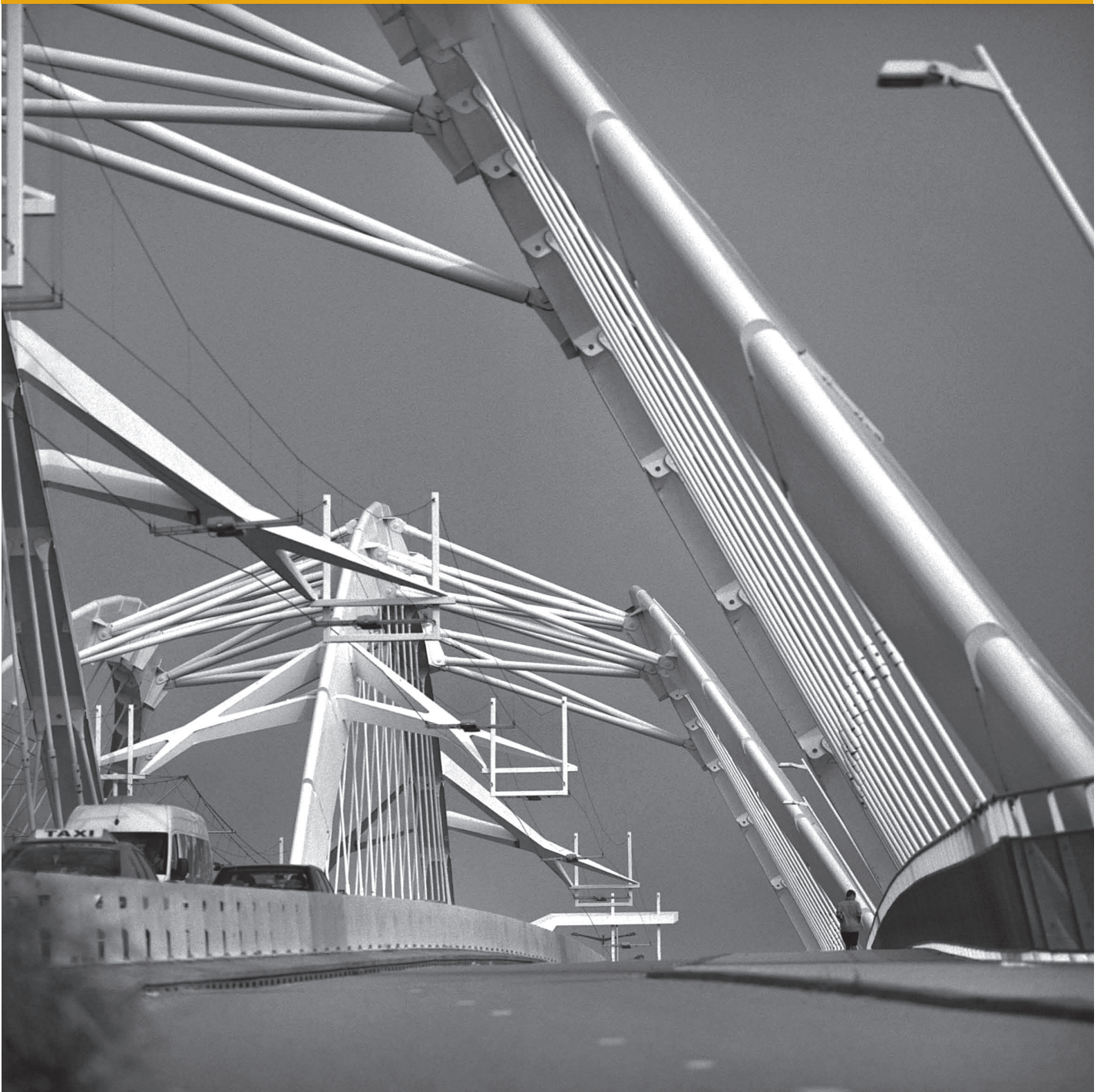


Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid

2015



Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015

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 2015

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid

2015

Inhoudsopgave

Algemeen beeld	7
Samenvatting	11
1 Inleiding	25
1.1 Algemeen	25
1.2 Achtergronden	28
1.3 Indeling van het rapport	30
2 Woningbouw	33
2.1 Algemeen beeld	33
2.2 Herstel en verbouw	36
2.3 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	36
2.4 Nieuwe beleidsmaatregelen	41
2.5 Regionale verdeling	46
3 Utiliteitsbouw	49
3.1 Algemeen beeld	49
3.2 Gebouwtypen	53
3.3 Regionale verdeling	59
4 Onderhoud van gebouwen	63
4.1 Algemeen beeld	63
4.2 Conjuncturele en structurele invloeden	65
4.3 Onderhoud naar opdrachtgever	67
4.4 Regionale onderhoudsproductie	67
5 Grond-, water- en wegenbouw	69
5.1 Algemeen beeld	69
5.2 Rijk	72
5.3 Decentrale overheden	74
5.4 Bedrijven	77
5.5 Onderhoud	80
5.6 Deelmarkten	80
5.7 Regionale gww-productie	81
6 Werkgelegenheid	83
6.1 Werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2014	83
6.3 Vooruitzichten werkgelegenheid op korte termijn	86
6.4 Vooruitzichten werkgelegenheid in de periode 2017-2020	87
6.5 Werkgelegenheid in sectoren van de bouw	87
6.6 Werkgelegenheid in de uitvoerende bouw	90
EIB-publicaties	95

Algemeen Beeld

De bouw lijkt in de loop van 2014 op een keerpunt te zijn gekomen. De utiliteitsbouw en de gww-sector lieten weer groei zien, terwijl vanuit de woningmarkt vooral gunstige signalen konden worden waargenomen richting de nabije toekomst. De woningbouw liet het afgelopen jaar nog geen productiestijging zien door de verdere teruggang bij de nieuwbouw. Dit kwam niet als een verrassing, maar volgde uit de sterke terugval van de woningbouwvergunningen en woningverkopen in 2012 en 2013. Het dieptepunt werd in de loop van 2013 bereikt, wat tevens gold voor de woningprijzen. Deze ontwikkelingen ijlden nog na in het afgelopen jaar, waarbij de nieuwbouwproductie van woningen in 2014 met 8% daalde ten opzichte van 2013. Door een lichte groei bij de herstel en verbouw van woningen en een aantrekkende onderhoudsproductie bleef de totale productiedaling bij de woningbouw beperkt tot 1%. De totale bouwproductie wist dankzij het herstel van de utiliteitsbouw en de gww-sector daarentegen nog met 1% te groeien.

De bescheiden productiegroei was nog onvoldoende om de daling van de werkgelegenheid in de sector tot staan te brengen. De werkgelegenheid reageert altijd met een zekere vertraging op de ontwikkeling van de productie en de scherpe terugval in productie in 2012 en 2013 vertaalde zich in een forse daling van de werkgelegenheid. Bij de werknemers nam het arbeidsvolume zelfs met 6% af. Het weerstandsvermogen van veel bouwbedrijven is de achterliggende jaren zwaar op de proef gesteld en het lijkt erop dat dit een rol heeft gespeeld bij de ook in het licht van de productieontwikkeling omvangrijke daling van de werkgelegenheid.

De vooruitzichten voor dit en komend jaar zijn gunstig. De nieuwbouwproductie van woningen die in 2014 nog een rem zette op de productiegroei, zal dit jaar de groei gaan dragen. Voor zowel 2015 als 2016 wordt hier rekening gehouden met een volumegroei van rond de 10% per jaar. Dit zijn fraaie groeicijfers, maar ze zijn wel wat gematigder in vergelijking met eerdere ramingen. Restrictief overheidsbeleid richting de hypotheekverstrekking dempt het herstel en zorgt ook voor meer onzekerheid rond de dynamiek van het herstel. Uit studie van het EIB blijken de woonlastennormen een grote invloed te hebben op de positie van starters en op die van huishoudens met restschulden. Naast de aanscherping van de Nibud-normen, trekt het Rijk zich terug bij de startersleningen en wordt de hoeveelheid eigen geld die huishoudens moeten inbrengen bij de aanschaf van een eigen woning in stappen verhoogd. De woningvraag is de afgelopen jaren zo zeer achtergebleven bij de huishoudensgroei en de betaalbaarheid van koopwoningen is zo sterk verbeterd dat de productie ondanks het beleid nog een duidelijke groei te zien geeft. Deze groei moet wel worden gezien in het licht van de uitzonderlijk lage niveaus die inmiddels zijn bereikt. Voor de crisis werden nog 80.000 woningen per jaar opgeleverd, terwijl het aantal opgeleverde woningen in zowel 2014 als 2015 naar verwachting niet boven 45.000 per jaar zal uitkomen.

Bij de woningbouw is het beeld buiten de nieuwbouw dit en volgend jaar heel gematigd. Het aflopen van de btw-maatregel drukt de groei in beide jaren, waarbij de onderhoudsproductie naar verwachting zelfs enigszins zal krimpen. Bezien over de totale woningbouw is weer sprake van een robuuste groei van 5% dit jaar en 3½% groei in 2016.

Bij de utiliteitsbouw kan gematigd herstel ook dit jaar zich voortzetten. De economie trekt enigszins aan en de utiliteitsbouwproductie vertoont een sterke samenhang met het algemeen economisch klimaat. Leegstand drukt de productie in sommige segmenten van de commerciële vastgoedsector, maar er zijn steeds meer ontwikkelingen op het terrein van transformatie van vastgoed. De omvang van de kantorenvoorraad is in de afgelopen jaren als gevolg hier van zelfs voor het eerst gedaald. De belangstelling van beleggers voor Nederlands vastgoed is sinds vorig jaar ook duidelijk aan het toenemen. Dit geldt zowel voor particuliere huurwoningen als voor kantoren en winkels. Dit vertaalt zich nog niet direct in meer bouwproductie, maar draagt wel bij aan kwantitatieve en kwalitatieve aanpassing op middellange termijn. De leegstand zal naar verwachting in de komende jaren gaan teruglopen onder invloed van een weer aantrekkende werkgelegenheid en doorzettende sanering en transformatie van vastgoed. Positief voor de ontwikkeling van de leegstand in de kantorensector is dat deze zich voor een belangrijk deel bevindt in de groei-regio's van ons land, al zijn de (kwalitatieve) discrepanties tussen vraag en aanbod voorlopig nog lang niet weggewerkt.

De productie in de gww-sector neemt dit en volgend jaar bescheiden toe. De groei zit bovendien vooral in het bouw- en woningrijp maken van gronden voor de woningbouw, terwijl de echte investeringen in infrastructuur wat onder druk staan. De budgetten bij de gemeenten laten dit jaar nog geen groei toe van de uitgaven voor het onderhoud. In 2016 kan de productie hier naar verwachting wel weer enige groei te zien geven.

Op middellange termijn blijft er een duidelijk verschil in groeitempo bestaan tussen de woningbouw en de overige onderdelen van de bouwproductie. De sterkste groei wordt gerealiseerd bij de nieuwbouw van woningen die in de periode 2017-2020 in volume met meer dan 35% kan toenemen. De investeringen in de bestaande woningvoorraad ontwikkelen zich eveneens dynamisch, maar met groeicijfers van ongeveer 4½% per jaar blijft de groei wel duidelijk achter bij die van de nieuwbouw. Bij de utiliteitsbouw en de infrastructuur zijn de groeicijfers heel gematigd en bij de gww-sector is het opnieuw de projectontwikkeling die de groei veroorzaakt.

Dankzij de forse groei van de woningbouw kan de totale bouwproductie op middellange termijn een robuuste groei vertonen van 3½% per jaar. Daarmee zal de bouwsector naar verwachting een van de snelst groeiende sectoren zijn in de Nederlandse economie. Na jarenlange dalingen geldt wel dat de groei zal plaatsvinden vanuit een inmiddels zeer diep dal.

De werkgelegenheidsontwikkeling heeft in het algemeen wat meer tijd nodig om op gang te komen dan geldt voor de productie. Na de vrij sterke neerwaartse aanpassing van de werkgelegenheid in het afgelopen jaar wordt voor dit jaar een werkgelegenheidsgroei van 1½% verwacht. De groei zal relatief sterk neerslaan bij tijdelijke arbeid, waartoe uitzendwerk en detacheringen worden

gerekend. Naarmate het herstel doorzet komt er ook weer een stevige groei van de reguliere werkgelegenheid bij werknemers. De flexibilisering op de arbeidsmarkt is nog niet ten einde en dit vertaalt zich in een stevige groei van de werkgelegenheid van zelfstandigen. Wel neemt de werkgelegenheid hier eerst vooral in uren toe en later meer in aantallen zelfstandigen. De totale bouwgerelateerde werkgelegenheid neemt de komende zes jaar naar verwachting met bijna 60.000 arbeidsjaren toe, nadat in de crisis 85.000 voltijdse banen zijn verdwenen. Dit zal nieuwe uitdagingen voor de sector opleveren, in het bijzonder rond werving en scholing van personeel. De werkhervattingskansen voor werklozen in de bouw zullen daarbij verbeteren. EIB-onderzoek naar werkhervattingskansen van oudere werknemers in de bouw geeft enige grond voor optimisme rond hernieuwde inzetbaarheid van deze groep. De stijging van de productie zal voorts gepaard gaan met een stijging van de arbeidsproductiviteit. Ook lijkt eindelijk een einde te komen aan de daling van de prijzen die bouwbedrijven in rekening kunnen brengen. Hierdoor zal winstherstel gaan optreden en dit herstel is in het licht van de zware klappen die de crisis teweeg heeft gebracht voor de resultaten van de bouwbedrijven uiteraard zeer belangrijk.

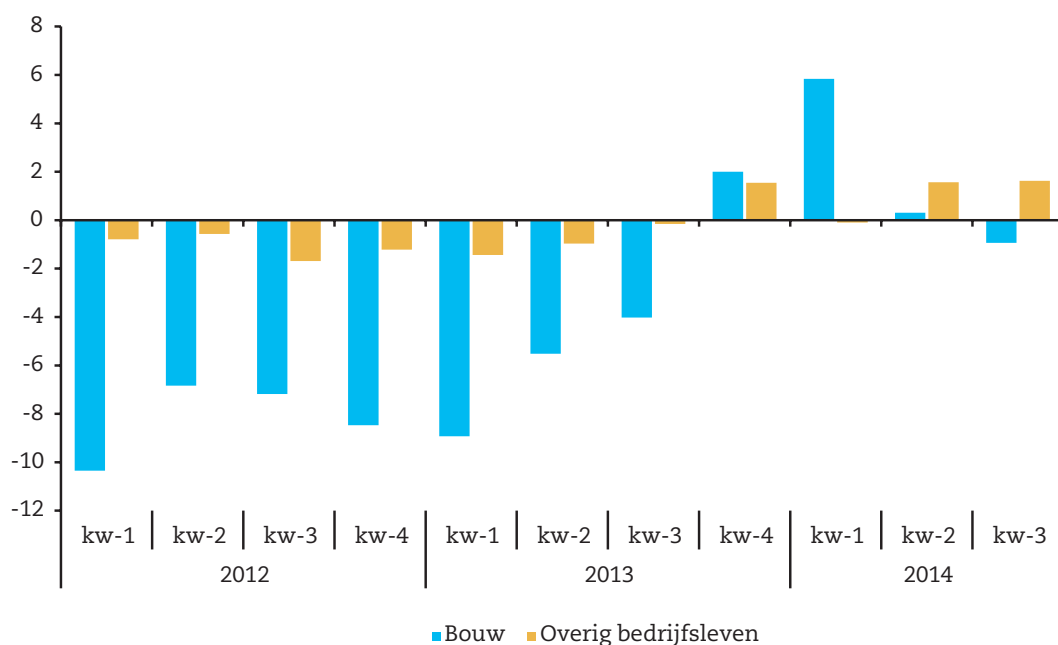
Samenvatting

De bouwproductie in het afgelopen jaar

De bouwproductie liet in 2014 met een groei van 1% een voorzichtig herstel zien. Hiermee ontwikkelde de bouw zich in lijn met de gehele economie. Door het gunstige weer ontwikkelde de bouw zich vooral in het eerst kwartaal zeer voorspoedig. Wel sloeg de gunstige ontwikkeling in het tweede kwartaal van 2014 om in een krimp (zie figuur 1).

In het afgelopen jaar is alleen de nieuwbouwproductie van woningen met 8½% sterk gekrompen, in navolging van de sterk teruggelopen vergunningenaafgifte in de voorafgaande jaren. Op alle andere onderdelen liet de bouwproductie in 2014 al herstel zien. Hiermee heeft de bouwproductie zich ontwikkeld in lijn met de verwachtingen van een jaar geleden. De herstel en verbouw van woningen groeide mede gestimuleerd door het lage btw-tarief met 4½%. Binnen de utiliteitsbouw realiseerden zowel de nieuwbouw als de herstel en verbouw een tevige groei van 3%. Het onderhoud van gebouwen groeide met 3½%, hetgeen in historisch perspectief uitzonderlijk hoog is. De gww-productie groeide met 2%, waarbij het onderhoud iets sterker groeide dan de investeringen.

Figuur 1 Volumeontwikkeling van de toegevoegde waarde in de bouw en het overige bedrijfsleven in 2012-2014 (jaar-op-jaarmutaties in procenten)



Bron: CBS

De bouw in 2015

Dit jaar zal de totale bouwproductie met een stevige groei van 3% voor het eerst sinds 2011 een krachtig herstel laten zien. Na jaren van forse krimp zal in 2015 voor het eerst weer de nieuwbouw van woningen dynamisch herstellen. De sterke opleving van het aantal vergunningen in 2014 vertaalt zich in een groei van de nieuwbouwproductie met meer dan 10%. Het aantal voltooide woningen blijft vanwege de doorlooptijd hierbij achter en komt uit op ruim 45.000 woningen, 1.000 meer dan in 2014. Het aantal vergunningen zal in 2015 met het herstel van de woningmarkt naar verwachting opnieuw sterk toenemen tot 60.000. Het verlengen van het lage btw-tarief tot 1 juli 2015 voorkomt dat de herstel en verbouw van woningen dit jaar krimpt.

