012, maar onder het niveau van 2008.

Scholen

Bij scholen bestaat tussen de beleidsrichtingen geen verschil in productie. Zowel in het Rijnlants als Angelsaksisch model worden investeringen in onderwijs en scholing als belangrijk en noodzakelijk beschouwd. Het verschil in demografie is verwaarloosbaar en zal niet resulteren in meer nieuwbouw. Bij hogere economische groei zal er meer geïnvesteerd worden in onderwijsgebouwen dan bij lage groei.

Zorg

Door de toenemende vergrijzing en welvaart zal de vraag naar zorgbouw de komende jaren behoorlijk zijn, ongeacht de economische groei. Verschillen in economische groei zullen de productie niet sterk beïnvloeden vanwege de noodzaak van nieuwbouw. Wel zal er bij hoge groei meer zorgvraag zijn en zal meer geïnvesteerd worden in kwaliteit. De variatie in demografische groei heeft vrijwel geen effect op de grootte van de groep ouderen.

De nieuwbouw van zorggebouwen verloopt relatief constant. Bij Angelsaksisch beleid zal de algemene extramuraliseringstrend iets minder hard doorzetten. Dit heeft tot gevolg dat er jaarlijks extra geld aan de bouw van intramurale zorggebouwen wordt uitgegeven. Dit bedrag

² Bedrijfsgebouwen omvat bedrijfsruimten zoals hallen, loodsen en werkplaatsen, logistieke gebouwen en agrarische gebouwen.

loopt op van € 15 miljoen in 2013 tot € 55 miljoen in 2020. Bij Rijnlants beleid komt dit bedrag ten goede aan de woningbouw.

Overig

Tot 2014 zal de productie van overige gebouwen die door de markt gefinancierd worden³ zowel bij lage als hoge economische groei dalen. Na 2014 zal de productie bij hoge economische groei opleven. Bij hoge economische groei zal de productie van door de overheid gefinancierde overige gebouwen hoger liggen door ruimere bestedingsmogelijkheden. Bij de overige gebouwen zal de productie van door de overheid gefinancierde gebouwen zoals sporthallen en gemeentelijke zwembaden minder zijn bij Angelsaksisch beleid. Tussen 2012 en 2014 zal de productie fors dalen, hierna zal deze, afhankelijk van het scenario, licht verder dalen of gestaag groeien. De productie van door de markt gefinancierde overige gebouwen wordt niet beïnvloed door het beleid.

Totaal

Tabel 3.3 Utiliteitsbouwproductie , 2008, 2012 en 2020 in vier scenario's, nieuwbouw, basis Voortgangsstatistiek, mln euro, prijzen 2010

	2008	2012	2020			
			AH	RH	AL	RL
Bedrijfsgebouwen	3.225	1.775	2.900	2.800	2.200	2.150
Kantoren	1.075	500	450	500	150	175
Winkels	100	70	90	85	75	70
Scholen	650	450	500	500	450	450
Zorg	1.050	1.175	1.250	1.200	1.150	1.100
Overig	1.075	1.150	1.000	1.050	700	775
Totaal	7.175	5.120	6.190	6.135	4.725	4.720

Bron: EIB

Tabel 3.3 toont de nieuwbouw van de zes typen utiliteitsgebouwen in het topjaar 2008, het crisisjaar 2012 en in 2020 op basis van de voorgangsstatistieken⁴. De tabel laat zien dat met name economische groei voor grote verschillen tussen de scenario's zorgt. De gekozen beleidsrichting zorgt voor verschillen in productie van de verschillende bouwtypen, maar de totale productie in 2020 is bij Angelsaksisch beleid minder dan 1% hoger dan bij Rijnlants beleid bij een gelijke economische groei. De scenario's met hoge groei laten een positieve ontwikkeling zien ten opzichte van 2012. De productie in de scenario's met lage groei daalt onder invloed van de leegstand in de kantorensector en de bezuinigingen bij door de overheid gefinancierde gebouwen en bij Rijnlants beleid wordt de productie van 2012 niet meer behaald. De productie in alle vier scenario's ligt ver onder de productie van het topjaar 2008.

³ Hieronder vallen bijvoorbeeld gebouwen met een nadrukkelijke functiemenging zoals kantoren, winkels en wonen (waarbij het grootste deel van het gebouw wel een bedrijfsbestemming heeft).

⁴ De kwantificering van de utiliteitsbouw naar bouwtype is gebaseerd op de statistiek Voortgangscontrole van het CBS. Deze statistiek is gefundeerd op de bouwsom 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 betreft alleen nieuwbouw. De gebruikte bouwtypen zijn kantoren, bedrijfsgebouwen, zorg, scholen, winkels en overige gebouwen. De Nationale rekeningen van het CBS bieden inzicht in de totale utiliteitsbouw, uitgesplitst naar nieuwbouw en naar herstel en verbouw. Deze Nationale rekeningen bieden geen informatie op het niveau van bouwtypen.

3.2.1 Totale utiliteitsbouw

De totale utiliteitsbouwproductie wordt berekend aan de hand van de Nationale rekeningen van het CBS. Er wordt onderscheid gemaakt naar nieuwbouw en naar herstel en verbouw. Ook worden kleine projecten (vergunningen kleiner dan € 50.000) meegenomen. Herstel en verbouw is afhankelijk van de conjunctuur en van de voorraad gebouwen. Bij lage groei is deze daarom lager dan bij hoge groei. De gebouwensamenstelling heeft een kleine invloed op de verschillen tussen een Rijnlandse en Angelsaksische beleidsoriëntatie.

Uiteindelijk zal de totale productie hoger uitpakken bij Angelsaksisch beleid. In 2020 zal de productie bij hoge groei ruim € 13½ miljard bedragen. Dit bedrag ligt ruim boven de verwachting voor 2012, maar het topniveau van 2008 zal niet meer behaald worden. Bij lage groei zal de productie groeien tot 2015 en de jaren daarna licht dalen. De productie in 2020 zal iets hoger liggen dan in 2012.

Tabel 3.4 Utiliteitsbouwproductie, 2008, 2012 en 2020 in vier scenario's, basis Nationale rekeningen, mln euro, prijzen 2010