De utiliteitsbouw laat ook in 2015 een stevige productiegroei van 2½ zien door de aantrekkende economie. De herstel en verbouw reageert met een groei van 3½% iets sneller dan de nieuwbouw dat met 2% groeit.

Het onderhoud van gebouwen groeit met een bescheiden ½%. Het onderhoud

Tabel 1 **Bouwproductie¹ per sector, 2013-2020**

	Miljoen €		Jaarlijkse veranderingen ³ (%)			
	2013 ²	2014 ³	2014	2015	2016	2020 ⁴
Woningbouw						
- nieuwbouw	8.000	7.325	-8½	11½	10	9
- herstel en verbouw	5.075	5.300	4½	1½	0	4½
Utiliteitsbouw						
- nieuwbouw	8.725	8.975	3	2	1½	1½
- herstel en verbouw	4.775	4.925	3	3½	2½	2½
Onderhoud gebouwen	9.550	9.875	3½	½	-1	1½
GWW						
- nieuwbouw en herstel	10.275	10.450	1½	1½	1½	2
- onderhoud	5.800	5.950	2½	½	1½	1½
Externe onderaanneming	2.075	2.100	1	3	2½	3½
Totaal bouw	54.275	54.900	1	3	2½	3½

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2013, exclusief btw

2 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

3 Raming

4 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2017-2020

Bron: EIB

van woningen neemt door het aflopen van het lage btw-tarief licht af, terwijl het onderhoud van utiliteitsgebouwen in navolging van het economisch herstel met 2% toeneemt.

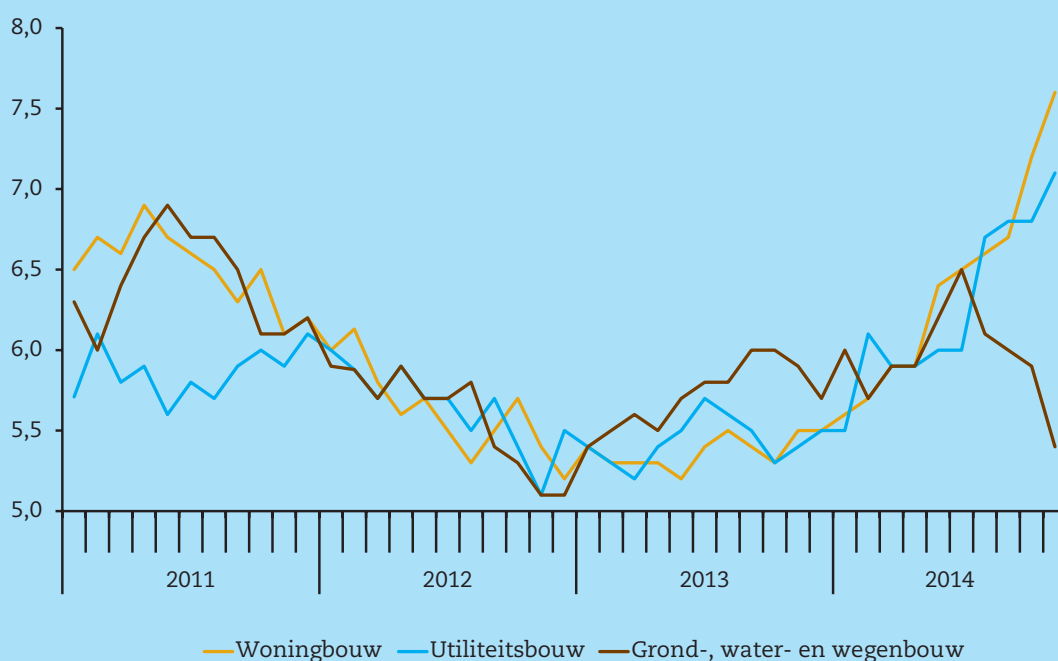
De gww-productie laat in 2015 naar verwachting een voorzichtige groei van 1% zien. De investeringen van het Rijk nemen hier onder invloed van bezuinigingen af, maar aantrekkende nieuwbouwactiviteiten en investeringen van bedrijven bieden tegenwicht. Bij het gww-onderhoud is met een groei van een ½% min of meer sprake van stabilisatie. Daarmee is sprake van bescheiden groeicijfers. De ontwikkeling van de orderportefeuilles in de gww was in de recente maanden niet gunstig. Voor de raming zijn deze als incidenteel verondersteld, maar hier ligt een neerwaarts risico.

Orderportefeuilles in de bouw

Direct na het intreden van de crisis vanaf de zomer van 2008 zijn de orderportefeuilles in de bouw sterk gedaald. Vooral de orderportefeuilles in de woningbouw en de utiliteitsbouw die op dat moment op topniveaus van rond respectievelijk de tien en negen maanden lagen lieten vrij snel scherpe dalingen zien. In de eerste helft van 2011 lieten de orderportefeuilles tijdelijk een kleine opleving zien, maar hierna daalden de portefeuilles verder en bereikten opnieuw een dieptepunt in de eerste helft van 2013.

Vanaf het begin van 2014 is sprake van een sterke opleving van de orderportefeuilles. Inmiddels liggen de niveaus van de orderportefeuilles in de woningbouw en de utiliteitsbouw fors hoger dan de niveaus in 2011. Met deze opleving van de orderportefeuilles lijkt herstel in de bouw nu definitief te zijn ingetreden. Alleen in de gww is de opleving die al in het begin van 2013 inzette vanaf de zomer voor een groot deel weer teniet gedaan.

Orderportefeuilles in de bouw (maanden werk)



Bron: EIB

De bouw in 2016

Het herstel van de bouwproductie zet in 2016 door. Opnieuw zal de nieuwbouw van woningen naar verwachting hoge groeicijfers laten zien van rond 10%. Hoewel veel nieuwe woningen in productie worden genomen, leidt dit vanwege de noodzakelijke bouwtijd van projecten niet direct tot veel meer gereedmeldingen. Nadat de uitbreiding van de woningvoorraad jarenlang ver achter is geraakt bij de huishoudensgroei wordt hier in 2016 bij een aantal voltooide woningen van rond 47.000 nog nauwelijks op ingelopen. De herstel en verbouw van woningen stabiliseert in 2016 als gevolg van het aflopen van de btw-maatregel halverwege 2015.

Bij de utiliteitsbouw is gematigde groei ook het beeld voor 2016. De groei van de nieuwbouw en de herstel en verbouw vlakt af. Per saldo neemt de totale utiliteitsbouw met 2% toe.

Ook in 2016 is net als in 2015 sprake van een tweedeling in het onderhoud van gebouwen. Het onderhoud van woningen krimpt met 3% als gevolg van het wegvallen van het tijdelijke lage btw-tarief, terwijl het onderhoud van utiliteitsgebouwen met 2½% juist verder aantrekt. Per saldo neemt het onderhoud van gebouwen met 1% af. In de gww nemen zowel de investeringen als het onderhoud met 1½% toe. De groei komt vanuit investeringen door bedrijven en activiteiten rond woningbouwlocaties. De investeringen van het Rijk en gemeenten staan nog onder druk.

Vooruitzichten voor de periode 2017-2020

In de jaren 2017-2020 kan de bouwproductie een stevig groei realiseren. Het dynamische herstel van de nieuwbouw van woningen houdt aan, waarbij aan het eind van de periode de groei afvlakt. De woningvoorraad neemt geleidelijk weer toe richting de groei van het aantal huishoudens. Het aantal voltooide woningen bereikt in 2020 het niveau van ongeveer 73.000. De herstel en verbouw van woningen neemt gemiddeld met 4½% per jaar toe.

De groei in de utiliteitsbouw is op middellange termijn naar verwachting gematigder. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen groeit met gemiddeld 1½% per jaar. De herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen groeit met gemiddeld 2½% per jaar.

De groei op de onderhoudsmarkt bedraagt op middellange termijn gemiddeld 1½% per jaar. Door een bescheiden koopkrachtverbetering is er slechts beperkte ruimte voor meer onderhoudsuitgaven aan woningen. Bij utiliteitsgebouwen is wel sprake is van enige inhaalvraag.

In de gww wordt op middellange termijn bij alle opdrachtgevers een groei van de productie verwacht. De grootste bijdrage ligt bij het b&u-gerelateerde werk (ontwikkeling bouwlocaties) en de investeringen in wegen. De investeringen in nieuwbouw en herstel groeien gemiddeld met 2% per jaar. De uitgaven in onderhoud blijven hier met een groei van gemiddeld 1½% per jaar licht bij achter.

Vooruitzichten voor de woningbouw

De woningbouw was in 2014 de enige sector binnen de bouw die nog verder kromp. Vanaf het hoogtepunt in 2008 is de woningbouwproductie onafgebroken gedaald. Inmiddels ligt de woningbouwproductie op minder dan 55% van het niveau in 2008. Zowel de nieuwbouw als de herstel en verbouw werden sterk getroffen, waarbij de nieuwbouw wel sterker is gedaald en nu is gehalveerd. De

Tabel 2 **Bouwproductie¹ per sector, 2014-2020, miljoen euro**

	2014	2015	2016	2020
Woningbouw	12.625	13.550	14.375	19.100
- nieuwbouw	7.325	8.175	9.000	12.700
- herstel en verbouw	5.300	5.375	5.375	6.400
Utiliteitsbouw	13.900	14.250	14.500	15.625
- nieuwbouw	8.975	9.150	9.275	9.850
- herstel en verbouw	4.925	5.100	5.225	5.775
Onderhoud gebouwen	9.875	9.925	9.850	10.500
GWW	16.400	16.575	16.850	18.025
- nieuwbouw en herstel	10.450	10.600	10.775	11.575
- onderhoud	5.950	5.975	6.075	6.450
Externe onderaanneming	2.100	2.175	2.225	2.550
Totaal bouw	54.900	56.475	57.800	65.800

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2013, exclusief btw

Bron: EIB

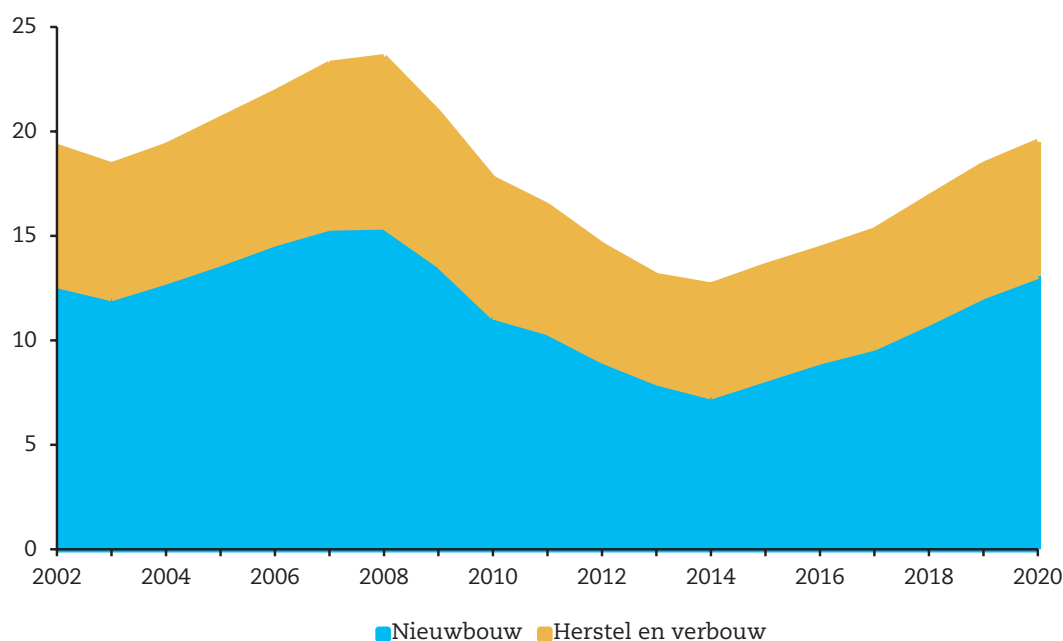
nieuwbouw van woningen daalde in 2014 met 8½% in navolging van de gedaalde vergunningen in voorgaande jaren. Inmiddels is het aantal voltooide woningen in 2014 gedaald tot minder dan 45.000. De herstel en verbouw van woningen toonde in 2014 al wel een groei van 4½%, gesteund door het verlengen van de btw-maatregel en maatregelen uit het Energieakkoord.

In 2015 zal het herstel naar verwachting ook bij de nieuwbouw van woningen intreden. Op de woningmarkt neemt het aantal transacties al enige tijd sterk toe en lijkt een fase van prijsherstel te zijn aangebroken. De lage hypotheekrente biedt een extra impuls, hoewel nieuwe beleidsmaatregelen het effect ervan mitigeren. Het aantal vergunningen is in het afgelopen jaar fors gegroeid (van 28.000 naar 42.500), hoewel dit aantal veel lager is dan het aantal dat nodig is om de structurele huishoudensgroei op te kunnen vangen. Inmiddels lopen de orderportefeuilles in de woningbouw in rap tempo op (zie kader) en zullen de extra vergunningen zich in 2015 vertalen in een forse groei van de nieuwbouwproductie van 11½%. Deze productiestijging vertaalt zich vanwege de bouwtijd van woningen niet direct in extra gereedmeldingen. De herstel en verbouw van woningen neemt in 2015 met 1½% slechts bescheiden toe. Halverwege het jaar loopt de btw-maatregel af, waardoor de impuls van de maatregel wegvalt en het onderhoudsniveau terugvalt.

Vanaf 2016 zet het herstel van de nieuwbouw van woningen krachtig door. In 2016 groeit de nieuwbouwproductie met 10% en in de periode 2017-2020 neemt deze met gemiddeld 9% per jaar toe. Wel vlakt aan het eind van deze periode de groei af. De demografische druk en economische ontwikkeling zorgen voor een verder herstel van de woningvraag. Het aantal gereedmeldingen op middellange termijn neemt geleidelijk toe in de richting van het aantal dat nodig is om de structurele huishoudenstoename te kunnen opvangen. Van inhaalvraag is nog geen sprake. Tot die tijd loopt de gemiddelde toetredingsleeftijd nog wel op en zal de woningmarkt gaan verkrappen. Het herstel is om deze reden in de komende jaren krachtig. Dit herstel wordt wel opnieuw geremd door nieuwe maatregelen die de leencapaciteit van huizenkopers beperken. Niet alleen jonge starters op de koopwoningenmarkt worden getroffen, ook huishoudens met potentiële restschulden kunnen nu moeilijker doorstromen. De nieuwbouwproductie komt in 2020 uit op bijna € 12,7 miljard (prijzen 2013) en ligt hiermee ondanks het zeer dynamische herstel nog steeds bijna 20% onder het niveau van vlak voor de crisis.

De herstel en verbouw van woningen ondervindt in 2016 nog hinder door de eerder weggevallen btw-maatregel. De naar voren gehaalde werkzaamheden remmen dit jaar de productie. Per saldo stabiliseert in 2016 de herstel en verbouwproductie van woningen. In de periode 2017-2020 volgt de herstel en verbouw het herstel van de nieuwbouw met een groei van gemiddeld 4½% per jaar. Het productieniveau van de herstel en verbouw van woningen loopt op tot € 6,4 miljard in 2020, hetgeen net als bij de nieuwbouw ongeveer 20% onder het niveau van vlak voor de crisis ligt.

Figuur 2 Woningbouwproductie, 2002-2020¹ (miljard euro, prijzen 2013)



1 Nationale rekeningen; 2014 t/m 2020 zijn ramingen

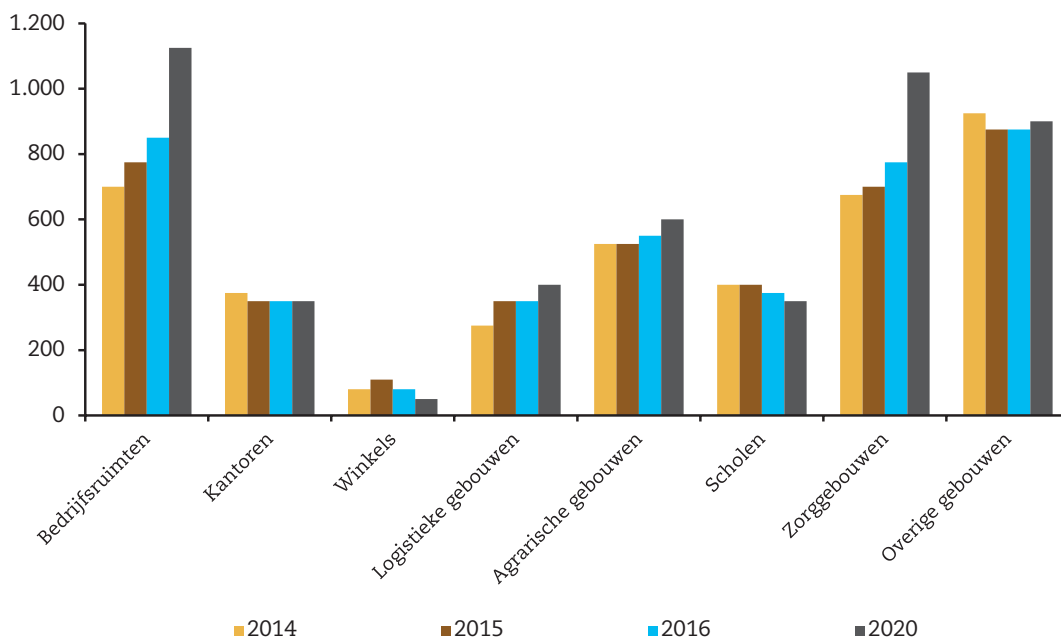
Bron: EIB

Vooruitzichten voor de utiliteitsbouw

Nadat de utiliteitsbouw sinds het uitbreken van de crisis in 2008 sterk is gekrompen, werd in 2014 voor het eerst sinds jaren weer een solide groei gerealiseerd. Zowel de nieuwbouw als de herstel en verbouw nam met 3% toe. Hiermee is het herstel van de utiliteitsbouw breed ingezet. De groei betrof met name gebouwen voor de marktsector met uitzondering van kantoren waarin nog veel leegstand is. De nieuwbouwproductie van zorggebouwen en overige gebouwen liet in 2014 nog wel een krimp zien.

In 2015 zet het herstel in de utiliteitsbouw als gevolg van de aantrekkende economie door en zal de totale utiliteitsbouwproductie naar verwachting met 2½% groeien. Alleen de kantorennieuwbouw neemt af en is hiermee op weg om de kleinste sector binnen de utiliteitsbouw te worden. De groei van de nieuwbouw in 2015 is met 2% relatief bescheiden. Dit komt vanwege de nog relatief lage bezettingsgraden bij bedrijven en terughoudende investeringen bij publieke instellingen. De herstel en verbouw reageert met een groei van 3½% sneller op het economisch herstel. Zowel in 2016 als in de jaren 2017-2020 zet dit beeld zich voort. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen neemt in deze jaren met 1½ per jaar toe. De noodzaak tot uitbreiding lijkt vooralsnog bescheiden door het uitblijven van sterke economische groei en de in de afgelopen jaren opgebouwde onderbenutting en leegstand van gebouwen. Bij de herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen is meer ruimte voor productiegroei. Deze groei met op middellange termijn 2½% per jaar

Figuur 3 Nieuwbouwproductie utiliteitsgebouwen naar bouwtype, 2014-2020 (miljoen euro, prijzen 2013)



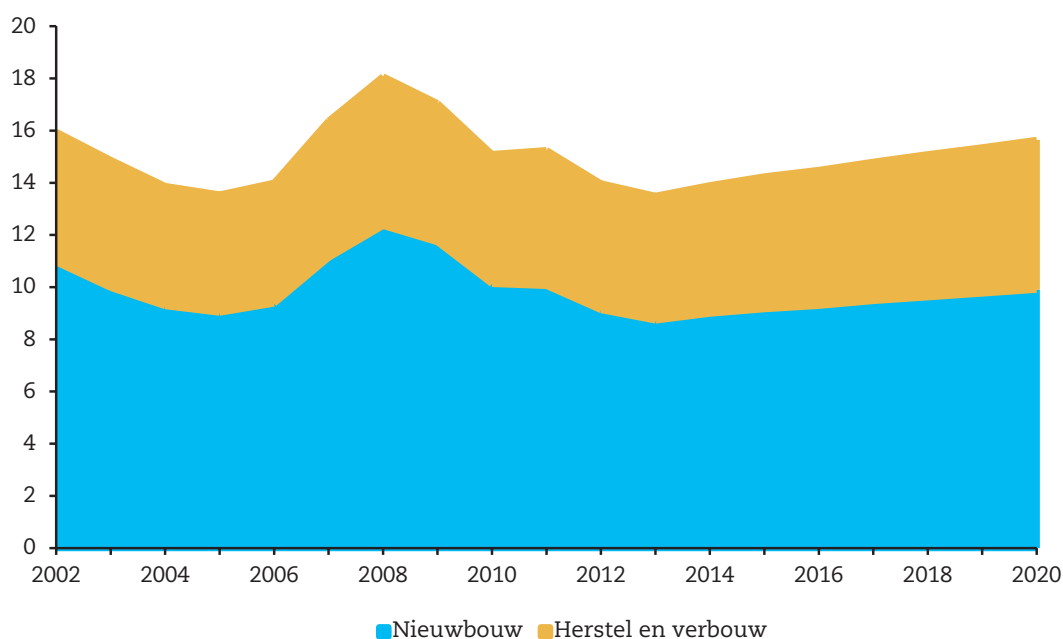
Bron: EIB

De totale utiliteitsbouw bereikt in 2020 een productievolume van € 15,6 miljard (prijzen 2013), hetgeen nog steeds € 2,5 miljard onder het niveau van vlak voor de crisis (2008) is. Van een dynamisch herstel zoals bij de woningbouw is bij de utiliteitsbouw geen sprake.

Vooruitzichten voor het onderhoud van gebouwen

In 2014 groeide het onderhoud van gebouwen met 3½%. Het was vooral het onderhoud van woningen die met een groei van 4½% de motor achter het voorzichtige herstel van de bouwproductie vormde. Het tijdelijke lage btw-

Figuur 4 Utiliteitsbouwproductie, 2002-2020¹ (miljard euro, prijzen 2013)



1 Nationale rekeningen; 2014 t/m 2020 zijn ramingen

Bron: EIB

tarief op bouwactiviteiten aan bestaande woningen zorgde voor een belangrijke impuls voor het onderhoud van woningen, zowel in particulier eigendom als voor corporatiewoningen. Ook het bredere economisch herstel gaf meer ruimte voor onderhoud van utiliteitsgebouwen dat met 2% toenam.

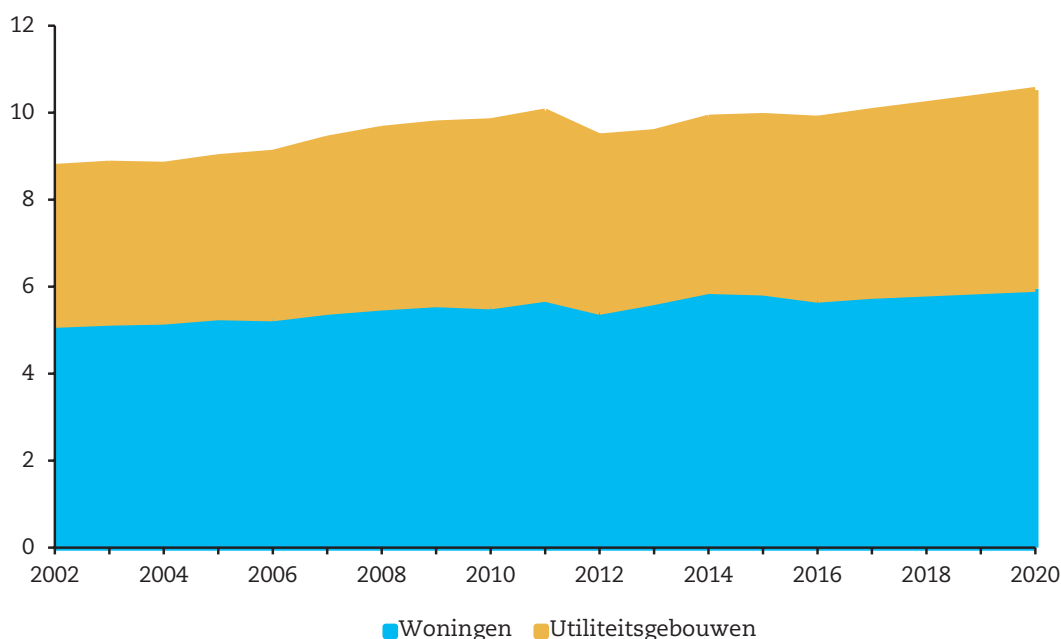
In 2015 zal het totale onderhoud van gebouwen naar verwachting een bescheiden groei van een ½% laten zien. Met het aantrekken van de economie trekt ook het onderhoud van utiliteitsgebouwen aan. Het onderhoud van deze gebouwen groeit dit jaar met 2%. Door het aflopen van de btw-maatregel per 1 juli 2015 kan dit jaar nog maar gedeeltelijk van het lage btw-tarief worden geprofiteerd. Hierdoor valt het onderhoud van woningen in 2015 al iets terug. De sterkste gevolgen van het aflopen van de btw-maatregel worden zichtbaar in de onderhoudsproductie van 2016. Omdat woningeigenaren in eerdere jaren

onderhoud hebben vervroegd om te profiteren van het voordeel van het lage btw-tarief valt het productniveau in 2016 met 3% terug. Het onderhoud van utiliteitsgebouwen trekt dat jaar nog iets aan tot 2½%. In de jaren 2017-2020 neemt het onderhoud van gebouwen gemiddeld met 1½% per jaar toe. Door de relatief sterke onderhoudsinspanning in de afgelopen jaren is de groei van het onderhoud van woningen met gemiddeld 1% per jaar relatief bescheiden. Het onderhoud van gebouwen neemt op middellange termijn met gemiddeld 2½% per jaar toe, waarbij wel sprake is van enige inhaalproductie. In 2020 komt het productievolume van het onderhoud van gebouwen uit op € 10,5 miljard (prijzen 2013). Dit niveau ligt ruim € 600 miljoen boven het niveau van 2014.

Vooruitzichten voor de gww

Na twee jaren van sterke krimp waarin de gww-productie in totaal met 10% afnam, liet 2014 met een groei van 2% een licht herstel zien. Dit herstel deed

Figuur 5 Onderhoudsproductie van gebouwen, 2002-2020¹ (miljard euro, prijzen 2013)



1 Nationale rekeningen; 2014 t/m 2020 zijn ramingen

Bron: EIB

zich breed voor bij alle typen opdrachtgevers en hing onder meer samen met gunstig weer in het eerste kwartaal.

In 2015 zal het herstel bij een normaal winterbeeld naar verwachting voorzichtig doorzetten. Zowel de nieuwbouw en herstel als het onderhoud tonen groei, maar tussen de opdrachtgevers zijn er vrij grote verschillen. Zo zullen de investeringen door het Rijk in 2015 onder invloed van eerder ingezette bezuini-

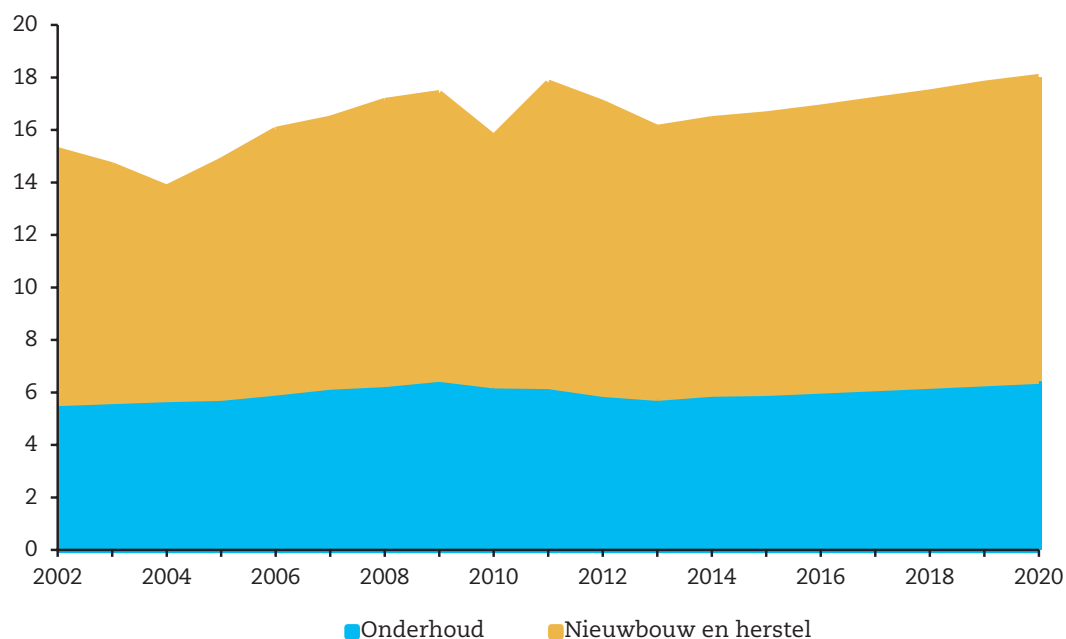
gingen (met name wegen) nog krimpen. Ook bij de gemeenten leidt de beperkte financiële ruimte tot blijvende druk op de uitgaven in 2015. Daarentegen stimuleert economisch herstel de investeringen van bedrijven en ook de uitgaven aan waterveiligheid nemen toe. De sterkste groei wordt echter verwacht in de uitgaven aan nieuwe bouwlocaties (grondwerk, nutsvoorzieningen). Per saldo groeien dit jaar de gww-investeringen met 1½%, terwijl het onderhoud met een ½% zal toenemen.

In 2016 wordt dit beeld voortgezet met groei van marktgedreven investeringen en budgettaire druk op overheidsinvesteringen. Zowel de nieuwbouw als het onderhoud groeit in 2016 met 1½%. Op de middellange termijn trekken de gww-investeringen met een groei van gemiddeld 2% per jaar iets aan, terwijl de groei van het onderhoud met gemiddeld 1½% per jaar aanhoudt. Het beeld bij wegenbouw en kabel- en leidingwerk is na 2016 gunstiger dan gemiddeld, de waterbouw blijft hierbij achter. In 2020 bereikt de gww-productie het niveau van bijna € 18 miljard, hetzelfde niveau als het in topjaar 2011.

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 voor de periode 2013-2015. De regionale verdeling van de totale bouwproductie is gebaseerd op informatie uit voortgangsstatistieken en vergunningver-

Figuur 6 Gww-productie, 2002-2020¹ (miljard euro, prijzen 2013)



1 Nationale rekeningen; 2014 t/m 2020 zijn ramingen

Bron: EIB

leningen. Voor de regionale verdeling van respectievelijk de woningbouw, de utiliteitsbouw, onderhoud gebouwen en de gww-productie wordt verwezen naar de afzonderlijke hoofdstukken.

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.

De bouwproductie ontwikkelde zich in 2014 vooral in de provincies Zuid-Holland, Overijssel en Groningen gunstiger dan de landelijke ontwikkeling. In Zuid-Holland en Overijssel groeide de utiliteitsbouw veel sterker dan elders, terwijl in de provincie Groningen juist de woningbouw al stevig aantrok. Gelderland, Flevoland en Zeeland lieten in 2014 nog een relatief sterke krimp van de bouwproductie zien. In deze provincies nam zowel de woningbouw als de utiliteitsbouw nog sterk af, terwijl het onderhoud en de gww-productie toenam. Ook in de provincies Drenthe en Utrecht nam in 2014 de totale bouwproductie nog licht af.

Voor 2015 is het beeld vooral voor Groningen, Friesland, Gelderland en Zuid-Holland gunstig. In Groningen, Friesland en Gelderland zal naar verwachting zowel de woningbouw als de utiliteitsbouw een stevige groei laten zien. In Zuid-Holland zal na het forse herstel van de utiliteitsbouw in het afgelopen jaar in 2015 de woningbouw naar verwachting een relatief krachtige groei laten zien. In Overijssel en Limburg slaat het totale productiebeeld om in een lichte krimp. Alleen het beeld voor Zeeland blijft ongunstig. Vooral door een sterke daling van de utiliteitsbouw neemt de krimp zelfs toe ten opzichte van 2014.

De arbeidsmarkt in de bouw

Tijdens de crisis is de bouwgerelateerde werkgelegenheid in vijf jaar tijd met bijna 85.000 arbeidsjaren afgenomen. De werknemers werden het hardst getroffen. Vooral in de laatste twee jaar is de werkgelegenheid relatief sterk afgenomen. In 2013 daalde het arbeidsvolume van werknemers met bijna 10% het hardst, maar ook in 2014 was gegeven het lichte productieherstel sprake van een relatief forse daling van 6%. Hiermee realiseerde de bouw een sterke arbeidsproductiviteitsverbetering. De sterke afname van de werkgelegenheid in de afgelopen jaren leidde tot hoge werkloosheid in de bouw die in het begin van 2014 het hoogtepunt van meer dan 20.000 werklozen uit de uitvoerende bouw bereikte, maar die in het loop van het jaar vrij snel weer terugliep naar 15.000.

Dit jaar trekt de werkgelegenheid in de bouw in navolging van de bouwproductie naar verwachting weer aan. De sterkste groei zal zich voordoen bij de uitzendkrachten en gedetacheerd personeel, zoals gebruikelijk in een eerste fase van herstel. Bedrijven zijn in eerste instantie zeer terughoudend in het aannemen van nieuw personeel. In 2015 wordt al het structureel niveau bereikt. Ook neemt de inzet van zelfstandigen toe, maar dit loopt in 2015 vooral in een betere benutting van de arbeidscapaciteit van deze groep. Na het scherpe arbeidsproductiviteitsherstel in het afgelopen jaar is in 2015 ook voor werknemers ruimte voor enige groei. Het arbeidsvolume van werknemers neemt dit jaar naar verwachting met ½% toe.

Tabel 3 Regionale verdeling van de totale bouwproductie, 2013-2015 (prijzen 2013)

	Niveau in miljoen euro			Mutaties (%)	
	2013 ¹	2014 ²	2015 ²	2014 ²	2015 ²
Noord					
Groningen	1.595	1.640	1.780	3	8½
Friesland	1.786	1.790	1.930	0	8
Drenthe	1.302	1.275	1.315	-2	3
Oost					
Overijssel	3.629	3.790	3.755	4½	-1
Flevoland	1.134	1.080	1.120	-4½	3½
Gelderland	6.897	6.560	6.955	-5	6
West					
Utrecht	3.975	3.920	4.000	-1½	2
Noord-Holland	7.772	7.845	7.985	1	2
Zuid-Holland	12.413	13.240	14.015	6½	6
Zuid					
Zeeland	1.637	1.590	1.495	-3	-6
Noord-Brabant	8.543	8.585	8.575	½	0
Limburg	3.591	3.585	3.550	0	-1
Nederland	54.275	54.900	56.475	1	3

1 Voorlopige cijfers

2 Raming

Bron: EIB

In 2016 vlakt de groei van de bouwproductie iets af. De groei van de bouwgerelateerde werkgelegenheid trekt aan en groeit met 2½%. Het arbeidsvolume van zelfstandigen groeit met 3% relatief sterker. Het arbeidsvolume van werknemers groeit met 2%.