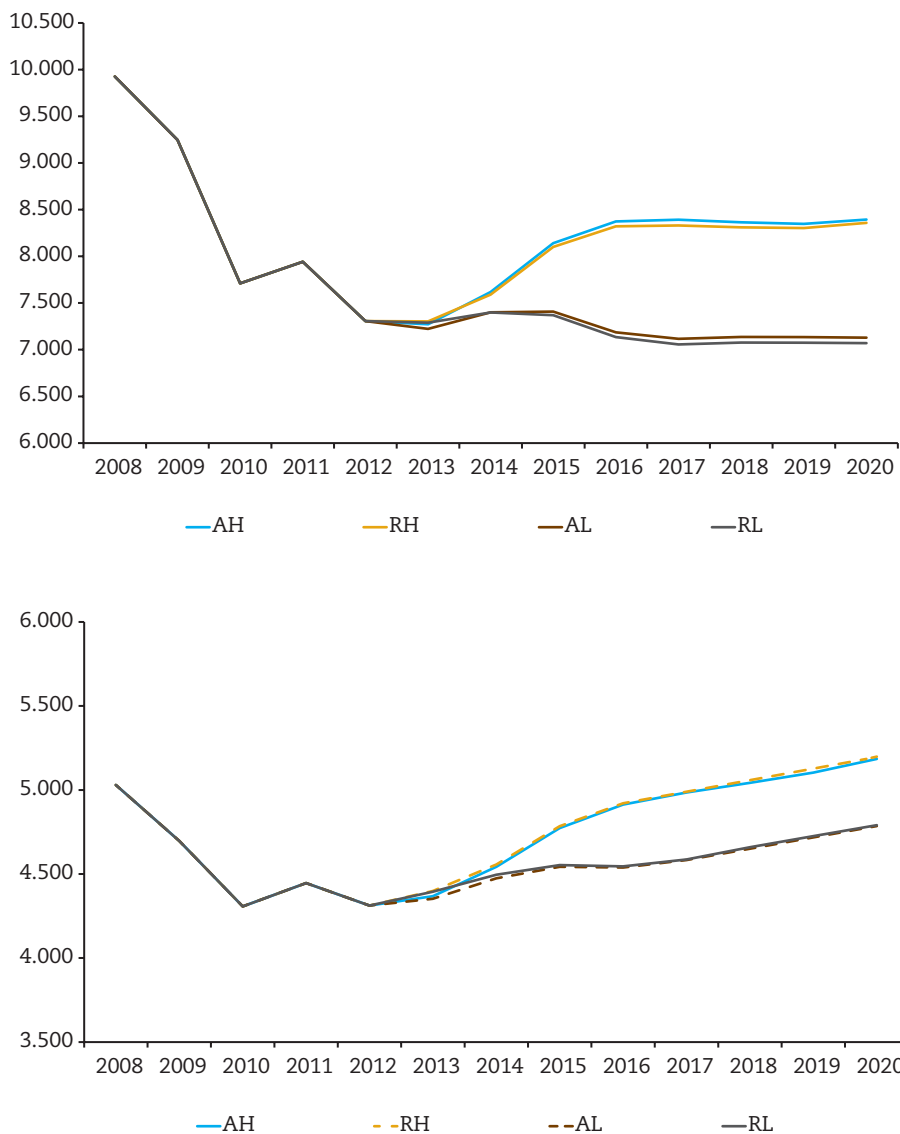
	2008	2012	2020			
			AH	RH	AL	RL
Nieuwbouw	9.925	7.300	8.400	8.350	7.125	7.075
Herstel en verbouw	5.025	4.300	5.175	5.200	4.775	4.800
Totaal	14.950	11.600	13.575	13.550	11.900	11.875

Bron: EIB

Figuur 3.4 toont de ontwikkeling van de utiliteitsbouw tussen 2010 en 2020 in vier scenario's. De figuur toont een relatief groot verschil tussen hoge en lage economische groei terwijl het verschil in beleidsoriëntatie de utiliteitsbouwproductie slechts marginaal beïnvloedt. De totale productie in 2020 ligt bij hoge groei ongeveer 14% boven de productie bij lage groei. Het verschil veroorzaakt door beleid is ongeveer 0,2%. In de scenario's met hoge groei toont de nieuwbouw een stevige groei vanaf 2013 die na 2015 stabiliseert. Bij lage groei blijft de productie relatief constant tot 2016 en neemt deze daarna af.

Herstel en verbouw toont zowel bij hoge als lage groei een positieve trend. Deze trend houdt sterk verband met de groei van het bbp. De gekozen beleidsoriëntatie heeft een zeer klein effect op herstel en verbouw.

Figuur 3.4 Utiliteitsbouwproductie nieuwbouw (boven) en herstel en verbouw (onder), 2008-2020 in vier scenario's, basis Nationale rekeningen, mln euro, prijzen 2010

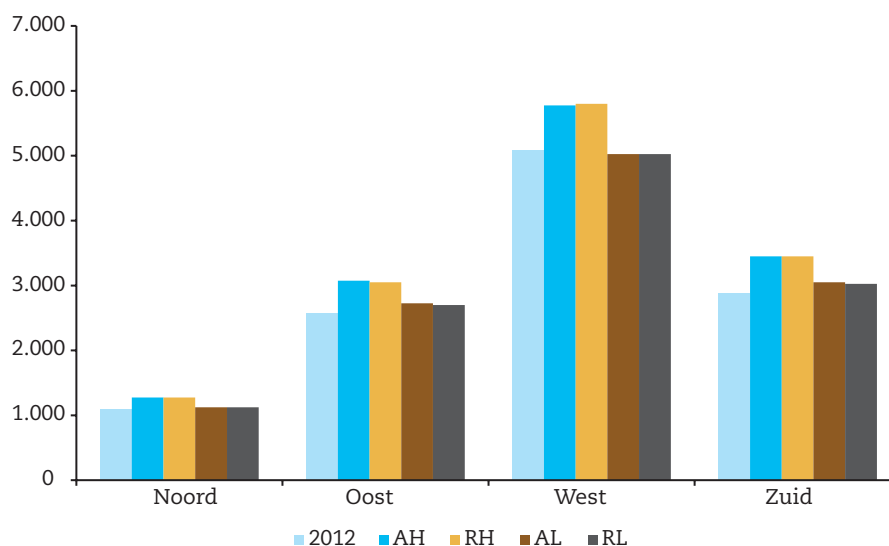


Bron: EIB

3.2.2 Regionale verdeling

De regionale verdeling toont bij AH en RH een toename van de productie. De regio Zuid vertoont de meeste groei. In de regio's Noord, Oost en Zuid is de productie het hoogst in AH, in West is dit bij RH. Bij lage groei krimpt de productie in de regio West ten opzichte van 2012. Dit wordt verklaard door de sterke concentratie van kantoren, die vooral bij lage groei een sterke productiekrimp laten zien. In de andere regio's is er sprake van een lichte groei.

Figuur 3.5 Regionale verdeling utiliteitsbouwproductie naar landsdeel, 2012 en 2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010



Bron: EIB

3.3 Grond-, water- en wegenbouwproductie

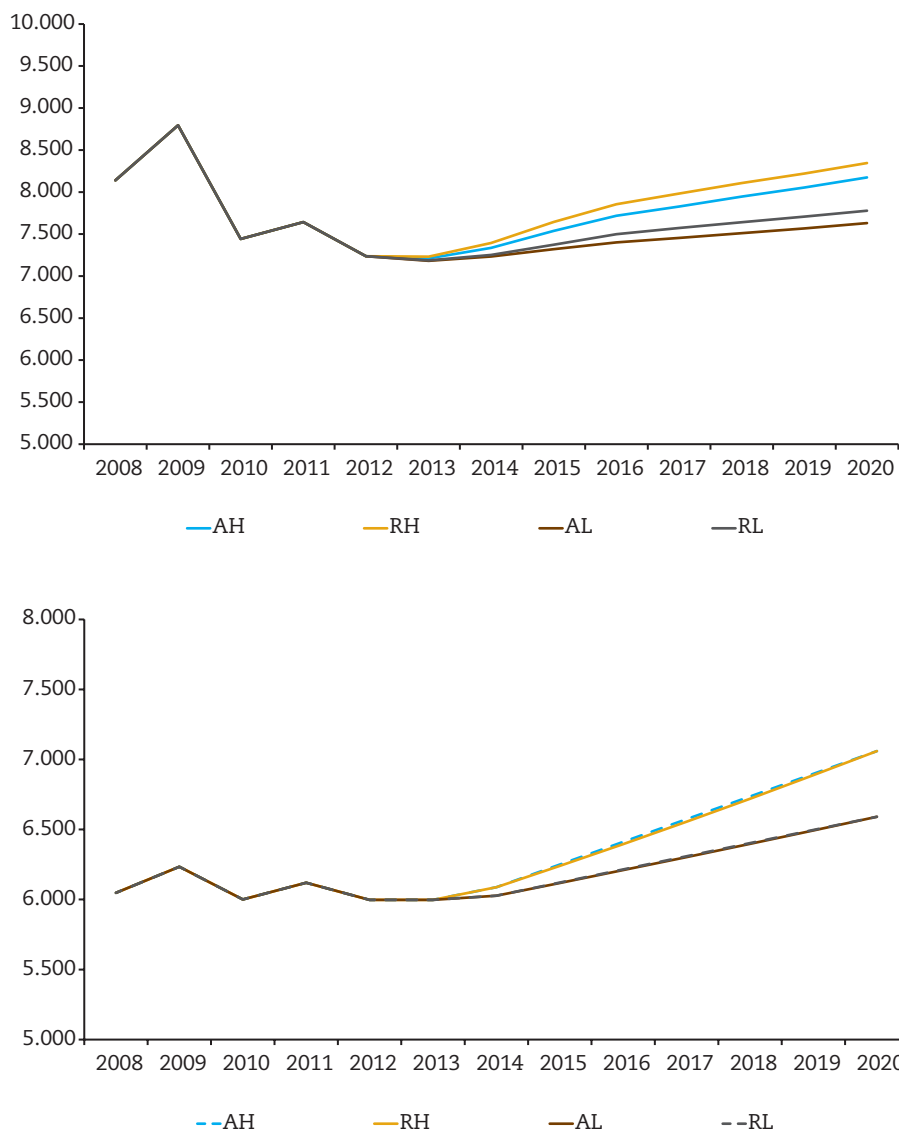
De ontwikkelingen in de gww worden door een aantal determinanten bepaald, waaronder:

- Beschikbare budgetten
- Onderhouds- en vervangingsopgave in de infrastructuur
- Economische groei
- Ontwikkelingen in de mobiliteit
- Ontwikkelingen in de burger- en utiliteitsbouw (b&u)
- Energieverbruik en duurzaamheid
- Waterbeheersing en klimaatverandering

Bij het invullen van de scenario's is rekening gehouden met de verdisconteerde effecten van de ingezette bezuinigingen bij gemeenten en provincies, onder meer vanwege de bezuinigingen op de algemene uitkeringen en het teruglopen van de opbrengsten uit bouwgrondexploitatie. Ook is rekening gehouden met het terugboeken van de stimuleringsmaatregelen van het Rijk, die in de periode 2009-2011 tot extra productie hebben geleid. Samen met het krimpen van de b&u-nieuwbouw in 2012 geeft dit een vrij forse terugloop van de gww-productie. Het herstel op de middellange termijn hangt samen met de hogere niveaus van met name de woningbouwproductie op de middellange termijn en de toenemende investeringen door bedrijven/marktpartijen. Daarnaast is uitgegaan van herstel van de overheidsfinanciën op de middellange termijn waardoor ook weer groei van de uitgaven door gemeenten en provincies mogelijk is. In de scenario's voor de middellange termijn is geen rekening gehouden met extra bezuinigingen in de ronde die nu in het kabinet wordt voorbereid. Evenmin zijn de gevolgen van het nemen van verliezen op de bouwgrondexploitatie van gemeenten in de berekeningen opgenomen. Er is voor de komende jaren dus een neerwaarts risico op de uitkomsten.

Bij de totale gww-productie is een onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en herstel, en onderhoud. Nieuwbouw en herstel is verder onderverdeeld naar de belangrijkste opdrachtgevers: het Rijk, de lagere overheden en bedrijven.

Figuur 3.6 Gww-productie nieuwbouw en herstel (boven) en onderhoud (onder), 2008-2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010



Bron: EIB

3.3.1 Totale gww-productie

Een opgave die in alle scenario's moet worden ingevuld is de opdracht tot bezuinigen op de overheidsuitgaven. Dit is in eerste instantie een rijksopgave, die echter zal doorwerken naar bijvoorbeeld de lagere overheden, met name gemeenten en provincies. In de scenario's is de invulling van deze opgave afhankelijk van de economische groei. Bij lage groei lopen de bezuinigingen door tot en met 2020. Hoge economische groei zorgt voor extra inkomsten waardoor in het Rijnlandse model de bezuinigingen gelden tot 2017. In het Angelsaksische model wordt langer bezuinigd, maar zorgt de hogere economische groei ervoor dat de bezuinigingen minder streng zijn dan bij lage groei.

Nieuwbouw en herstel

Bij nieuwbouw en herstel is in 2012 sprake van een vrij sterke productiekrimp. In de scenario's met hoge economische groei trekt de nieuwbouw- en herstelproductie vanaf 2014 weer snel aan (figuur 3.6). Onder meer de private investeringen door energiebedrijven, industrie en havensector nemen toe. Bij een Angelsaksisch model zijn investeringen in wegen belangrijk. In het Rijnlandse model speelt de focus op duurzaamheid een belangrijke rol bij de investeringen. Dit resulteert in verdere groei van investeringen in energie-infrastructuur en in klimaatinvesteringen door bijvoorbeeld de waterschappen. Een sterke impuls komt daarnaast van de snelle groei van de b&u-nieuwbouw in de scenario's met hoge groei in de komende jaren. De ontwikkeling van bouwlocaties neemt daardoor sterk toe en de financiële positie van de gemeenten verbetert ook weer. Bij lage groei is de ontwikkeling zeer gematigd en bereikt de nieuwbouw- en herstelproductie in 2020 waarden die net boven die van 2010 uitkomen. Het niveau van 2008 wordt niet meer behaald. Doordat de bevolking en de economie niet zo hard groeien is er minder vraag naar uitbreidingsinfrastructuur. Wel wordt de infrastructuur bij Rijnlands beleid aangepast vanwege de transitie naar duurzaam rijden.

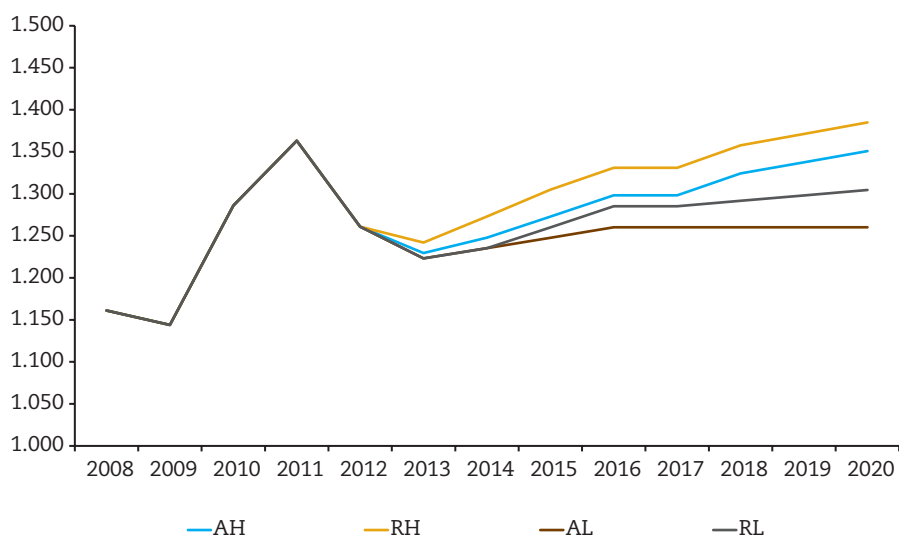
Onderhoud

Bij het onderhoud worden de verschillen vooral bepaald door de verschillen in bbp-groei en niet door de beleidsrichting. We gaan ervan uit dat de infrastructuur als een basisvoorziening wordt beschouwd waarvan het onderhoud op de beschouwde termijnen niet afhankelijk is van de gekozen beleidsrichting. Daarom overlappen in figuur 3.6 de scenario's AH en RH elkaar, en ook AL en RL hebben hetzelfde verloop. Het onderhoud daalt in 2012 iets minder dan nieuwbouw en herstel. In 2013 volgt stabilisatie met lichte groei in 2014. In de jaren tot 2020 veronderstellen we daarna een trendmatige groei waarvan het tempo wordt bepaald door de economische groei. Deze economische groei is gunstig voor de beschikbare overheidsbudgetten en leidt daarbij, door hogere mobiliteit, tot een grotere druk op de bestaande infrastructuur. In 2020 ligt het volume van het onderhoud in alle scenario's boven het volume van 2010.