Op middellange termijn verbeteren de perspectieven op de arbeidsmarkt. De bouwgerelateerde werkgelegenheid groeit in de jaren 2017-2010 gemiddeld met 2½% per jaar. Het arbeidsvolume van werknemers neemt gemiddeld met 3% en die van zelfstandigen met 2½% per jaar toe. In 2020 bedraagt het totale arbeidsvolume in de bouw 454.000 arbeidsjaren, hetgeen 30.000 onder het niveau van vlak voor de crisis ligt.

Dit betekent dat in de komende jaren naast de vervanging van de mensen die de bouw door pensionering of arbeidsongeschiktheid definitief verlaten het arbeidsvolume met bijna 60.000 moet toenemen. Dit levert de sector nieuwe

Tabel 4 Werkgelegenheid in de bouw, 2008-2020¹ (duizend arbeidsjaren)

	2008	2013	2014	2015	2016	2020
Werknemers	364	294	276	278	284	317
Zelfstandigen	97	104	104	104	107	117
Totaal bouwnijverheid	461	398	380	382	391	434
Uitzendkrachten/ gedetacheerden	20	16	17	20	20	20
Totaal bouwgerelateerd	481	414	397	402	411	454

1 De jaren 2014 t/m 2020 zijn ramingen

Bron: EIB

uitdaging rond werving en scholing van personeel op. Tijdens de crisisjaren is het aantal leerlingen dat een bouwgerelateerde opleiding volgt drastisch geslonken en kan voor de komende jaren slechts ten dele in de benodigde instroom voorzien. Hiertegenover staat dat de geleidelijke verhoging van de pensioenleeftijd op middellange termijn de jaarlijkse uitstroom verkleint en hiermee ook de totale arbeidsomvang van de groep ouderen vergroot. Hiernaast bestaat er met de grote groep huidige werklozen nog een belangrijk potentieel aan vakkrachten. Uit onderzoek blijkt dat werklozen uit de bouw een relatief hoge werkherlevingskans hebben, wat ook blijkt te gelden voor de oudere bouwvakker. Bij het vervullen van vacatures lijken de mogelijkheden voor werkgevers in de bouw om binnen hun uitgebreide netwerk van aannemers en werknemers goede beschikbare vakkrachten te vinden beter dan in andere bedrijfstakken.

Onzekerheden

Hiervoor zijn de verwachte ontwikkelingen beschreven voor de verschillende onderdelen van de bouwproductie en de werkgelegenheid. Hierbij is er vanuit gegaan dat het herstel dat zich in 2014 heeft ingezet, in 2015 en de hierop volgende jaren zal doorzetten. Economische groei en structurele huishoudensontwikkeling zijn de belangrijkste krachten achter dit herstel. Dat het herstel gaat komen, is met weinig onzekerheid omgeven, wel gelden er onzekerheden over de mate waarin het herstel optreedt.

Naast onzekerheden ten aanzien van de algemene economische uitgangspunten spelen voor de bouw ook specifieke onzekerheden een rol bij de ramingen. Het gaat hierbij onder andere om de mate waarop bezuinigingen en hervormingen invloed hebben op de vraag naar woningen, andere gebouwen en infrastructuur. In het bijzonder spelen hier de onzekerheden rond aanscherpingen van regels die aangrijpen rond de leencapaciteit van huishoudens bij de

aankoop van woningen. Deze onzekerheden kunnen het herstel op de woningmarkt afremmen en daarmee doorwerking hebben op het herstel van de woningbouwproductie.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De ‘Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015’ beschrijft de ontwikkeling van de productie en werkgelegenheid van de bouwsector in de periode 2015-2020. 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.

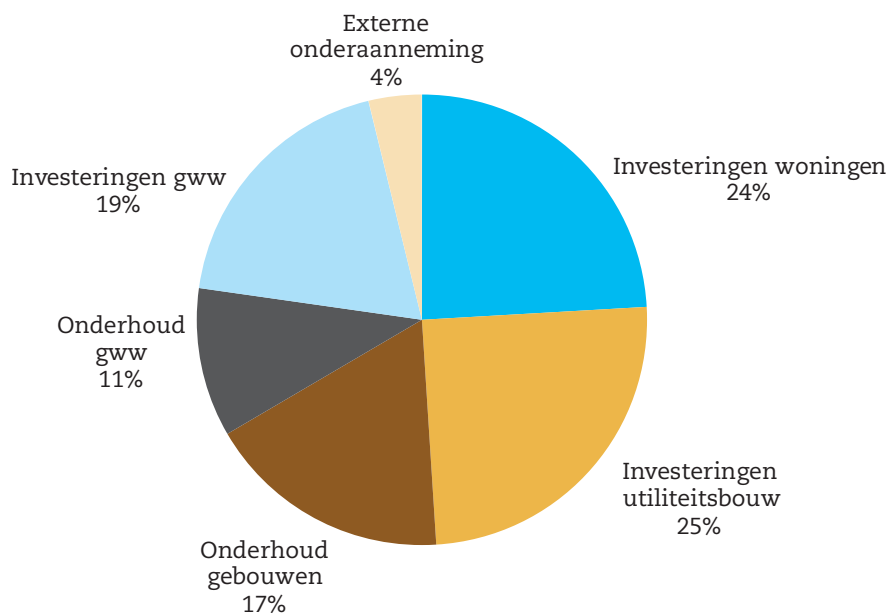
Het ontbreken van het zogeheten VROM-staatje

Tegelijkertijd met de revisie van Nationale rekeningen is het CBS in 2014 gestopt met het maken van gedetailleerde onderverdelingen van de bouwproductie (de zogeheten VROM-staatjes). De historische cijfers in de verwachtingen waren tot dit jaar gebaseerd op deze overzichten. Voor deze publicatie hebben wij bewerkingen op beschikbare CBS-statistieken toegepast om de historische cijfers te berekenen. Deze historische cijfers zijn eigen schattingen op basis van gereviseerde Nationale rekeningen cijfers, het effect van de revisie op de cijfers, de verhoudingen uit de oude VROM-staatjes en andersoortige informatie zoals bijvoorbeeld vergunningen of eigen ramingen. De schattingen voor 2010-2012 kunnen als vrij betrouwbaar worden beschouwd. Het patroon van de revisie biedt voldoende aanknopingspunten voor een voldoende betrouwbare onderverdeling. Voor de jaren tot 2010 heeft het CBS alleen informatie beschikbaar over het volume van totale investeringen naar type activa, ongeacht of deze door de bouwnijverheid of door andere bedrijfstakken worden geproduceerd. Voor deze jaren is aangenomen dat het patroon van aanpassingen in de cijfers van 2010-2012 ook voor eerdere jaren geldt. Vooralsnog lijkt dit de beste werkwijze, maar de onzekerheid die hieraan is verbonden is groot. Wij putten wel vertrouwen uit het feit dat de resulterende schattingen van de mutaties in de totale productie dicht liggen bij de (gereviseerde) schattingen van mutaties in de toegevoegde waarde van de bouw.

Voor 2013 zijn alleen gedetailleerde tabellen van de Nationale rekeningen beschikbaar, maar ontbreken cijfers van vóór de revisie. Het totale volume investeringen en het totale volume onderhoudsproductie kunnen wel vrij nauwkeurig worden geschat. De uitsplitsing van deze aggregaten naar woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, water- en wegenbouw is gebaseerd op verhoudingen voor eerdere jaren en indirecte informatie, en heeft dus een relatief grote foutmarge. Echter ook in de oude situatie zou de gedetailleerde uitsplitsing voor dit jaar op een relatief beperkte informatie en aannames gebaseerd zijn, en een voorlopig karakter hebben.

1 Zie Euroconstruct, 'The Construction Market in Europe', Milaan, 18-19 November 2014.

Figuur 1.1 De bouwproductie naar sector, procentuele verdeling, 2013



Bron: Bewerking EIB op basis van CBS

Alle productiebedragen zijn genoteerd in vaste prijzen van 2013, 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%.

Verhoudingen

In figuur 1.1 is aangegeven hoe de totale bouwproductie over de verschillende onderdelen van de bouwproductie in 2013 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 68% van de bouwproductie. Het onderhoud neemt 28% 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 hoofdcategoryën is vervolgens sprake van deelmarkten die afzonderlijk voor de ramingen worden 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, privaat of publiek).

1.2 Achtergronden

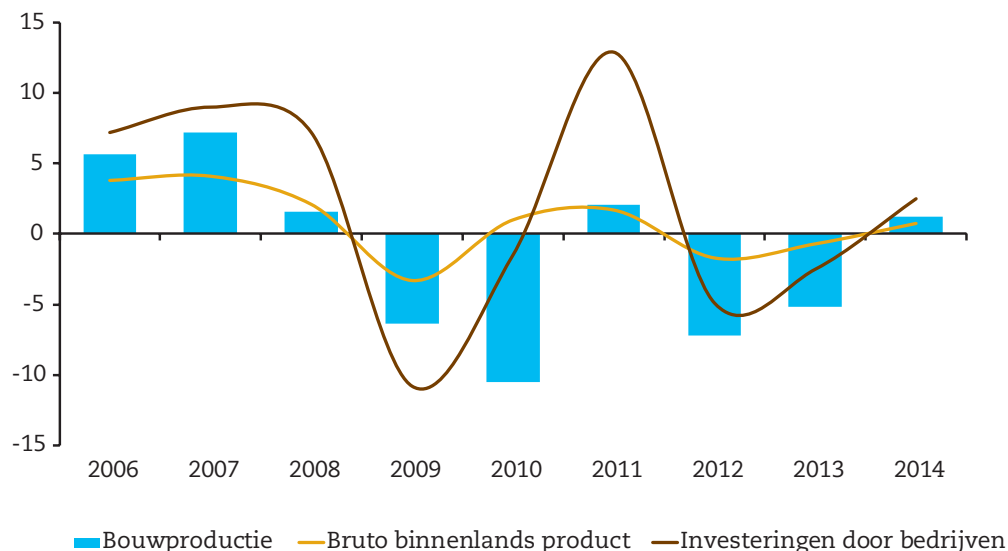
Conjunctuur

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.

In 2014 was sprake van een voorzichtig herstel van de Nederlandse economie met een groei van het bruto binnenlands product (bbp) van ¾%. Deze groei werd vooral gedragen door de uitvoer. Nederland loopt hiermee weer in pas met de gemiddelde ontwikkeling van de 18 eurolanden.

Het voorzichtige herstel van de Nederlandse economie blijft naar verwachting aanhouden. Het CPB gaat in haar meest recente raming uit van een groei van 1½% in 2015². Hoewel de uitvoer de belangrijkste steunpilaar voor het herstel blijft, wordt de extra groei gedreven door een aantrekkende consumptie van huishoudens en oplopende investeringen van bedrijven. Huishoudens zien hun reëel beschikbare inkomen toenemen bij een lage inflatie en gaan voor het eerst sinds jaren weer meer consumeren. Voor het eerst in lange tijd ligt de consumptiegroei van Nederlandse huishoudens boven het gemiddelde in het eurogebied. Vanaf 2016 wordt rekening gehouden met een meer trendmatige groei van 2% per jaar.

Figuur 1.2 Ontwikkeling van de economie, bedrijfsinvesteringen en bouwproductie, 2006-2014, jaarlijkse mutaties in procenten



Bron: CBS, CPB, EIB

² CPB (2014), 'Decemberraming 2014; Economische vooruitzichten 2015', CPB Policy Brief 2014/09, Den Haag.

Het aantal werklozen bedroeg aan het eind van 2015 8% van de beschikbare beroepsbevolking, nadat het vanaf februari al flink was teruggelopen. Naar verwachting zal in 2015 het herstel ook op de arbeidsmarkt voorzichtig inzetten. Het grootste deel van de productiestijging vertaalt zich in een hogere productiviteit, maar een klein deel ervan vertaalt zich in meer werkgelegenheid. Dit geldt alleen voor de marktsector. In de zorg en bij de overheid neemt de werkgelegenheid nog af. De werkloosheid neemt maar weinig af.

In vergelijking met andere Europese landen loopt Nederland naar verwachting ook in 2015 en 2016 in de pas. De Europese Commissie ging in haar najaarsraming voor het eurogebied uit van een economische groei van 1,1% in 2015 en 1,7% in 2016. Opvallend zijn vooral de economische groeiprestaties van het Verenigd Koninkrijk van meer dan 2½% per jaar. Belangrijk voor de Nederlandse export is dat in geen van de Europese landen van een daling van de productie wordt uitgegaan.

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 bouwconcerns in ons land internationaal georiënteerd; grofweg een derde van hun concernomzet wordt behaald in het buitenland³. 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 Euroconstructgebied⁴ samengevat. De cijfers zijn ontleend aan Euroconstruct⁵, 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 gww-werken) is de ontwikkeling van de totale bouw (nieuwbouw, herstel en verbouw, onderhoud) weergegeven.

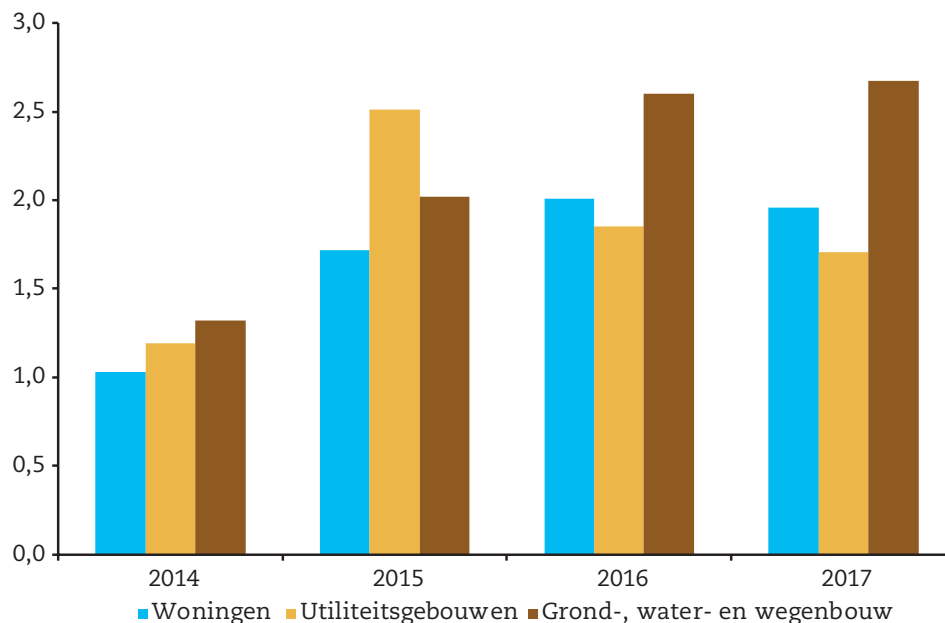
In het Euroconstructgebied zal naar verwachting dit jaar en ook in de komende twee jaar sprake zijn van een herstel over een breed front. De groeicijfers van de verschillende sectoren schommelen vanaf 2015 rond 2% gemiddeld per jaar. In 2014 lagen de groeicijfers voor alle sectoren al boven 1%. Nederland presteerde in 2014 in de woningbouw met een productiedaling van 2% slechter dan

3 Zie EIB (2011), 'Bouwconcerns in beeld 2009-2010', Amsterdam.

4 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.

5 Euroconstruct, Summary Report, Milaan, November 2014.

Figuur 1.3 Ontwikkeling van de bouwproductie naar sector in andere Europese landen (excl. Spanje en Ierland), procentuele verandering, 2014-2017



Bron: Euroconstruct

het gemiddelde in de andere landen in het Euroconstructgebied (uitgezonderd Spanje en Ierland). Daarentegen presteerde Nederland met een productiegroei van 1½% iets beter in de utiliteitsbouw en de gww. Vanaf 2015 zal de woningbouw zich in Nederland veel dynamischer ontwikkelen nadat deze in de crisisjaren ook veel sterker was gedaald. De groeicijfers van de utiliteitsbouw liggen in Nederland meer in lijn met de gemiddelde groeicijfers van het Euroconstructgebied. De groei van de gww ligt in Nederland hier iets onder. De buurlanden laten vergelijkbare ontwikkelingen zien. Alleen in België is in 2015 sprake van een forse daling van de woningbouwproductie door het aflopen van stimuleringsmaatregelen. Verder zal vooral in 2015 en in mindere mate in 2016 zowel in Frankrijk als in België de gww-productie dalen onder invloed van overheidsbezuinigingen.

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 wegebouw. 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 (2015 en 2016) en de middellange termijn (2017-2020). In de bouw is het kleinbedrijf sterk vertegenwoordigd. Veel van deze bedrijven zijn in

Onzekerheden rond de ramingen

Uitgangspunt voor de ramingen is het meest recente economisch beeld voor Nederland van het CPB. De economische situatie in 2015 en de daaropvolgende jaren is echter met onzekerheid omgeven. De onzekerheid treft zowel het moment van het herstel als de intensiteit van het herstel. De onzekerheid rond de economische ontwikkeling 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 voorlopige 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 op de beschikbare budgettaire ruimte van het Rijk en andere overheden en daarmee om de bouwgerelateerde uitgaven.

Naast onzekerheden ten aanzien van de algemene economische uitgangspunten spelen voor de bouw ook specifieke onzekerheden een rol bij de ramingen. Het gaat hierbij onder andere om de mate waarop bezuinigingen en hervormingen invloed hebben op de vraag naar woningen, andere gebouwen en infrastructuur. In het bijzonder spelen hier de onzekerheden rond aanscherpingen van regels die aangrijpen rond de leencapaciteit van huishoudens bij de aankoop van woningen.

hoofdzaak gericht op de lokale of de regionale markt. Per onderdeel worden de landelijke ramingen voor 2015 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 woningbouwproductie is in 2014 met 3½% gedaald. Net als in afgelopen jaren vielen de grootste klappen bij de nieuwbouw die met 8½% terugliep. Door het toegenomen aantal bouwvergunningen zal dit jaar de nieuwbouwproductie van woningen met 11½% sterk stijgen. Op middellange termijn zal demografische druk en een gunstigere economische ontwikkeling zorgen voor herstel van de woningvraag. Mede door de verlenging van het verlaagde btw-tarief voor herstel en verbouw van woningen wordt voorkomen dat de herstel- en verbouwproductie in 2015 daalt. De beperking van de leencapaciteit remt het herstel van de woningmarkt. De aanscherping van de financieringslastpercentages, de maximale LTV en het stopzetten van de rijksbijdrage voor de starterslening leiden ertoe dat jonge huishoudens moeilijker de koopwoningmarkt kunnen betreden en huishoudens met een potentiële restschuld moeilijker kunnen doorstromen. Indien verdere restrictieve maatregelen op de woningmarkt uitblijven, kan de nieuwbouwproductie van woningen op de middellange termijn (2017-2020) met gemiddeld 9% per jaar toenemen.

2.1 Algemeen beeld

Na een forse daling van de woningbouwproductie in 2013 was in 2014 opnieuw sprake van een daling van 3½%. De nieuwbouwproductie daalde het afgelopen jaar nog met 8½% fors, maar hier lijkt in 2014 het dieptepunt te zijn bereikt. De herstel- en verbouwproductie groeide het afgelopen jaar met 4½% mede gesteund door de maatregelen uit het Energieakkoord en het verlengen van het verlaagde btw-tarief voor herstel en verbouw van woningen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen in 2014 is in vergelijking met 2013 met zo'n 50% toegenomen tot 42.000. Het aantal gereedgemelde woningen is sinds de crisis gedaald van bijna 80.000 in 2008 tot 45.000 woningen in 2014, waardoor deze al jaren achterblijft bij het niveau dat nodig is om de gebruikelijke uitbreidings- en vervangingsvraag op te vangen.

Korte termijn

Vooruitlopende indicatoren op de woningmarkt laten zien dat een periode van herstel is ingetreden. Het aantal transacties van bestaande koopwoningen is in 2014 met ruim 35% toegenomen ten opzichte van het jaar ervoor. Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen is in 2014 verder aangetrokken. Nadat de woningprijzen eind 2013 stabiliseerden, is gedurende 2014 een fase van prijsherstel aangebroken. Ook de orderportefeuille voor de woningbouw liet in 2014 een sterke toename zien. Het consumentenvertrouwen en de bereidheid tot het doen van grote aankopen is in 2014 sterk verbeterd, nadat deze in 2013 uitzonderlijk lage niveaus hadden bereikt. De historisch lage hypotheekrente geeft een positieve impuls voor de woningmarkt, welke door nieuwe beleidsmaatregelen met betrekking tot de kredietverlening met name voor lagere inkomensklassen echter weer wordt gemitigeerd.

Dit herstel van de woningmarkt zien we terug in de stijging van het aantal verleende vergunningen. Het aantal vergunningen is in 2014 met bijna 50% gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. In 2015 neemt de woningbouwproductie met 7½% toe. Met name de nieuwbouwproductie is verantwoordelijk

voor dit herstel. Deze groeit in 2015 met 11½%. De herstel en verbouw reageert met een groei van 1½% minder sterk op de gunstige ontwikkelingen, mede doordat het verlaagde btw-tarief voor herstel en verbouw van woningen in juli van dit jaar afloopt.

Tabel 2.1 Woningbouwproductie, 2013-2020 (mln euro, prijzen 2013)

	Miljoen euro		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2013 ¹	2013	2014	2015	2016	2020 ³
Nieuwbouw	8.000	7.325	-8½	11½	10	9
Herstel en verbouw	5.075	5.300	4½	1½	0	4½
Totaal	13.075	12.625	-3½	7½	6	7½

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde stijging over de periode 2017-2020

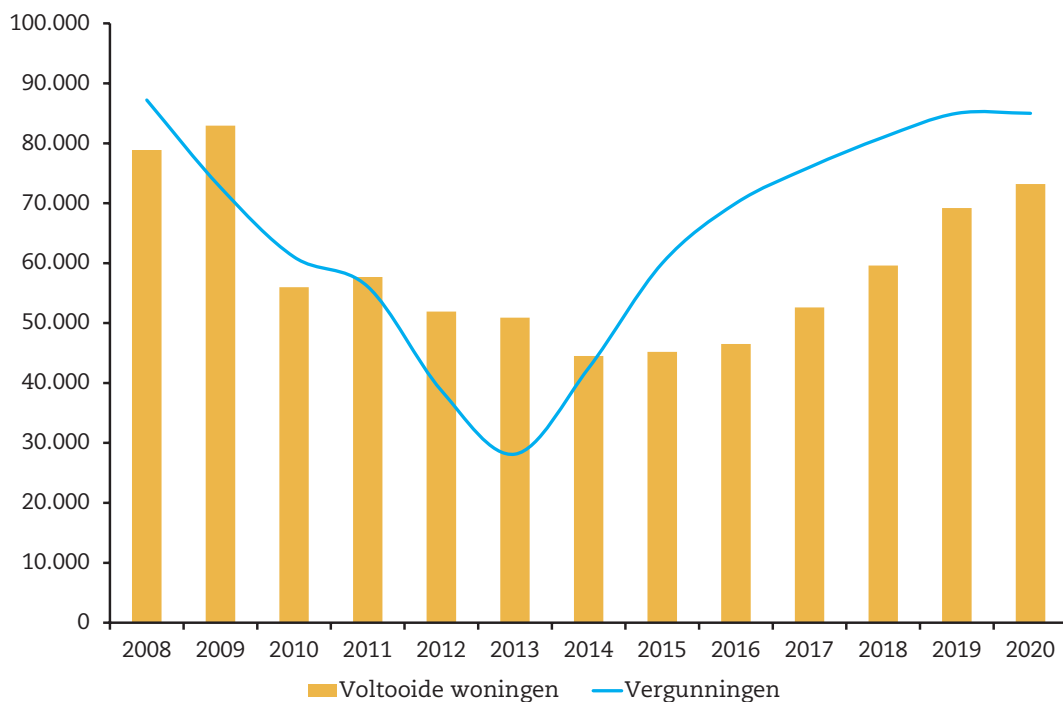
Bron: CBS, EIB

Middellange termijn

Op middellange termijn wordt een krachtig herstel verwacht. Vanaf 2015 neemt de nieuwbouw van woningen sterk toe. In 2016 is de verwachting dat de nieuwbouwproductie met 10% stijgt. In de periode 2017-2020 is bij de nieuwbouw sprake van een volumegroei van gemiddeld 9% per jaar, waarbij aan het einde van de periode de groei iets afvlakt. De demografische ontwikkelingen zijn op termijn van doorslaggevend belang voor de structurele vraag naar nieuwbouwwoningen. Naast vervanging (sloop) zal ook de woningvraag als gevolg van de uitbreiding van het aantal huishoudens moeten worden opgevangen. Nadat de productie van nieuwe woningen nu al vele jaren is achtergebleven bij de structurele groei van het aantal huishoudens zal de woningmarkt gaan verkrappen. Lange tijd is de gemiddelde toetredingsleeftijd (zeer geleidelijk) gedaald, maar tijdens de crisis is deze gestegen.

De aanscherping van de financieringslastpercentages, de maximale LTV en het stopzetten van de rijksbijdrage voor de starterslening leiden ertoe dat jonge huishoudens moeilijker de koopwoningmarkt kunnen betreden en huishoudens met een potentiële restschuld moeilijker kunnen doorstromen. De financieringsproblemen van restschulden zorgen voor minder dynamiek op de woningmarkt door verminderde doorstroommogelijkheden. Hierbij zijn wij voor de raming ervan uitgegaan dat er geen nieuwe restrictieve maatregelen worden opgeworpen vanuit het woningmarktbeleid. De reeds bekende maatregelen lopen door, maar nieuwe aanscherpingen van beleid blijven uit. Dit alleen al zorgt voor een duidelijke toename van de vraag en in het verlengde daarvan ook van de woningbouwproductie. Ook zonder inhaalvraag zal het aantal op te leveren woningen dan geleidelijk weer aansluiten bij de trendmatige groei van

Figuur 2.1 Vergunningen en gereedmeldingen, realisaties (2008-2013) en prognose (2014-2020)



Bron: EIB

het aantal huishoudens. Bezien vanuit het huidige zeer lage productieniveau levert dit een flinke impuls voor de groei van de woningbouwproductie.

Het herstel treedt met name op bij de bouwers voor de markt en de overige particuliere bouwers. Het herstel bij de corporaties blijft hierbij sterk achter. De nieuwbouw van sociale huurwoningen hangt af van de voorkeuren van de corporaties en de (financiële) mogelijkheden die zij hebben om hun doelen te realiseren. Met de herzieningswet zijn veranderingen in het taakveld, woningwaarderingstelsel, toezicht en financieringsmogelijkheden van corporaties ingevoerd. Onzekerheid en aangescherpt toezicht zullen naar verwachting tot minder sterk herstel in de investeringen van corporaties leiden. Het te verwachten herstel van de verkopen van sociale huurwoningen, onder invloed van het herstel van de woningmarkt en het aantal transacties, maakt wel nieuwe investeringen mogelijk. Op middellange termijn zullen de investeringen bij corporaties naar verwachting wel verder toenemen.

Het aandeel van woningcorporaties in de vergunningverlening komt op middellange termijn uit op nog geen 20% van het totaal. Het aantal gereedmeldingen volgt deze ontwikkeling, vanwege de lange doorlooptijd van bouwprojecten, met enige vertraging. Naar verwachting wordt ruim 70% van de bouwvergunningen in opdracht van bouwers voor de markt afgegeven. Het aandeel van woningcorporaties is dan structureel geslonken, terwijl ruim 10% van de bouwvergunningen wordt verstrekt aan overige particuliere opdrachtge-

vers. Het percentage huurwoningen komt door de verminderde activiteit van woningcorporaties naar verwachting op zo'n 30% te liggen, mede omdat bouwers voor de markt meer in het middeldure huursegment bouwen.

Tabel 2.2 Bouwvergunningen, naar woningtype en opdrachtgever, 2013-2020

	2013	2014 ¹	2015 ¹	2016 ¹	2020 ¹
Woningtype					
Huur	12.168	14.000	18.500	22.000	25.500
Koop	15.963	28.500	41.500	48.000	59.500
Opdrachtgever					
Woningcorporaties en overheid	7.573	7.500	9.500	12.000	15.000
Bouwers voor de markt	16.544	30.000	43.000	49.500	60.000
Overige particulieren	4.015	5.000	7.500	8.500	10.000
Totaal²	28.131	42.500	60.000	70.000	85.000

1 Raming

2 Verschillen in optelling komen door afronding

Bron: CBS, EIB

2.2 Herstel en verbouw

Bij de verwachtingen van de herstel en verbouwproductie (groot onderhoud, verbetering en vervanging) spelen dezelfde ontwikkelingen en mechanismen een rol als bij de nieuwbouwproductie, maar de herstel en verbouw is minder gevoelig voor conjuncturele schommelingen. Op middellange termijn groeit de herstel en verbouw dan ook minder hard dan de nieuwbouwproductie. Bovendien zal de beperkte financiële ruimte bij corporaties de renovaties van woningen drukken. Mede door de verlenging van het verlaagde btw-tarief voor herstel en verbouw van woningen wordt voorkomen dat de herstel- en verbouwproductie in 2015 daalt. In de periode 2017-2020 neemt de productie van herstel en verbouw gemiddeld met 4½% per jaar toe.

2.3 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

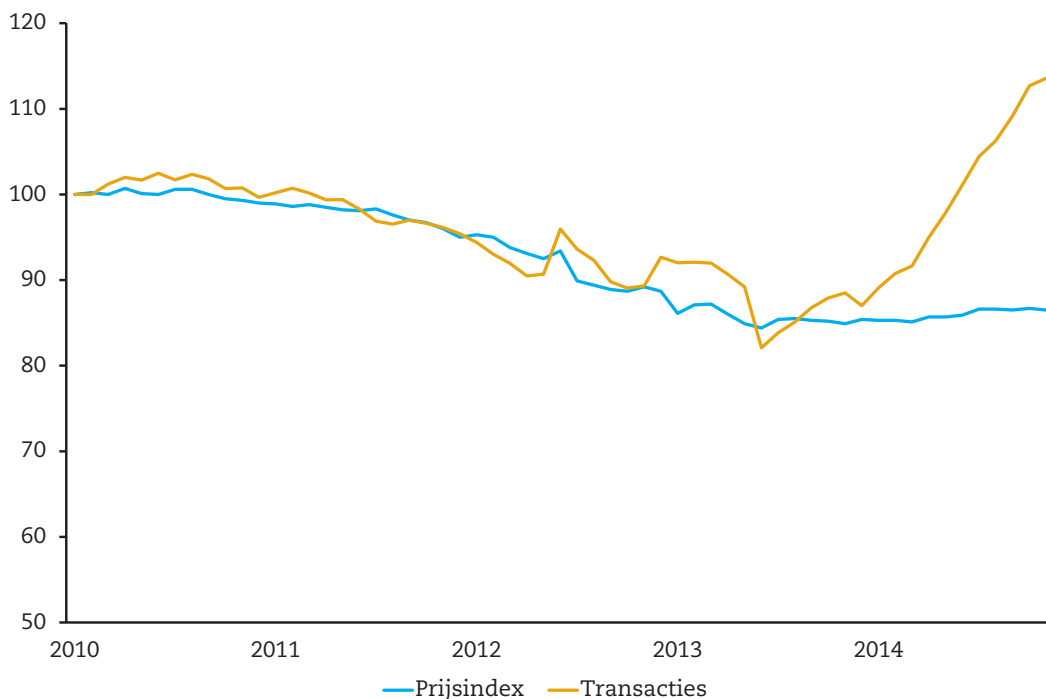
In 2014 is een aantal vooruitlopende indicatoren van de woningbouwproductie sterk verbeterd. Vanaf de tweede helft van 2013 waren de eerste tekenen van een positieve trend al zichtbaar. De ontwikkelingen op de woningmarkt vonden plaats tegen de achtergrond van een voorzichtig herstel van de Nederlandse economie. Na vier jaar daling is de koopkracht in 2014 met 1½% toegenomen

en in 2015 wordt een toename van ½% verwacht. Wel is de werkloosheid verder opgelopen tot 7%⁶.

Het begin van 2014 kenmerkte zich door een robuuste groei van het aantal transacties van bestaande koopwoningen. De transacties van koopwoningen vertonen van maand tot maand veel fluctuaties. Het cumulatieve aantal transacties van 12 maanden geeft een beter beeld van de ontwikkeling van het aantal transacties. In de eerste elf maanden van 2014 zijn ruim 35% meer transacties geregistreerd dan in de eerste tien maanden van 2013. Dit is echter nog altijd ruim 20% lager dan het niveau van 2008. Het herstel van het aantal transacties vindt over de hele linie plaats, maar is bij eengezinswoningen iets sterker dan bij appartementen. Transacties lopen vaak vooruit op de ontwikkeling van de prijzen. In de Randstad en met name de grote steden stijgt het aantal transacties het sterkst. Van alle transacties in 2014 vond bijna 17% plaats in de gemeenten Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag, het hoogste aandeel sinds het CBS deze statistiek registreert (1995). De helft van alle transacties werd gerealiseerd in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht.

In navolging van het groeiende aantal transacties is vanaf het tweede kwartaal een fase van prijsherstel aangebroken. De huizenprijzen liggen ruim 2% hoger

Figuur 2.2 Prijsindex bestaande koopwoningen en cumulatief aantal transacties (12 maanden), 2010-2014 (index januari 2010=100)



Bron: CBS, bewerking EIB

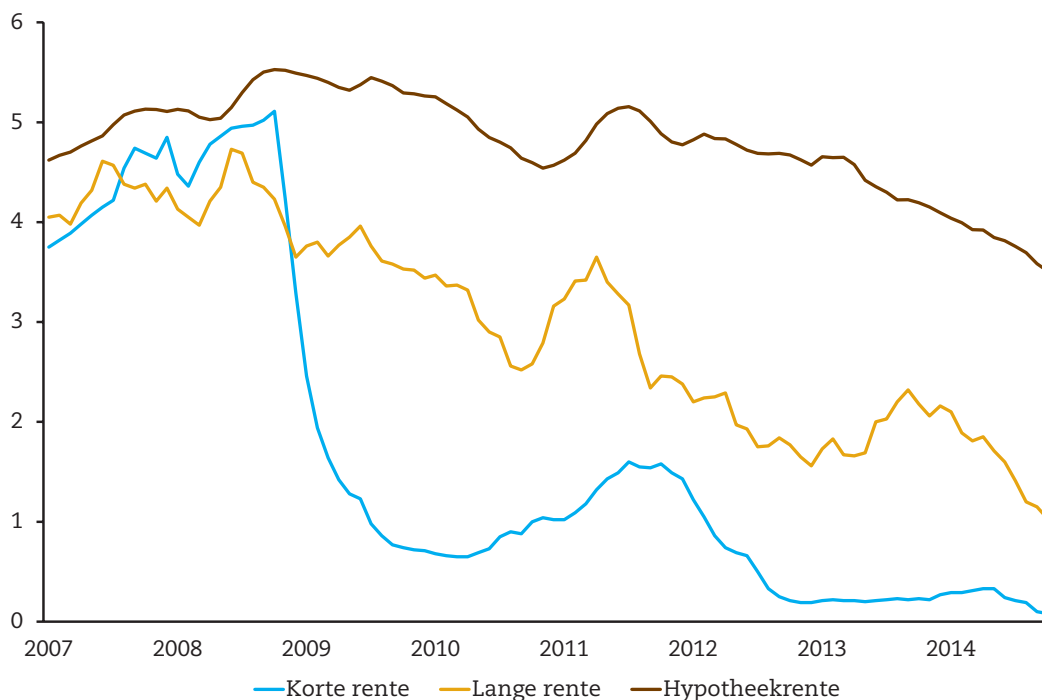
6 CPB, MEV 2015 (september 2014).

dan een jaar geleden en zijn vergelijkbaar met het niveau van 2003. In de gemeenten Amsterdam en Utrecht zijn de prijzen inmiddels vergelijkbaar met het niveau van 2006-2007.