3.3.2 Nieuwbouw en herstel gww naar opdrachtgever

Het Rijk

Figuur 3.7 Gww-productie nieuwbouw en herstel in opdracht van het Rijk in vier scenario's, 2008-2020, mln euro, prijzen 2010

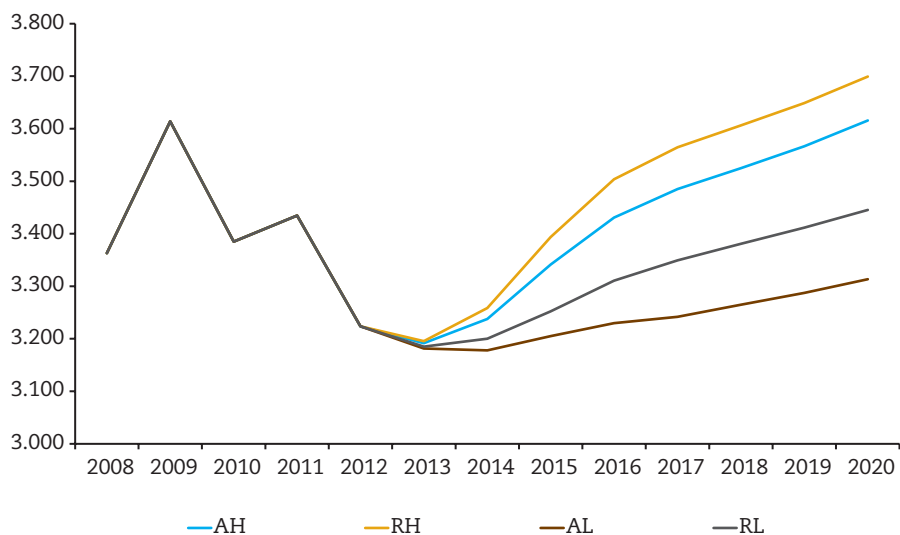


Bron: EIB

De scenario's zijn sterk onderscheidend bij het Rijk (figuur 3.7). Dit komt vooral door het effect van de ingeschatte bezuinigingen op de infrastructuur en de gevolgen van de economische groei voor de budgetten in de periode tot 2020. Ook bij hoge groei wordt in het Angelsaksische model vrij sterk bezuinigd op de infrastructuur waardoor de productie tot en met 2016 sterk wordt gedrukt en beduidend lager ligt dan de productie bij Rijnlands beleid. Na 2017 houden extra economische groei en doorgaande bezuinigingen elkaar in evenwicht. Bij lage economische groei in het Angelsaksische model vertonen de rijksinvesteringen na 2016 geen groei meer en komt de productie in 2020 niet boven die in 2012 uit (toen de productie al sterk daalde). Bij lage groei zijn de verschillen tussen het beleid groter.

Lagere overheden

Figuur 3.8 Gww-productie nieuwbouw en herstel in opdracht van lagere overheden in vier scenario's, 2008-2020, mln euro, prijzen 2010

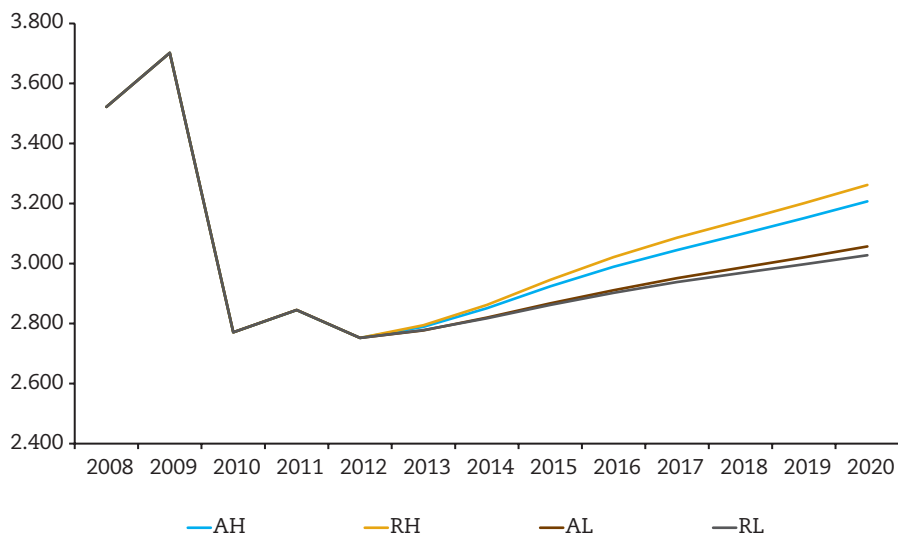


Bron: EIB

Bij de lagere overheden lopen de ontwikkelingen tot 2020 eveneens vrij sterk uiteen (figuur 3.8). De investeringen worden bij hoge economische groei vooral gestuwd door de stijging van de b&u-nieuwbouw. Vooral de nieuwbouw van woningen neemt toe door de toestroom van migranten bij hoge economische groei. Ook de financiële positie van de lagere overheden toont bij gunstige economische ontwikkelingen snelle verbetering. In het Angelsaksische model leidt de sterkere focus op bezuinigingen ook bij de lagere overheden tot een minder florissante ontwikkeling dan in het Rijnlandse model. Bij lage economische groei betekent dit dat de investeringen van de lagere overheden na de daling in 2012 ook in de jaren daarna nog enigszins zullen teruglopen. De ongunstige economische ontwikkeling vertaalt zich ook in achterblijvende b&u-activiteiten. Deze werken zowel direct (bouwlocaties) als indirect (geen overschotten op bouwgrondexploitatie) door naar minder gunstige ontwikkelingen bij gemeenten, ook na 2017. Pas tegen 2020 is enig herstel mogelijk waarbij bij Angelsaksisch beleid het niveau van 2010 niet meer wordt gehaald.

Bedrijven

Figuur 3.9 Gww-productie nieuwbouw en herstel in opdracht van bedrijven in vier scenario's, 2008-2020, mln euro, prijzen 2010



Bron: EIB

De investeringen van bedrijven in de infrastructuur (energie, spoor, havens, industrie) lopen sterk uiteen door verschillen in de economische ontwikkeling (figuur 3.9). Al vanaf 2013 is sprake van divergerende trends. Het effect van de beleidsrichting is relatief beperkt. Bij hoge groei leidt de Rijnlandse aanpak via aandacht voor duurzaamheid (bijvoorbeeld t.b.v. energietransitie en openbaar vervoer) tot hogere investeringen dan in de Angelsaksische omgeving. Bij Angelsaksisch beleid zal er minder geïnvesteerd worden door de spoorwegen. Private energiebedrijven investeren in de upgradering van de infrastructuur.

Bij lage groei is er minder sprake van divergentie vanwege de lagere beschikbare budgetten. Zowel bij hoge als bij lage groei is in 2020 de productie ten opzichte van 2010 hoger dan bij Rijk en lagere overheden, omdat het effect van de bezuinigingen bij bedrijven minder doorwerkt. In 2010 zijn de investeringen van bedrijven met ongeveer een kwart afgenomen ten opzichte van 2009. In geen van de scenario's zal het topniveau van 2009 nog gehaald worden.

Totale gww-productie naar opdrachtgever

Tabel 3.5 geeft een overzicht van de gww-productie naar opdrachtgever in 2012 en 2020 in vier scenario's. De totale gww-productie in 2020 overstijgt in ieder scenario de productie van 2012 en 2008. Verschillen in economische groei zorgen voor de meeste variatie terwijl Rijnlands beleid vanwege hogere overheidsbestedingen bezuinigingen tot de hoogste productie leidt.