In het vierde kwartaal wordt door de NVM een verdere stijging van het aantal transacties gerapporteerd. De NVM registreert een transactie wanneer het koopcontract is getekend en loopt daarmee vooruit op het CBS die deze pas registreert op het moment van transport bij de notaris. De NVM registreert alleen de transacties van haar leden, oftewel 70-75% van de totale markt. Dit duidt op een verder herstel van de woningmarkt.

De ontwikkeling van de hypotheekrente heeft grote invloed op de prijsontwikkelingen van woningen. De ontwikkeling van de hypotheekrente laat vanaf medio 2011 een dalende trend zien, welke in 2014 versterkt is doorgezet. Sinds 2009 zijn zowel de korte als de lange rente fors gedaald. Deze daling is echter maar in beperkte mate aan de consument doorgegeven. Het verschil tussen de 10-jarige staatsobligatie en de hypotheekrente (5-10 jaar vast) heeft jarenlang geschommeld tussen 0,6%-punt en 0,8%-punt. Sinds de crisis is deze in 2012 toegenomen tot bijna 3%-punt, waarna deze in 2013 daalde tot onder de 2%-punt. In 2014 is dit verschil weer opgelopen tot 2½%-punt. Dit verschil is echter vooral het gevolg van extreem lage rentes op staatsleningen, die bij een aantrekkende economie weer zullen stijgen. De ruimte voor verdere renteverlaging is daarmee beperkt.

Figuur 2.3 Hypotheekrente (5-10 jaar vast), korte rente (3-maands Euribor) en lange rente (staatsobligatie, jongste 10-jarige), per maand (%), 2007-2014

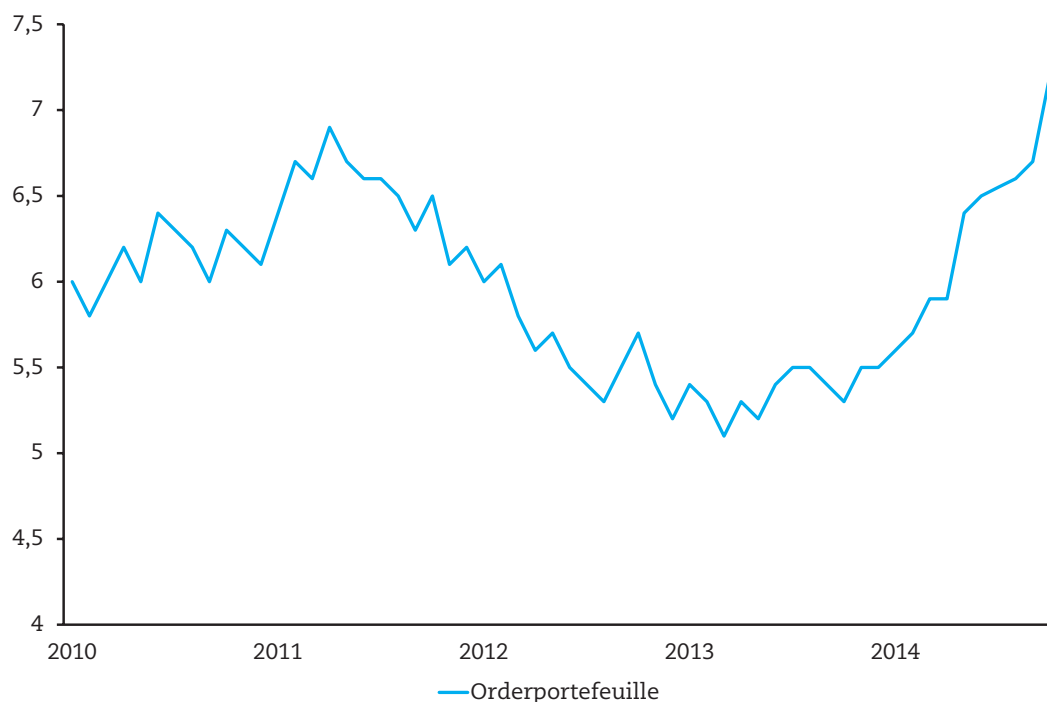


Bron: DNB, bewerking EIB

De positieve effecten van rentedaling voor de woningvraag worden daarnaast beperkt door restrictief overheidsbeleid op de hypotheekmarkt (zie paragraaf 2.4). De Nederlandsche Bank heeft berekend dat de aanscherping van de leennormen een grote invloed heeft op de prijsontwikkeling van koopwoningen in Nederland. Naar schatting de helft van de reële prijsdaling van koopwoningen in de periode 2009-2012 (25%) kan worden toegeschreven aan de aanscherping van de lencondities⁷.

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen liet in 2014 een stijgende trend zien, nadat in 2012 en 2013 historisch lage niveaus zijn gerealiseerd. Voorlopige cijfers van Monitor Nieuwe Woningen en de Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) wijzen op een sterke stijging van de verkoop van nieuwbouwwoningen in het tweede kwartaal van 2014. Omdat het ontwerpproces voorafgaat aan de bouwproductie zijn verstrekte opdrachten aan architecten een indicator van de ontwikkeling van de woningbouwproductie. Vanaf het derde kwartaal van 2013 was hier een sterke stijging te zien. In 2014 zijn de orderportefeuilles van architecten ruimer gevuld dan een jaar geleden. Gemiddeld genomen is het aantal nieuwe opdrachten in de eerste helft van dit jaar

Figuur 2.4 Ontwikkeling orderportefeuille woningbouw (maanden werk, linker as) en ondernemersvertrouwen woningbouw (saldo positieve en negatieve antwoorden, rechter as) 2010-2014



Bron: EIB

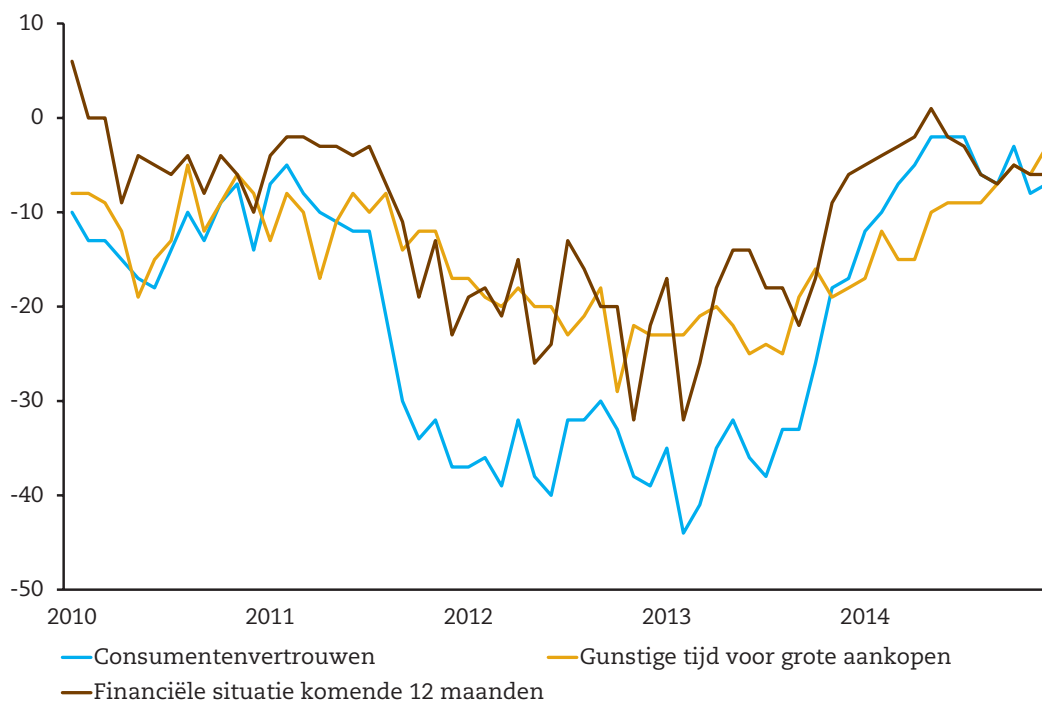
⁷ Francke, M. (2014) The effect of credit conditions on the Dutch housing market, DNB.

anderhalf keer groter dan in de eerste helft van vorig jaar, toen op jaarbasis nog sprake was van krimpende orderportefeuilles.

De omvang van de orderportefeuille voor de woningbouw is in 2014 sterk toegenomen. Ten opzichte 2013 groeide de orderportefeuille met 35%. Dit is gelijk aan bijna twee maanden extra werk in portefeuille. De verbetering van de orderportefeuilles zette eind vorig jaar in en gaat nog steeds door. Door de sterke stijging in oktober zijn de werkvoorraden in de woningbouw inmiddels weer op het niveau van begin 2009. Het aantal ondernemers dat een stijging van de bedrijvigheid ervaart, neemt toe. De groei van de orderportefeuilles wijst op een verder herstel van de woningbouwproductie in het komende jaar.

De Nederlandse consument is positiever over de nabije toekomst geworden. Het consumentenvertrouwen en de bereidheid tot grote aankopen bereikte het dieptepunt in het eerste kwartaal van 2013. Vervolgens is in 2013 een opwaartse trend in het consumentenvertrouwen en de bereidheid tot grote aankopen waarneembaar. In 2014 stabiliseert het consumentenvertrouwen net onder de nul, waardoor per saldo nog steeds de meerderheid van de consumenten negatief is gestemd. Daarnaast zijn huishoudens in Nederland aanmerkelijk positiever geworden over de eigen financiële situatie in het komende jaar (figuur 2.5). De spanning omtrent het conflict in Rusland/Oekraïne heeft gedurende 2014 een neerwaarts effect op de Europese economie gehad en daardoor ook op het Nederlandse consumentenvertrouwen.

Figuur 2.5 Consumentenvertrouwen, bereidheid tot grote aankopen en financiële situatie komende 12 maanden, saldo positieve en negatieve antwoorden, 2010-2014



Bron: CBS, bewerking EIB

Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in de eerste negen maanden van 2014 toegenomen tot 26.500, waar het in dezelfde periode in 2013 nog op 19.000 lag. Zowel bouwers voor de markt als particuliere opdrachtgevers hebben fors meer vergunningen aangevraagd, respectievelijk 68% en 22%. Woningcorporaties hebben daarentegen minder vergunningen aangevraagd (-14%).

Voor de laatste maanden van 2014 is de verwachting dat het aantal verleende vergunningen nog sterk is toegenomen. In het Lente-akkoord Energiebesparing is vastgesteld dat in Nederland voor nieuwbouw wordt toegewerkt naar 'bijna energieneutrale gebouwen' in 2020. Concreet is de doelstelling dat de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor woningen wordt aangescherpt naar 'bijna nul' in 2020. Per 1 januari 2015 wordt hier een tussenstap gezet door de EPC van 0,6 verder aan te scherpen naar 0,4. Deze wijziging heeft een kostenverhogend effect op de initiële kosten van nieuwbouwwoningen. Ten opzichte van de laatste wijziging van het Bouwbesluit in 2012 leidt deze aanscherping tot bijna 5% hogere kosten, afhankelijk van het woningtype⁸. Dit heeft tot gevolg dat een deel van de vergunningen die normaliter in het begin van 2015 zouden worden aangevraagd, vervroegd worden aangevraagd in 2014 om deze aanscherping te voorkomen.

2.4 Nieuwe beleidsmaatregelen

In de afgelopen jaren is de leencapaciteit van huishoudens op verschillende manieren verlaagd. De financiële mogelijkheden van een huishouden worden voor een belangrijk deel bepaald door regelgeving. De tijdelijke regeling hypothecair krediet stelt regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecaire krediet dat een huishouden mag lenen. Deze regels vallen uiteen in maximale hoogte op basis van het inkomen (LTI) en maximale hoogte in verhouding tot de waarde van de woning (LTV). Zowel bij de maximale LTI als de LTV zijn beperkingen doorgevoerd die invloed hebben op de leencapaciteit van een huishouden.

Voor de vaststelling van de maximale LTI stelt het Nibud jaarlijks financieringslastpercentages vast, welke bepalend zijn voor de maximale LTI. De leencapaciteit op basis van het inkomen is, bij gelijkblijvende rente, sinds 2010 teruggebracht met 10-30% voor verschillende inkomens- en huishoudensgroepen, zoals weergegeven in tabel 2.3. Vanaf dit jaar houdt het Nibud voor het eerst in de berekening van de normen rekening met de eventuele komst van kinderen, de mogelijke noodzaak tot mantelzorg en onvermijdbare kosten bij ziekte of handicap. Het effect van het rentevoordeel in 2014 wordt nagenoeg in zijn geheel teniet gedaan door de woonlastenpercentages die door het Nibud voor 2015 zijn opgesteld. Deze leiden tot een beperking van de maximale leencapaciteit voor alle inkomensgroepen bij de huidige rente.

Uit de financieringslastpercentages voor 2015 blijkt dat, bij gelijkblijvende rente, de leencapaciteit voor huishoudens met een toetsingsinkomen tot € 30.000 sterk is beperkt. Voor alleenstaanden met een inkomen tot € 30.000 en tweeverdieners met een toetsingsinkomen is een verruiming van het financieringslastpercentage van 3% toegestaan, waardoor de terugval hier enigszins is beperkt. Bij nieuwe hypotheekleningen is de hypotheekrente, wanneer deze tien jaar

⁸ BDB, Aanscherping EPC- en isolatie-eisen, december 2014.

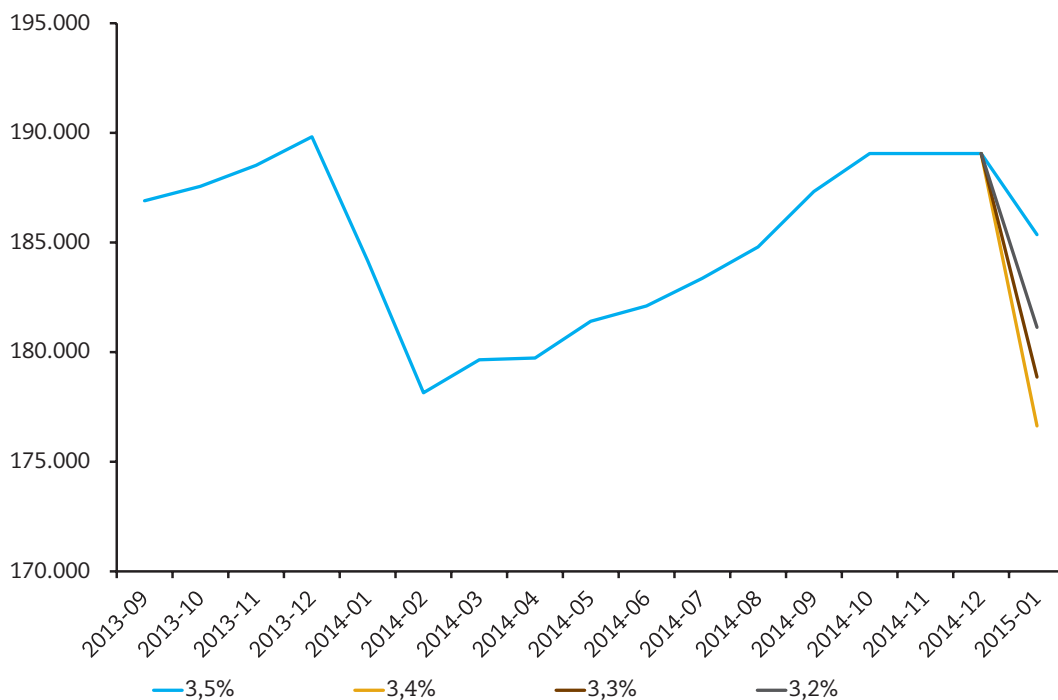
Tabel 2.3 Ontwikkeling leencapaciteit per huishoudensinkomen bij hypotheekrente van 4,2%

Huishoudens-inkomen	2010	2011	2012	2013	2014	2015
25.000 ¹	131.000	125.500	123.500	115.000	108.500	87.500
30.000	157.500	150.500	148.500	140.500	135.500	133.000
40.000	210.000	202.500	201.000	187.500	180.500	177.000
50.000	279.500	269.000	264.000	238.500	226.000	221.500

1 Hierbij is uitgegaan van een huishouden van meer dan één persoon

Bron: Nibud, bewerking EIB

Figuur 2.6 Ontwikkeling maximale leencapaciteit alleenverdiener met inkomen € 40.000 met gemiddelde rentestand 5-10 jaar vast (sept. 2013 - dec. 2014) en diverse rentestanden in jan. 2015



Bron: Nibud, DNB, bewerking EIB

of langer vast staat, eveneens een factor in de vaststelling van de maximale hypotheek. Voor diverse rentepercentages worden financieringslastpercentages doorgerekend, waarbij rentesprongen van ½%-punt worden gehanteerd. Uit figuur 2.6 blijkt dat hierdoor de maximale leencapaciteit bij een gelijkblijvend

inkomen gedurende het jaar sterk varieert. Door de gehanteerde rentesprongen van ½%-punt blijkt dat bij een rentestand van boven de 3½% in 2015 de leencapaciteit hoger ligt dan bij een rentestand van 3,2% tot 3,4%.

De beperking van de leencapaciteit treft voornamelijk de hypotheekverstrekking aan starters die vaker een bedrag lenen ongeveer ter hoogte van de maximale leencapaciteit. Hierbij dient in ogeschouw te worden genomen dat starters een belangrijk aandeel van bijna 50% hebben in het aantal jaarlijkse verkooptransacties (Kadaster, 2014), waarmee zij aan de basis staan van de dynamiek op de woningmarkt.

De verdere beperking van de maximale leencapaciteit leidt ertoe dat met name een deel van de starters zal besluiten de aankoop van een woning uit te stellen. Daarnaast heeft het ook tot gevolg dat een deel van de starters voor een lagere kwaliteit woning kiest. De starters die de aankoop van een woning uitstellen, zullen deze aankoop op een later moment doen, waardoor dit leidt tot een eenmalige daling in de bouwproductie.

Naast de lage inkomens wordt ook de leencapaciteit van huishoudens met een inkomen boven € 60.000 met zo'n 5% verlaagd. Het uitstellen van de aankoop of het kiezen voor minder kwaliteit geldt in mindere mate voor deze groep, aangezien zij veelal onder de maximale leencapaciteit lenen.

Eerder was al bekend dat de maximale LTV stapsgewijs wordt teruggebracht naar 100% in 2018. Waar voorheen (2010) een huishouden met een NHG financiering een lening kon krijgen met een LTV van 112%, geldt in 2015 een maximale LTV van 103%. Daarnaast is de rijksbijdrage voor de starterslening stopgezet, waardoor naar schatting in de helft van de gemeenten met een starterslening deze zal worden beëindigd. De 13.000 startersleningen hebben in 2013-2014 naar schatting tot 22.000 extra transacties op de woningmarkt geleid⁹. Met het stopzetten van de cofinanciering door het Rijk zullen sommige gemeenten stoppen met het aanbieden van de starterslening, aangezien de gemeenten in deze situatie een groter deel van de financieringslast moeten dragen. Op grond van een inventarisatie van SVn leidt het stopzetten van de cofinanciering door het Rijk tot een effectieve beperking van de starterslening van 56%. Een beperking van deze omvang heeft een negatief effect op de bouwproductie van ruim € 400 miljoen¹⁰.

Het aflopen van de verruimde schenkingsvrijstelling heeft naar verwachting weinig effect op de woningmarkt. Ouders kunnen hun kinderen (tot 40 jaar) nog steeds eenmalig een bedrag van ruim € 50.000 schenken voor de aankoop of het verbouwen van een woning.

Doorstroming met potentiële restschuld

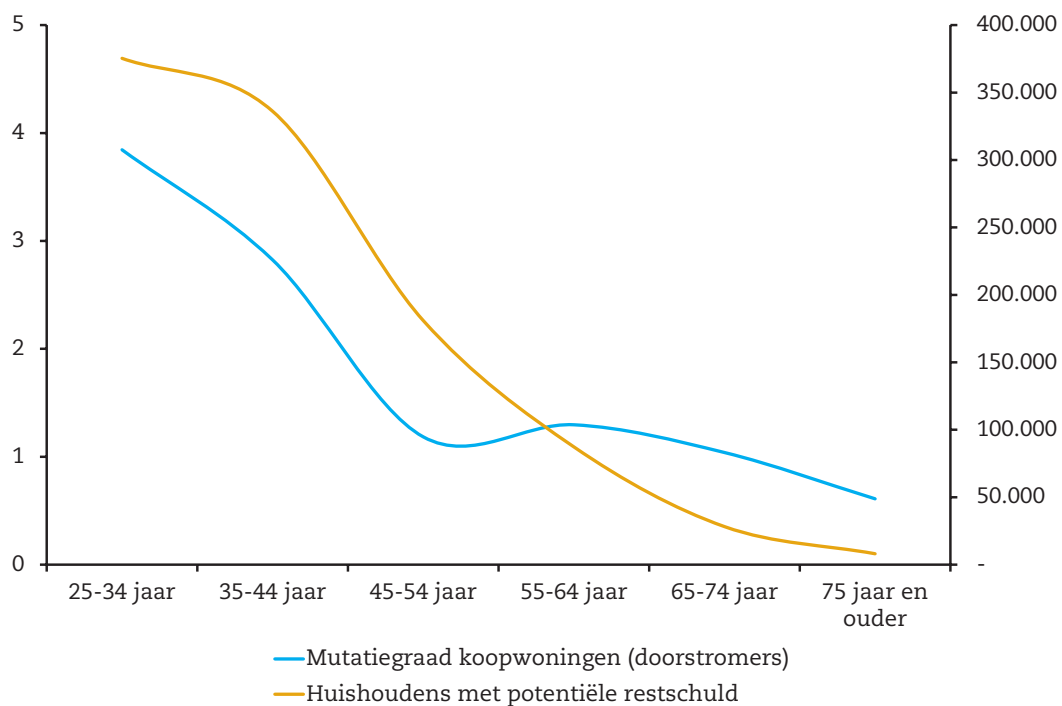
De beperking van de leencapaciteit treft niet alleen starters op de woningmarkt, maar heeft ook invloed op de financieringsmogelijkheden van huishoudens met een potentiële restschuld. Voor huishoudens met een restschuld betekent dit dat deze ondanks een eventuele inkomensstijging niet vanzelfsprekend meer kunnen lenen in vergelijking met een aantal jaren geleden. Bij de berekening van de maximale hypotheek, inclusief de mee te financieren restschuld, dient de LTI binnen de door het Nibud opgestelde grenzen te blijven. De beperkte doorstroombmogelijkheden voor huishoudens met een potentiële restschuld hebben een negatief effect op de dynamiek op de woningmarkt.

9 EIB (2014), Gebruik en effecten van de starterslening.

10 EIB (2014), Gebruik en effecten van de starterslening.

Uit figuur 2.7 blijkt dat bijna 70% van de huishoudens met een potentiële restschuld tussen 25 en 45 jaar is. Zo'n 40% van de huishoudens is binnen de leeftijd van 25 tot 35 jaar. Op basis van de mutatiegraden uit het verleden kan worden verwacht dat voornamelijk huishoudens die relatief kort in de huidige woning wonen (< 10 jaar) een stap in hun wooncarrière willen maken. Zo'n 60% van de doorstromers woonde korter dan tien jaar in de vorige koopwoning. Daarnaast heeft 60% van de doorstromers een leeftijd van 25 tot 45 jaar. Dit betekent dat huishoudens met een potentiële restschuld volgens de wooncarrière uit het verleden op korte termijn een kwaliteitsstap zouden willen maken binnen de koopsector. Op basis van deze mutatiegraden zouden jaarlijks tussen 25.000 en 60.000 huishoudens met een potentiële restschuld een stap binnen de koopsector kunnen maken.

Figuur 2.7 Mutatiegraad koop-koop naar leeftijd (linker-as in %) en leeftijd huishoudens met een potentiële restschuld (rechter-as in aantallen huishoudens)



Bron: WoON2012, bewerking EIB

Uit tabel 2.4 blijkt dat op basis van de LTI normen van 2014 62% van de huishoudens een financiering krijgen voor een verhuizing naar een woning met dezelfde woningwaarde als de woning waarin het huishouden nu woonachtig is. Het huishouden kan op basis van het inkomen de financieringslast dragen van zowel de financiering van de woning als de financieringslast van de restschuld. Door de aanscherping van de financieringslastpercentages in 2015 daalt dit percentage naar 60%. De sterkste daling is waarneembaar in de inkomenscategorie tot € 30.000, deze daalt van 27% naar 18%.

Tabel 2.4 Aandeel huishoudens met potentiële restschuld die een verhuizing kunnen financieren per inkomenscategorie

Inkomen (in €)	Aantal huishoudens	Aandeel huishoudens die een horizontale verhuizing kunnen financieren (%)	
		Hypotheeknormen 2014	Hypotheeknormen 2015
0 - 30.000	151.000	27	18
30.000 - 60.000	480.000	58	56
60.000 - 90.000	279.000	74	72
90.000 of meer	143.000	92	91
Totaal	1.053.000	62	60

Bron: WoON2012, bewerking EIB

De aanscherping van de leencapaciteit leidt ertoe dat minder huishoudens de restschuld met de hypotheek bij de nieuwe woning kunnen financieren, waardoor zij bij verhuizing afhankelijk zijn van de aflossingsmogelijkheden met eigen vermogen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een kwaliteitssprong van de woning, welke voor jongere leeftijdscategorieën gebruikelijk is bij verhuizing. De consequentie hiervan is dat meer huishoudens de verhuizing naar een andere woning uit moeten stellen, wat een voorzichtiger herstel van de woningmarkt tot gevolg heeft.

Corporaties

Het overheidsbeleid ten aanzien van de corporatiesector is de afgelopen jaren aan grote veranderingen onderhevig. De Tweede Kamer heeft ingestemd met de Novelle en de herziene Woningwet. Met de Novelle wordt invulling aan het beleid gegeven dat corporaties zich meer moeten gaan concentreren op hun kerntaak: bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, oftewel de zogeheten Diensten van Algemeen Economisch Belang (DEAB) en daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed. Hierin verandert de rol van de gemeenten in de aansturing van woningcorporaties. Gemeenten kunnen een woonvisie opstellen die leidend is voor de met de corporaties af te sluiten bindende prestatieafspraken.

Niet-DEAB activiteiten zoals het bouwen van woningen in het middensegment en winkel- en bedrijfspanden door corporaties, kan alleen plaatsvinden als ze in lijn zijn met de gemeentelijke visie, er geen marktpartijen zijn die op een bepaalde plek willen investeren en er aan strikte toezichtsvoorwaarden is voldaan. De scheiding van DEAB en niet-DEAB activiteiten leiden tot additionele administratieve kosten bij corporaties. Daarnaast is het nog onduidelijk in hoeverre externe financiering voor niet-DEAB activiteiten kan worden gerealiseerd. Deze veranderingen leiden tot vertraging van de reeds geplande investeringen in kwetsbare wijken doordat corporaties aan diverse instellingen toestemming moeten vragen

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) krijgt een grotere rol bij saneringen van woningcorporaties. Op advies van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties wordt het financieel toezicht omgevormd tot een onafhankelijke woonautoriteit waaronder zowel het financieel als het volkshuisvestelijk toezicht komt te vallen met de minister als eindverantwoordelijke. De veranderingen die het centrale toezicht voor corporaties teweeg brengen, zijn nog onduidelijk.

Daarnaast wordt vanaf oktober 2015 een nieuw woningwaarderingsstelsel geïntroduceerd. Het woningwaarderingsstelsel wordt dusdanig aangepast dat de lokale marktsituatie zwaarder wordt meegewogen. De WOZ-waarde van de woning krijgt een meer bepalende rol in de waardering van de woning. In de nieuwe systematiek komen de onderdelen woonomgeving en woonvorm te vervallen. Ook de punten die voor de schaarstegebieden een 'grove' benadering van de lokale marktsituatie gaven - de zogenaamde Donnerpunten - komen te vervallen.

Op korte termijn leidt de onzekerheid met betrekking tot de uitwerking van het nieuwe beleid voor individuele corporaties en aangescherpt toezicht tot grote terughoudendheid met het doen van investeringen. Het te verwachten herstel van de verkopen van sociale huurwoningen, onder invloed van het herstel van de woningmarkt en de transacties, maakt wel nieuwe investeringen mogelijk. Op middellange termijn zullen de investeringen bij corporaties naar verwachting wel verder toenemen.

2.5 Regionale verdeling

In tabel 2.5 is de realisatie en verwachting van de woningbouwproductie per provincie weergegeven (zowel nieuwbouw als herstel en verbouw). Hieruit blijkt dat een aantal provincies een afwijkend patroon vertoont met betrekking tot de ontwikkeling van de woningbouwproductie ten opzichte van het landelijk beeld. In 2014 daalde de productie in de provincies Friesland, Gelderland, Zeeland en Noord-Brabant harder dan gemiddeld. De forse daling in Friesland en Gelderland moet gezien worden tegen de achtergrond van een sterk herstel in 2015. De waarde in afgegeven bouwvergunningen steeg in 2014 met ongeveer 20%. Een terugkeer naar een niveau dat meer in de pas loopt met het landelijk gemiddelde leidt tot een stabilisatie in Zeeland en Noord-Brabant in 2015.

De stabiele ontwikkeling van de woningbouwproductie in Noord-Holland moet gezien worden tegen de achtergrond van de gunstige ontwikkeling van de woningbouwproductie in 2013. Waar deze landelijk met 10% daalde, nam deze in Noord-Holland maar met 2% af. In Zuid-Holland daalde deze in 2013 met 11½%. In Groningen en Drenthe was in 2012 sprake van een forse afname van de waarde van vergunningen verstrekt voor de nieuwbouw. In beide provincies ging het om een daling van zo'n 60%. Dit verklaart de relatief sterkere productiedaling in 2013. De lage productieniveaus in deze provincies verklaren het afwijkend productiepatroon in 2014 en 2015 in deze provincies.

Tabel 2.5 Woningbouwproductie en volumemutatie (nieuwbouw en herstel en verbouw) naar provincie, 2013-2015 (excl. btw, prijzen 2013)

	Niveau miljoen €			Mutaties (%)	
	2013 ¹	2014 ²	2015 ²	2014 ²	2015 ²
Noord					
Groningen	328	350	385	7	10½
Friesland	477	400	475	-16	19
Drenthe	241	300	350	24½	16½
Oost					
Overijssel	786	790	790	½	0
Flevoland	266	245	285	-8	16½
Gelderland	1.808	1.600	1.780	-12	11½
West					
Utrecht	1.041	1.085	1.155	4	6½
Noord-Holland	2.164	2.130	2.180	-1½	2½
Zuid-Holland	2.440	2.480	2.960	1½	19½
Zuid					
Zeeland	364	325	315	-11	-3
Noord-Brabant	2.303	2.070	2.085	-10	½
Limburg	857	850	790	-1	-7
Nederland	13.075	12.625	13.550	-3½	7½

1 Voorlopige cijfers

2 Raming. Verschillen in optelling door afronding

Bron: EIB

3 Utiliteitsbouw

De utiliteitsbouw heeft voorlopig het dieptepunt in de productievolumes achter zich gelaten. De utiliteitsbouwproductie heeft in 2014 een stevige groei van 3% laten zien. Zowel de investeringen in nieuwbouw als in herstel en verbouw namen toe. De groei zet in 2015 naar verwachting door. Dit jaar wordt een productiegroei verwacht van 2½%. De groei wordt breed gedragen door alle sectoren. Alleen de nieuwbouw in kantoren blijft naar verwachting afnemen. De kantorennieuwbouw is hiermee op weg om na de winkels de kleinste sector te worden in de utiliteitsbouw. Dit is opmerkelijk, aangezien de utiliteitsnieuwbouw voor 2010 nog werd gedreven door de bouw van kantoren. In dit hoofdstuk komen de achterliggende oorzaken daarvoor en bijbehorende onzekerheden aan de orde. Na 2015 zal de utiliteitsbouw naar verwachting verder profiteren van de aantrekkende economische groei. De groei is in het licht van de sterke teruggang tijdens de crisis gematigd te noemen. De investeringen in nieuwbouw en herstel en verbouw nemen met gemiddeld 2% per jaar toe in de periode 2016-2020. Beperkte budgetten bij overheden en overcapaciteit in delen van de marktsector vormen hiervoor de achtergrond.

3.1 Algemeen beeld

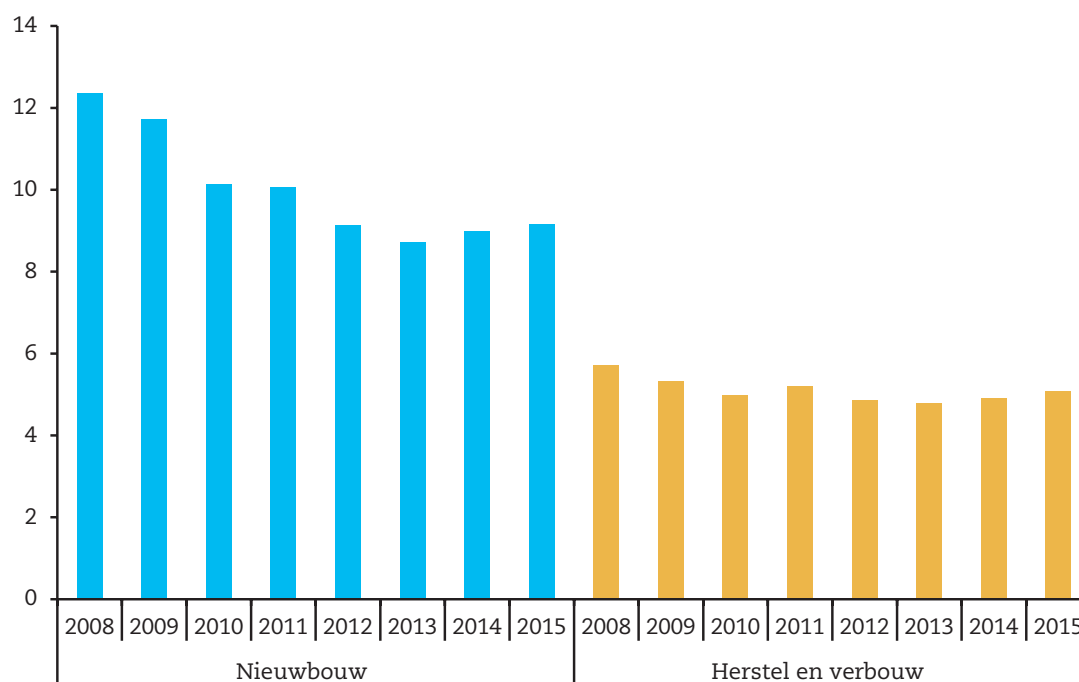
Korte termijn: 2014-2015

In 2014 is de productie in de utiliteitsbouw met ongeveer 3% toegenomen. Deze groei gold voor zowel de nieuwbouw als de herstel en verbouw. Hiermee laat de utiliteitsbouw voorlopig het dieptepunt in de productievolumes achter zich. Het dieptepunt in de achterliggende crisis lag in 2013. Figuur 3.1 laat de ontwikkeling van de nieuwbouw- en herstel en verbouwproductie zien in de periode 2008-2015.