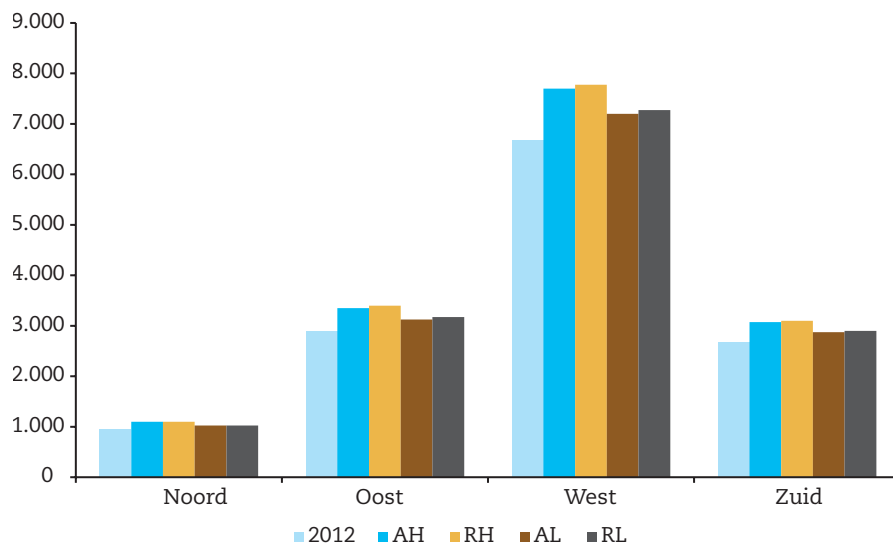
Tabel 3.5 Gww-productie naar opdrachtgever, 2008, 2012 en 2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010

	2008	2012	2020			
			AH	RH	AL	RL
Nieuwbouw en herstel						
Rijk	1.150	1.250	1.350	1.375	1.250	1.300
Lagere overheden	3.375	3.225	3.625	3.725	3.325	3.450
Bedrijven	3.525	2.750	3.200	3.250	3.050	3.025
Subtotaal	8.050	7.225	8.175	8.350	7.625	7.775
Onderhoud	6.050	6.000	7.050	7.050	6.600	6.600
Totaal	14.100	13.225	15.225	15.400	14.225	14.375

Bron: EIB

3.3.3 Regionale verdeling

Figuur 3.10 Regionale verdeling gww naar landsdeel, 2012 en 2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010



Bron: EIB

Figuur 3.10 toont de regionale verdeling van de gww-productie. In iedere regio zal de productie in 2020 hoger liggen dan in 2012. De aandelen per landsdeel liggen in ieder scenario nagenoeg gelijk. De regio Noord toont in ieder scenario de meeste groei. Bij hoge groei groeit West relatief gezien meer dan Oost en Zuid. Bij lage groei groeien Oost en Zuid meer.

3.4 Totale bouwproductie

Om het beeld van de totale bouwproductie te completeren wordt een beeld geschetst van het onderhoud en de externe onderaanneming.

Onderhoud

Het onderhoud aan woningen en utiliteitsgebouwen volgt een trendmatige groei die sterk afhangt van de inkomensgroei. Tussen 2012 en 2020 zal het onderhoud een trendmatige, gestage groei meemaken. Bij hoge economische groei zal er meer budget zijn voor onderhoud en zullen de uitgaven hieraan hoger liggen dan bij lage economische groei.

De gekozen beleidsoriëntatie heeft geen effect op de hoogte van de post onderhoud. Het meeste onderhoud is noodzakelijk en hierin zal een Angelsaksische of Rijnlandse oriëntatie geen verschil maken.

Totale bouw

Tabel 3.6 Totale bouwproductie per sector, 2008, 2012 en 2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010

	2008	2012	2020			
			AH	RH	AL	RL
Woningbouw						
Nieuwbouw	14.850	11.175	15.650	16.025	11.625	12.200
Herstel en verbouw	7.750	6.425	7.750	7.525	7.375	7.275
Utiliteitsbouw						
Nieuwbouw	9.925	7.300	8.400	8.350	7.125	7.075
Herstel en verbouw	5.025	4.300	5.175	5.200	4.775	4.800
Onderhoud gebouwen						
Woningen	5.250	5.325	6.250	6.250	6.050	6.050
Utiliteitsgebouwen	3.950	3.900	4.975	4.975	4.800	4.800
GWW						
Nieuwbouw	8.150	7.225	8.175	8.350	7.625	7.775
Onderhoud	6.050	6.000	7.050	7.050	6.600	6.600
Externe onderaanneming	2.900	2.400	2.950	2.975	2.600	2.625
Totaal bouw	63.850	54.050	66.375	66.700	58.575	59.200

Bron: EIB

Externe onderaanneming

Externe onderaanneming bestaat uit onderaanneming door bouwbedrijven in opdracht van bedrijven buiten de bouwnijverheid. Het gaat hierbij vooral om werk voor projectontwikkelaars die zelf als hoofdaannemer van werken optreden. Deze post is afhankelijk van de inkomensgroei en van de totale bouwproductie. Dit betekent dat hij hoger is bij hoge groei en Rijnlands beleid.

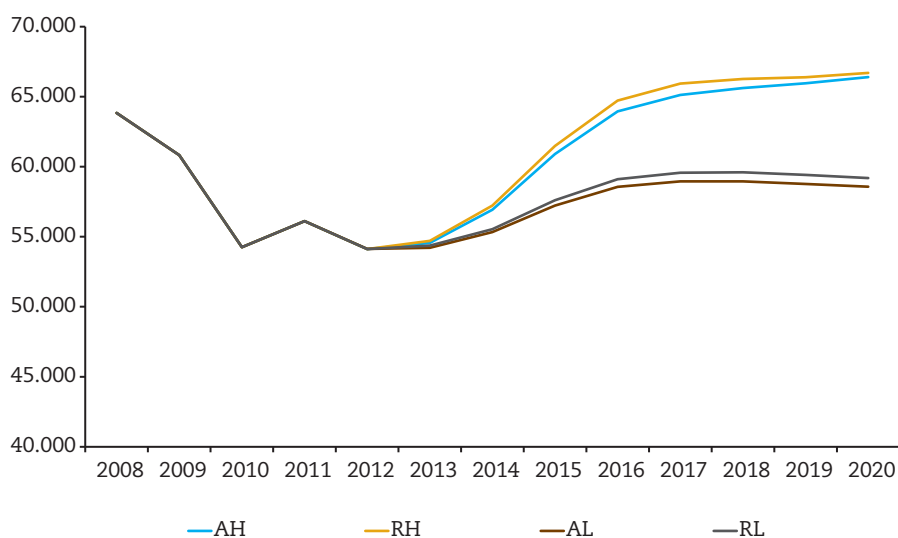
Tabel 3.6 toont de totale bouwproductie naar sector. Ook bij de totale bouwproductie zijn het de economische en demografische groei die het verschil in productie tussen de scenario's maken. Bij hoge groei zal de productie ruim 13% hoger liggen dan bij lage groei, ongeacht het gekozen beleid. De invloed van het gekozen beleid is gering.

Bij een hoge groei zal de productie na 2012 toenemen en rond 2016 stabiliseren. De productie zal fors toenemen ten opzichte van 2012. Bij lage groei zal de productie tot 2016 toenemen en hierna stabiliseren. Het topniveau van 2008 zal niet meer worden behaald.

Bij een hoge groei zal de productie jaarlijks gemiddeld met 2,7% groeien bij Rijnlands beleid. Bij Angelsaksisch beleid is dit 2,6%. Het grootste deel van deze groei wordt verklaard door de woningbouwproductie die een jaarlijkse groei van ongeveer 3,5% laat zien. De jaarlijkse groei van utiliteitsbouw en de gww ligt rond 2%.

Bij lage groei groeit de bouwproductie met 1% per jaar bij Angelsaksisch beleid en met 1,1% per jaar met Rijnlands beleid. Door de lage economische en, met name, demografische groei draagt de woningbouw voor slechts 1,2% (Angelsaksisch) of 1% (Rijnlands) bij aan de groei. Dit is significant minder dan bij hoge groei. Utiliteitsbouw groeit jaarlijks met 0,3%. De gww-productie bij Angelsaksisch beleid kent een jaarlijkse groei van 0,8% en bij Rijnlands beleid is deze groei 1%.

Figuur 3.11 Totale bouwproductie 2008-2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010



Bron: EIB

3.4.1 Totale bouw regionaal

Tabel 3.7 geeft de regionale verdeling naar landsdelen voor de totale bouwproductie in 2012 en 2020. Voor externe onderaanneming is geen regionale verdeling gemaakt.

De relatieve verschillen tussen de scenario's zijn klein en betreffen enkele tienden van procenten. De regio Noord heeft in 2020 een groter aandeel in de bouwproductie dan in 2012. Deze groei gaat ten koste van regio Oost.

Bijna de helft van de bouwproductie vindt plaats in regio West. Regio Zuid en Oost volgen met ruim 20%. In de regio Noord vind het kleinste deel van de productie plaats. Deze verdeling per sector is min of meer gelijk.

Deze regionale verdeling toont aan dat zich tot 2020 slechts kleine regionale verschuivingen voordoen. Op landsdeelniveau blijft de productie in stand en iedere regio toont groei ten opzichte van 2012, ongeacht het scenario.

Tabel 3.7 Regionale bouwproductie, 2012 en 2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010

	2012	2020			
		AH	RH	AL	RL
<i>Woningbouw</i>	17.525	23.400	23.575	19.000	19.475
Noord	1.500	2.275	2.350	1.900	1.975
Oost	4.100	5.175	5.075	4.150	4.150
West	7.525	10.250	10.550	8.250	8.650
Zuid	4.400	5.700	5.600	4.700	4.700
<i>Utiliteitsbouw</i>	11.625	13.575	13.575	11.925	11.875
Noord	1.100	1.275	1.275	1.125	1.125
Oost	2.575	3.075	3.050	2.725	2.700
West	5.075	5.775	5.800	5.025	5.025
Zuid	2.875	3.450	3.450	3.050	3.025
<i>Gww</i>	13.200	15.225	15.400	14.225	14.375
Noord	950	1.100	1.100	1.014	1.025
Oost	2.900	3.350	3.400	44.063	3.175
West	6.675	7.700	7.800	32.594	7.275
Zuid	2.675	3.075	3.100	5.670	2.900
<i>Onderhoud</i>	9.150	11.225	11.225	10.850	10.850
Noord	975	1.200	1.200	1.150	1.150
Oost	1.825	2.250	2.250	2.175	2.175
West	4.150	5.050	5.050	4.900	4.900
Zuid	2.200	2.725	2.725	2.625	2.625
Externe onderaanneming	2.400	2.950	2.975	2.600	2.625
Totaal¹	53.900	66.375	66.700	58.575	59.200

1 Door afrondingsverschillen tellen de totalen niet altijd op

Bron: EIB

4 Bouwproces

4.1 Arbeidsmarkt

Voor de berekening van de werkgelegenheid is uitgegaan van de trends uit de Verwachtingen 2012-2017 (EIB, 2012). Tussen 2008 en 2011 is de werkgelegenheid in de bouw met 37.000 arbeidsjaren teruggelopen. Dit komt neer op een verlies van bijna 8%. Bijna driekwart van het verlies is voor rekening gekomen van bouwwerknemers.

Bij de werkgelegenheid wordt onderscheid gemaakt tussen de vaste kern en de flexibele schil. Tot de vaste kern worden de werknemers met een vast dienstverband en de zelfstandigen met personeel gerekend. De flexibele schil bestaat uit werknemers met een tijdelijk contract of een contract met flexibele uren, zzp'ers en uitzendkrachten.

Hoge economische groei resulteert in meer bouwproductie en dit zal worden opgevangen door meer vraag naar werknemers en een groei van de arbeidsproductiviteit. Lage economische groei zal nauwelijks gepaard gaan met productiviteitsgroei waardoor de werkgelegenheid nog relatief sterk groeit.

Bij Angelsaksisch beleid zal de arbeidsmarkt verder flexibiliseren. Veel werknemers kiezen voor het zzp-schap om zo meer vrijheden te genieten. Deze zzp'ers zijn met name in onderhoud, herstel en verbouw en kleine projecten actief. Ook werkgevers hebben voorkeur voor een flexibelere arbeidsmarkt. Dit resulteert in een groei van het aantal zzp'ers, uitzendkrachten en buitenlandse werknemers terwijl het aantal mensen in loondienst verder afneemt/constant blijft. Bij lage groei gaan werknemers die bij hun werkgever geen werk meer krijgen verder als zzp'er. Bij Rijnländs beleid wordt groei op de arbeidsmarkt relatief gezien meer opgevangen door mensen in loondienst en blijft de flexibele schil kleiner dan bij Angelsaksisch beleid.

Tabel 4.1 toont de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt tot 2020. In de scenario's met hoge groei herstelt de werkgelegenheid tot rond het niveau van 2008 en neemt deze met 10% toe ten opzichte van 2012. De gemiddelde jaarlijkse arbeidsproductiviteitsstijging is 1,4%. Bij lage groei neemt de werkgelegenheid minder snel toe en stabiliseert deze onder de 450.000 arbeidsjaren.

Tabel 4.1 Bouwwerkgelegenheid, 2008, 2012 en 2020 in vier scenario's, duizenden arbeidsjaren

	2008	2012	2020			
			AH	RH	AL	RL
Werknemers	372	337	357	362	326	332
Zelfstandigen	96	95	108	105	102	98
Subtotaal bouwnijverheid	468	432	465	467	428	430
Uitzendkrachten / gedetacheerden	20	10	22	21	20	19
Totaal	488	442	487	488	448	449

Bron: EIB

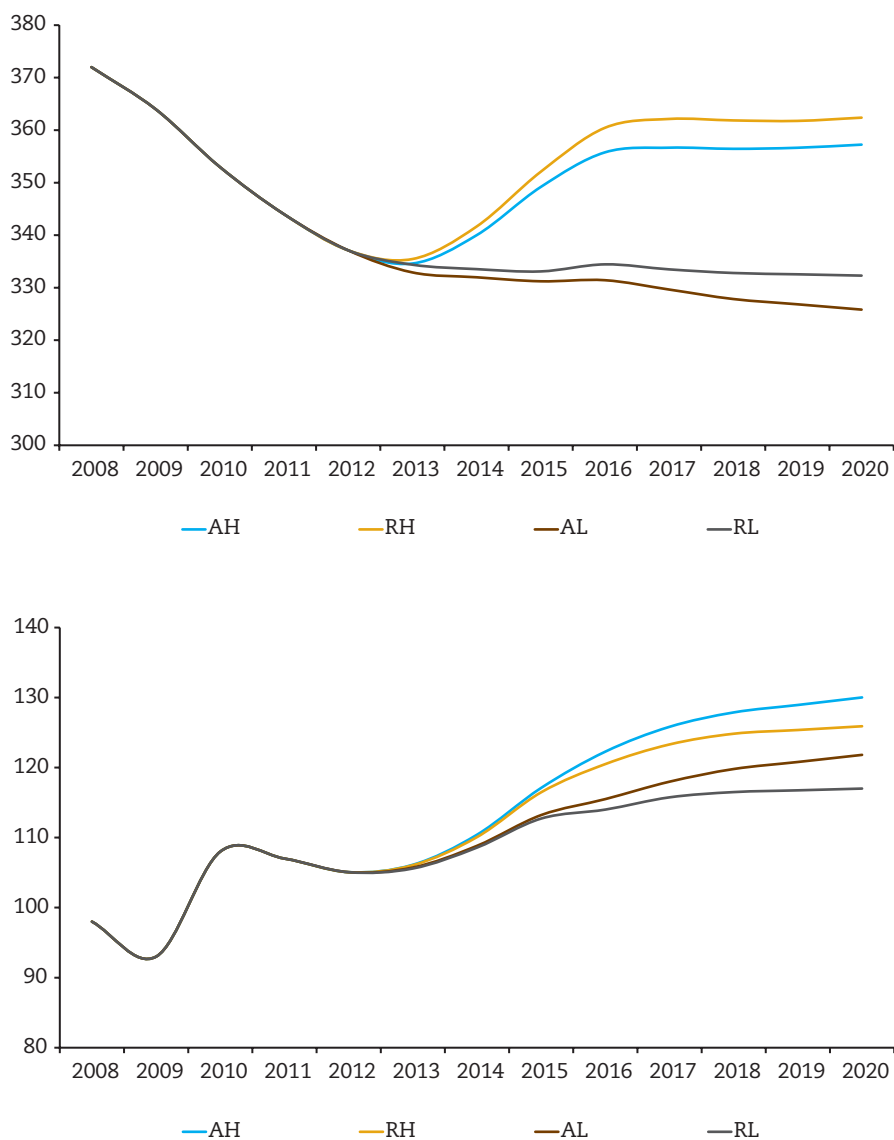
Dit komt neer op een groei van ruim 1% ten opzichte van 2012. De arbeidsproductiviteit ligt rond het niveau van 2008.

Bij hoge groei is het aantal uitzendkrachten is groter, omdat hierop een beroep gedaan wordt als het aanbod van vaste werknemers niet meer aan de arbeidsvraag kan voldoen.

Bij Angelsaksisch beleid is de totale werkgelegenheid kleiner dan bij Rijnlands beleid. Dit is te verklaren door een kleinere bouwproductie. Het relatief aantal zelfstandigen en uitzendkrachten/gedetacheerden is hoger dan bij een Rijnlands beleid.

Figuur 4.1 geeft de ontwikkeling van de werkgelegenheid voor de vaste kern en de flexibele schil. Bij de flexibele schil is een algemeen stijgende trend zichtbaar die sterker is bij hoge

Figuur 3.6 Gww-productie nieuwbouw en herstel (boven) en onderhoud (onder), 2008-2020 in vier scenario's, mln euro, prijzen 2010



Bron: EIB

economische groei en Angelsaksisch beleid. De vaste kern zal bij hoge economische groei weer groeien tot 2015 en hierna stabiliseren. Het niveau van 2008 wordt niet meer gehaald. Bij lage groei zal de dalende trend blijven voortzetten. Bij Rijnlands beleid is de vaste kern groter dan bij Angelsaksisch beleid.

4.2 Implicaties voor de bouw

In de vorige hoofdstukken is een kwantitatief beeld geschetst van mogelijke invullingen van de bouwproductie en werkgelegenheid. In deze paragraaf beschouwen wij de impact van deze kwantitatieve uitwerkingen op het bouwproces.

Schaalniveau

Een sterke groei van de bouwproductie leidt tot meer en grotere bedrijven. Ook leidt het tot grotere projecten.

In de scenario's met lage groei zal het aantal bedrijven krimpen. Gedurende dit proces zullen grote bedrijven steeds vaker bij kleine projecten meconcurreren met de kleine bedrijven. Deze kleine bedrijven zullen verdwijnen als zij de concurrentieslag niet kunnen winnen.

Bij Angelsaksisch beleid bieden het private opdrachtgeverschap en de kleinschalige woningbouwprojecten aan de rand van bebouwd gebied meer mogelijkheden voor middelgrote en kleine bedrijven.

Opdrachtgeverschap

Bij Angelsaksisch beleid is er meer ruimte voor privaat opdrachtgeverschap. In de woningbouw is de eindgebruiker steeds vaker opdrachtgever via (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De overheid geeft toekomstige bewoners de mogelijkheid om stukken land aan te kopen en hier naar eigen inzicht woningen op te bouwen. Bij Rijnlands beleid geven gemeenten opdracht tot het bouwen van woningen op plaatsen die via het ruimtelijk ordeningsbeleid zijn aangewezen. Incidenteel is sprake van (collectief) privaat opdrachtgeverschap. In dit geval kan de gemeente een stuk grond voor (c)po reserveren. Private opdrachtgevers dienen wel rekening te houden met door de overheid gestelde eisen rondom bijvoorbeeld duurzaamheid.

In de gww vindt vooral publiek private samenwerking plaats. Hierbij sluit de overheid een overeenkomst met een private partner. De overheid neemt hierbij de planontwikkeling, grondexploitatie en het beheer voor haar rekening terwijl de private partner zich bezighoudt met de projectontwikkeling en bouw. Alles gebeurt in overleg en volgens vooraf bepaalde regels. Grote opdrachten worden verplicht Europees aanbesteed. Bij Angelsaksisch beleid laat de overheid een groter deel van de verantwoordelijkheden aan de marktpartij over

Ketenintegratie

Bij Rijnlands beleid is er veel aandacht voor duurzaamheid. Dit uit zich door een groter installatieaandeel in de bouwproductie. Er ligt een grote opgave om energiebesparing bij de bestaande gebouwen voorraad te realiseren. Naarmate het installatieaandeel in de productie groter wordt, neemt de kans toe dat een partij buiten de bouwsector de regierol op zich neemt. Hierbij valt te denken aan energiebedrijven, installateurs en adviesbureaus. Bij lage economische groei is er minder budget voor duurzaamheid en zal de regie vaker bij de bouwsector blijven liggen.

Internationalisering

Bij een Angelsaksisch model zal er meer sprake zijn van internationalisering. Grote buitenlandse bedrijven richten zich met consortia op grote projecten. Hiervoor maken ze meestal gebruik van Nederlands bouwplaatspersoneel, maar nemen ze hun eigen uta-personeel mee. Ook Nederlandse bedrijven krijgen kansen in het buitenland.

Bijlage A Regionale huishoudensprognose

Tabel A.1 Regionale huishoudensprognose CBS, 2012-2020 en jaarlijkse mutaties

	2012	2020	Jaarlijkse mutatie %
Noord			
Groningen	278,7	289,0	0,5
Friesland	285,3	301,1	0,7
Drenthe	212,6	223,0	0,6
Oost			
Overijssel	486,0	514,9	0,7
Flevoland	163,1	189,4	1,9
Gelderland	876,0	930,9	0,8
West			
Utrecht	552,7	592,7	0,9
Noord-Holland	1.274,3	1.343,4	0,7
Zuid-Holland	1.612,8	1.702,8	0,7
Zuid			
Zeeland	169,6	176,8	0,5
Noord-Brabant	1.085,0	1.161,6	0,9
Limburg	513,2	532,7	0,5
Nederland	7.509,3	7.958,2	0,7

Bron: CBS

Tabel A.1 toont de regionale huishoudensprognose van het CBS tussen 2012 en 2020. Iedere regio laat een groei in het aantal huishoudens zien. Deze groei is het grootst in de provincie Flevoland. Groningen, Zeeland en Limburg tonen de laagste bevolkingsgroei. Oost geeft de hoogste groei; Noord groeit het minst. De relatieve verschillen zijn klein; Flevoland is de grote uitschieter.

Bijlage B Samenstelling bouwvergunningen

Tabel B.1 Bouwvergunningen, onderverdeling naar type vraag, opdrachtgever en woningtype, 2008, 2012 en 2020 in vier scenario's, percentages, totaal in duizenden

	2008	2012	2020			
			AH	RH	AL	RL
<i>Type vraag</i>						
Uitbreidingsvraag	75	73	77	78	76	70
Vervangingsvraag	25	27	23	22	24	30
<i>Opdrachtgever</i>						
Corporaties en overheid	29	29	25	29	27	32
Bouwers voor de markt	61	60	62	59	61	58
Overige particulieren	10	11	13	33	12	11
<i>Woningtype</i>						
Huur	25	33	30	33	31	63
Koop	75	67	70	67	69	67
Totaal	87	66	77½	80½	62	65

Bron: EIB

Bijlage C Trends startnotitie

In de startnotitie zijn onderstaande trends onderscheiden die zijn opgesteld door Bouwend Nederland en StrategyWorks⁵. Deze trends hebben op de startbijeenkomst als basis gediend voor de invulling van de vier scenario's.

Tabel C.1 Trends op het gebied van economie & demografie

Trend

Externe trends

Individualisering

Mensen komen meer als individu dan als groep in de samenleving te staan, hetgeen onder meer kan leiden tot gezinsverdunning

Vergrijzing

Meer ouderen en daarmee meer zorgbouw en eenpersoons-huishoudens, kleinere beroepsbevolking

Ontwikkelingen rondom financiering en waarde onroerend goed

Financiering blijft problematisch

Het is lastig om investeerders of krediet voor bouwprojecten of woningen te krijgen

Waarde onroerend goed omlaag

Onroerend goed wordt minder waard, investeringen worden minder aantrekkelijk, grote regionale verschillen

Financiering verandert volledig

Grote projecten worden minder vaak door alleen overheden gefinancierd, maar ook via gemixte financierings- en contractvormen

Bron: EIB, Bouwend Nederland

⁵ Bouwend Nederland & Strategy Works (2011), Werkboek 2.1, Scenarioteam sessie 2, 24 augustus 2011.

Tabel C.2 Trends op het gebied van beleid

Trend

Duurzaamheid	De kansen van duurzaamheid worden ingezien en worden doorvertaald in operationeel beleid en concrete acties
Rol van de overheid Terugtrekende overheid	Meer eigen verantwoordelijkheid voor burgers en minder zaken worden door de overheid bepaald en betaald
Sterkere EU	Meer Europese regelgeving; minder nationale regelgeving. EU-regelgeving betreft onder meer regels rondom aanbestedingen (grote bouwwerken moeten Europees worden aanbesteed), technische eisen en energieprestaties van gebouwen
Toenemende transparantie-eisen	Partijen eisen meer duidelijkheid van andere partij inzake proces of product. Overheid en consumenten stellen hoge eisen aan bedrijven
Juridisering	Wetten en regels en de wijze waarop verantwoordelijkheden worden vastgelegd en bepaald, meer dan wel minder regeldruk
Hervorming woningmarkt	Beleidsveranderingen vinden plaats op het gebied van de hypotheekrenteaftrek en sociale huurwoningmarkt
Bezuinigingen overheid	Noodzakelijke bezuinigingen kunnen via verschillende kanalen worden gerealiseerd. Dit kan door lastenverzwaringen die via de koopkracht doorwerken in de vraag of rechtstreeks via bezuinigingen op investeringen in publieke gebouwen en infrastructuur

Bron: EIB, Bouwend Nederland

Tabel C.3 Trends met betrekking tot de kwalitatieve vraag naar bouwproducten

Trend

Gevolgen van economische en demografische trends op kwalitatieve en kwantitatieve invulling van de bouwproductie

Krimpene kantorenmarkt	Minder bouwactiviteit door minder vraag naar kantoren door krimpene beroepsbevolking en grote leegstand
Woningbouw & gww	Nieuwbouw naar lagere niveaus & inframarkt redelijk stabiel, meer regionale verschillen
Groeipotentie	Groei in zorgbouw, onderhoudsmarkt, watergerelateerde bouw

Bron: EIB, Bouwend Nederland

Tabel C.4 Inrichting van het bouwproces

Trend

Rol opdrachtgever Toenemende privatisering/PPS	Overheid is minder vaak opdrachtgever, vaker samenwerking met private partijen
Rol toeleverancier Slimme logistiek	Het gebruik van bouwinformatiesystemen zal leiden tot kostenverlaging en verbetering van duurzaamheid en mobiliteit
Verticale ketenintegratie¹ Toename consumentgericht bouwen	Vaker particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen wat beter aansluit bij consumentenvraag
Meer vraag- en klantgericht werken	Als gevolg van betere informatievoorziening en meer particulier initiatief zal meer directe klantvraag ontstaan
Roep om transparantie door de klant	Klant vraagt om meer informatie over onder meer prijzen en duurzaamheid van materialen
Horizontale ketenintegratie	Bedrijven profileren zich meer en meer als full-service provider. Grenzen tussen verschillende disciplines vervagen
Aantal bedrijven naar grootte Schaalverkleining in de bouw, schaalvergroting in infra	Bij schaalvergroting: schaalvoordelen, kleine bedrijven verdwijnen, consolidatie. Meer diversiteit werkt schaalverkleining in de hand

1 Integratie tussen leverancier en bouwbedrijf en tussen klant en bouwbedrijf. Meer transparantie en inzicht in de kosten

Bron: EIB

Tabel C.5 Inrichting van het bouwproces (vervolg)

Trend

Bouwarbeidsmarkt

Buitenlandse arbeidskrachten	Meer aanbod van (Oost-Europese) arbeidskrachten, druk op lonen en werkgelegenheid Nederlandse arbeidskrachten
VerZZPing van de sector	Meer flexibiliteit voor werkgevers en zzp'ers, minder traditionele arbeidsrelaties
Collectiviteit in de sector verzwakt verder	Minder cao-werknemers en vakbondsleden
Kostenverrekening naar werkgevers	Hogere loonkosten voor werkgevers door kosten sociale zekerheid

Technologie/fysieke bouwproces

Innovatie bouwmaterialen	Tijdens het bouwproces worden nieuwe en verbeterde materialen gebruikt
Sensortechnologie	Tijdens het proces wordt gebruik gemaakt van deze nieuwe technologie, heeft effect op arbeidsvraag
Standaardisering	Proces standaardiseert, maar er blijft ruimte voor wensen van de consument
Lean en mean bouwen	Bouwen via een proces waarbij zo veel mogelijk toegevoegde waarde gecreëerd wordt en zo min mogelijk wordt verspild
Internationalisering	Concurrentie voor Nederlandse bedrijven, maar ook kansen; buitenlandse bedrijven betreden Nederlandse markt

Bron: EIB

Bijlage D Aanwezigen startbijeenkomst

Op de startbijeenkomst op 8 februari 2012 bij Bouwend Nederland in Zoetermeer waren onderstaande personen aanwezig.

Bouwend Nederland

Bob Gieskens
Herman Meerbach
Richard Mulder
Joep Rats
Mathieu van Rooij
Wim Schreurs

EIB

Martin Koning
Ellen Schep

EIB-publicaties

2007

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid in 2007

Beperking hypotheekrenteaftrek - gevolgen voor de bouwproductie en woningmarkt

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2006

Infrastructuurmonitor - MIT 2007

De restauratieproductie tot 2011

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces

Bouwbedrijven 2007 - ontwikkelingen-vooruitzichten

Sectorprofiel stukadoors-, afbouw- en terrazzo-/vloerenbedrijf 2005-2012

Het ziekteverzuim in de bouwnijverheid in 2006

De sector civiele betonbouw - marktontwikkelingen, opdrachtgeverschap en werkgelegenheid

Bouwconcerns in beeld 2006/2007

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2006

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2006

Het arbeidsbestand in de bouw in 2006

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2006 (ARBOUW)

Transparantie in de bouwpraktijk

De bouwbedrijven in 2006

2008

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2007

Kostendruk van wet- en regelgeving in het gespecialiseerde aannemingsbedrijf

Infrastructuurmonitor - MIRT 2008

Bouw in beeld 2007

Openbaarvervoerinfrastructuur in een geliberaliseerde markt

Algemene kosten in het bouwbedrijf

Het ziekteverzuim in de bouw in 2007

Kwaliteit van de dienstverlening en het bestuurlijk proces van lagere overheden

De markt voor restauratie en onderhoud van monumenten tot 2013

Uitdagingen en beleidsopties bij nieuwbouw van woningen - regionale ontwikkelingen en beleid na 2009

De Vastgoedlezing 2008 - crisis op de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt? (ASRE)

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2007

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2007 (ARBOUW)

Bouwconcerns in beeld 2007/2008

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen (www.eib.nl)

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector (www.eib.nl)

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastructuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking (www.eib.nl)

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 (www.eib.nl)

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

Productiviteit en strategie (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie (www.eib.nl)

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces (www.eib.nl)

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2010 (www.eib.nl)

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017 (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur (www.eib.nl)

Annuitaire beperking hypotheekrenteafrek (www.eib.nl)

Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw (www.eib.nl)

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Economisch Instituut voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB

The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

Economisch Instituut
voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

info@eib.nl
www.eib.nl