In 2015 zet de groei naar verwachting door. De productie groeit met 2% in de nieuwbouw en 3½% in de herstel en verbouw (tabel 3.1). Deze doorzettende groei kondigde zich in 2014 al aan, waar de verleende bouwvergunningen een duidelijke toename lieten zien. Ook aan de ontwikkeling van de orderportefeuilles in de utiliteitsbouw is te zien dat productievolumes geleidelijk verder gaan toenemen.

Hoewel we de crisisperiode achter ons lijken te laten, blijven de groeicijfers bescheiden voor de utiliteitsbouwproductie in 2015. De realiteit is dat er sprake is van leegstand in de commerciële vastgoedmarkten en bovendien veel bedrijven nog lage bezettingsgraden hebben. Ook wanneer de economie aantrekt, drukt de overcapaciteit de noodzaak om snel uit te breiden. Bovendien zijn mede door bezuinigingen en beleidswijzigingen ook overheden en andere publieke instellingen terughoudend met investeringen in gebouwen. Dit voorkomt op korte termijn een sterke productiegroei in de utiliteitsbouw.

Figuur 3.1 Ontwikkeling utiliteitsbouw en de crisis, 2009-2015
(mld euro, basis Nationale rekeningen, prijzen 2013)



Bron: EIB

Tabel 3.1 Utiliteitsbouwproductie, 2013-2016 en 2020 (basis Nationale rekeningen, prijzen 2013)

	Miljoen €		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2013 ¹	2014 ²	2014	2015	2016	2020 ³
Nieuwbouw	8.725	8.975	3	2	1½	1½
Herstel en verbouw	4.775	4.925	3	3½	2½	2½
Totaal	13.500	13.900	3	2½	2	2

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2017-2020

Bron: EIB

Middellange termijn: 2016-2020

In 2016 wordt een groei van de utiliteitsbouw van 2% verwacht. Het beeld is per sector weliswaar verschillend, maar per saldo blijft de utiliteitsbouw geleidelijk toenemen. In de periode 2017-2020 groeit de utiliteitsbouw verder met gemiddeld 2% per jaar. De nieuwbouw komt uit op een groei van gemiddeld 1½% per jaar en de herstel en verbouw op 2½% per jaar. De totale utiliteitsbouwproductie komt in 2020 uit op € 15,6 miljard.

Door het overaanbod aan kantoren is de verwachting dat op middellange termijn de investeringen in nieuwe kantoren laag zullen blijven. Evenmin worden er weinig nieuwe overige gebouwen, zoals op sociaal-cultureel terrein, gebouwd door budgettaire druk bij (lagere) overheden. Het bouwen voor de zorg kan op termijn wel krachtig groeien. Maar hoewel de verleende bouwvergunningen inmiddels weer toenemen, maakt de zorgsector deze verwachting

Renovatie groeisector in de utiliteitsbouw

Op langere termijn zal de nieuwbouw als onderdeel van de utiliteitsbouw aan belang verliezen. In lijn met demografische trends is minder uitbreiding van de gebouwenvoorraad nodig. Tegelijkertijd zal de aandacht voor renovatie en vervanging echter sterk stijgen. Een groot deel van de gebouwenvoorraad is de achterliggende decennia gebouwd. De gemiddelde leeftijd van de gebouwen is laag. In 1990 was de gebouwenvoorraad slechts 28 jaar, in 2010 liep dit op tot 33 jaar.

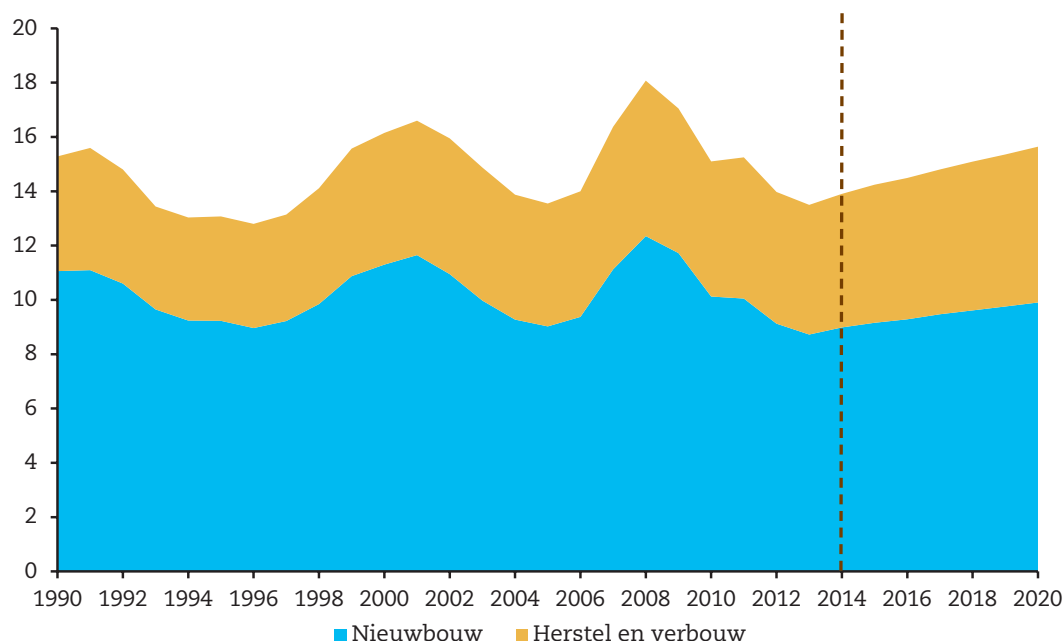
De gemiddelde leeftijd van de gebouwenvoorraad loopt snel verder op. De veroudering versnelt omdat voor veel deelmarkten nog maar weinig wordt bijgebouwd en de sloop van de voorraden uit de jaren '60 en '70 komende jaren langzaam op gang komt. Met name voor kantoren, winkels en onderwijsgebouwen, waar de uitbreidingsvraag sterk daalt, zal de gemiddelde leeftijd van de voorraad duidelijk oplopen.

Een gemiddeld oudere voorraad vraagt om een hogere onderhoudsinspanning en daarnaast zullen investeringen in grote renovaties en sloop-nieuwbouw gaan toenemen.

Type	Mln m ²		Gemiddelde leeftijd		
	1990	2010	1990	2010	2020
Bedrijfsruimte	161	258	25	30	35
Kantoren	42	70	30	33	39
Winkels	37	53	35	41	49
Onderwijsgebouwen	33	40	26	35	41
Zorggebouwen	19	27	32	38	39
Overige gebouwen	18	20	34	44	47
Totaal	310	466	28	33	38

Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen, EIB bewerking

Figuur 3.2 Utiliteitsbouwproductie, 1990-2020 (miljard euro, prijzen 2013)



Bron: EIB

vooral nog niet waar. De bouwproductie voor de zorg is de afgelopen jaren zelfs fors gedaald. Naast de laagconjunctuur worden de opeenvolgende stelselwijzigingen en onzekerheden over het beleid als oorzaken daarvoor gezien.

De herstel en verbouwproductie blijft in lijn met de historische trend aan belang winnen binnen de utiliteitsbouw. De investeringen in herstel en verbouw groeien gemiddeld één procentpunt harder dan de nieuwbouw. De in de tijd toegenomen bouwvoorraad die bovendien gemiddeld genomen veroudert, vormt hiervoor de achtergrond. De benodigde instandhoudingsinspanning neemt hierdoor toe (zie kader). Anderzijds is sprake van een verwachte afnemende bevolkingsgroei en in lijn daarmee een lagere werkgelegenheids-groei. De uitbreidingsvraag valt lager uit dan in het verleden, met gevolgen voor de nieuwbouwproductie. Uitzonderingen zijn de zorgsector, waar op langere termijn wel een duidelijke uitbreidingsvraag zichtbaar blijft, en de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. De vraag naar bedrijfsgebouwen hangt vergeleken met bijvoorbeeld kantoren sterker samen met de productie dan met alleen de werkgelegenheid.

Figuur 3.3 laat de ontwikkeling zien van de utiliteitsbouwproductie in de periode 1990-2020. Uit de figuur is duidelijk het contrast zichtbaar tussen de sterke productiegroei in economische herstelperiodes uit het verleden en het komende herstel op middellange termijn.

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 Voortgangscontrole van het CBS¹¹. Tabel 3.2 geeft een totaaloverzicht van de raming per gebouwtipe.

3.2.1 Bedrijfsruimten

De bouw van bedrijfsruimten is in 2014 nagenoeg gestabiliseerd. De productie voor 2014 is voorlopig berekend op € 700 miljoen ten opzichte van € 706 miljoen in 2013. Afgezien van de heterogene rest categorie overige gebouwen vormen bedrijfsgebouwen hiermee de grootste sector in de utiliteitsbouw.

De verwachting is dat de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen in 2015 verder blijft toenemen onder invloed van de toenemende economische groei en hogere investeringen van bedrijven. De lage bezettingsgraden bij bedrijven en de leegstand van bedrijfsruimten kunnen het herstel weliswaar vertragen, maar dit remmende effect is minder sterk dan voor bijvoorbeeld kantoren. Bovendien zijn bedrijfsruimten vaak specifiek. Verhuizende bedrijven zullen minder snel een passend leeg gebouw vinden, waardoor relatief snel voor nieuwbouw wordt gekozen. Met name de exportgedreven bedrijvigheid investeert in nieuwe huisvesting.

Het herstel zet na 2015 naar verwachting door. In 2016 groeit de nieuwbouwproductie met 9½%. Over de periode 2017-2020 komt de groei van de nieuwbouw uit op gemiddeld 7½% per jaar. In 2020 bereikt de nieuwbouwproductie dan een niveau van € 1.125 miljoen. Bedrijfsruimten blijven hiermee de gehele periode de grootste nieuwbouwmarkt binnen de utiliteitsbouw.

De vraag naar bedrijfsruimten wordt minder sterk beïnvloed door de verwachte ontwikkelingen in demografie en werkgelegenheid. De uitbreidingsvraag naar nieuwe bedrijfsruimten blijkt vooral gedreven te worden door de ontwikkeling van de productie. Aangezien de productie van bedrijven met de economie blijft groeien, blijft er behoefte aan uitbreiding van de bouwvoorraad.

3.2.2 Logistiek

De markt voor logistiek vastgoed is sterk in beweging. DTZ¹² rapporteert dat de verhuisdynamiek onder gebruikers sterk is toegenomen het vorige jaar. De vestigingsdynamiek is gedreven door logistieke dienstverleners die tussen de Rotterdamse haven en het achterland van België en Duitsland distributiecentra hebben betrokken. De verhuisdynamiek is in veel gevallen samen gegaan met het ontwikkelen van nieuwe huisvesting.

11 De statistiek Voortgangscontrole is gebaseerd op de bouwsom welke vermeld staat op de verleende vergunning en betreft alleen vergunningen met een bouwsom groter dan € 50.000. De Nationale rekeningen van het CBS bieden geen informatie op het niveau van gebouwtypen.

12 DTZ Zadelhoff (www.dtz.nl).

Tabel 3.2 Bouwproductie- en bouwvergunningenvolume nieuwbouw, 2012-2016 en 2020 (basis Voortgangsstatistiek, prijzen 2013)

	2012	2013 ¹	2014 ²	2015 ²	2016 ²	2020 ³
Productie in mln euro						
Bedrijfsruimten	784	706	700	775	850	1.125
Logistieke gebouwen	267	240	275	350	350	400
Kantoren	522	425	375	350	350	350
Winkels	60	68	80	110	80	50
Agrarische gebouwen	570	540	525	525	550	600
Onderwijsgebouwen	388	397	400	400	375	350
Zorggebouwen	864	744	675	700	775	1.050
Overige gebouwen	929	938	925	875	875	900
Totaal	4.385	4.059	3.955	4.085	4.205	4.825
Productie in Δ%						
Bedrijfsruimten		-10,0	-1	10½	9½	7½
Logistieke gebouwen		-10,2	14½	27½	0	3½
Kantoren		-18,7	-11½	-6½	0	0
Winkels		12,2	18	37½	-27½	-11
Agrarische gebouwen		-5,3	-2½	0	5	2
Onderwijsgebouwen		2,3	½	0	-6½	-1½
Zorggebouwen		-13,8	-9½	3½	10½	8
Overige gebouwen		1,1	-1½	-5½	0	3
Totaal		-7,4	-2½	3½	3	3½
Vergunningen in mln euro						
Bedrijfsruimten	803	690	650			
Logistieke gebouwen	241	232	375			
Kantoren	414	325	200			
Winkels	47	92	150			
Agrarische gebouwen	552	522	500			
Onderwijsgebouwen	415	409	350			
Zorggebouwen	648	358	600			
Overige gebouwen	842	933	715			
Totaal	3.993	3.591	3.550			
Vergunningen in Δ%						
Bedrijfsruimten		-14	-6			
Logistieke gebouwen		-3,8	61½			
Kantoren		-21,4	-38½			
Winkels		93,8	63			
Agrarische gebouwen		-5,4	-4			
Onderwijsgebouwen		-1,3	-14½			
Zorggebouwen		-44,8	67½			
Overige gebouwen		10,8	-22½			
Totaal		-10,1	-1			

1 Voorlopige cijfers 2 Raming 3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2017-2020

Bron: CBS, EIB

De nieuwbouwproductie in 2014 is met 14½% namelijk sterk toegenomen. De toename volgt op de lange periode van krimp die na 2009 is ingezet. Het CPB verwacht met de aantrekkende economische groei voor dit jaar een toename van 4% van de relevante wereldhandel. Dit is een duidelijke toename ten opzichte van de achterliggende jaren. Aangezien de activiteit in de logistiek sterk gedreven worden door handel en export, is de verwachting dat de dynamiek in de logistieke markt hoog blijft. In 2015 groeit de nieuwbouwproductie met 27½% sterk door, om naar verwachting een omvang te krijgen van € 350 miljoen. In 2016 stabiliseert de nieuwbouwproductie.

De verwachte groei in 2015 kondigt zich al aan in de verleende nieuwbouwvergunningen. De verleende bouwvergunningen in 2014 vertegenwoordigen een productiewaarde van € 375 miljoen. De groei ten opzichte van 2013 bedraagt maar liefst ruim 60%. De toename in de bouwvergunningen gaat zich de komende jaren ook vertalen in verder groeiende bouwvolumes.

De ruimte vraag in de logistieke sector blijft toenemen. Net als voor bedrijfsruimten geldt dat de behoefte aan logistieke gebouwen gedreven wordt door de productie-omvang en beduidend minder door ontwikkelingen in demografie en werkgelegenheid. Onder invloed van de structurele toename in de wereldhandel, blijven ook de logistieke activiteiten in Nederland toenemen. Daarnaast speelt de trend van het internetwinkelen een rol. De groeiende markt van online retail vraagt om de ontwikkeling van nieuwe distributiecentra met specifieke kenmerken, die in de bestaande voorraad niet te vinden zijn.

3.2.3 Kantoren

Aan de krimp van de nieuwbouwproductie van kantoren komt vooralsnog geen einde. In 2014 is de productie met 11½% afgenomen. Hiermee is 2014 het zesde achtereenvolgende jaar waarin de nieuwbouwproductie van kantoren krimpt. De nieuwbouwproductie komt in 2014 op € 375 miljoen. Ter vergelijking, in de periode 2000-2002 bedroeg de nieuwbouw van kantoren nog het vijfvoudige met ruim € 2 miljard per jaar en ook in de jaren erna tot aan ongeveer 2010 haalde de nieuwbouwproductie een omvang van € 1 miljard per jaar.

Ondanks de lage productievolumes zet de krimp de komende jaren echter door. De bouwsom voor nieuwe kantoren op de verleende bouwvergunningen in 2014 is weggezaakt tot € 200 miljoen. Met dit volume blijven kantoren nog maar net de winkels voor. Winkels (vergunningenvolume van € 150 miljoen in 2014) vormen de kleinste sector in de utiliteitsbouw. Omdat gedurende de achterliggende crisis de nodige bouwvergunningen nog niet in ontwikkeling zijn genomen, vertaalt die sterke afname in nieuwe plannen vorig jaar zich niet volledig in de bouwproductie. Desondanks wordt de komende jaren een verdere afname van de productie voorzien tot € 350 miljoen in 2016.

De verwachting is dat in 2016 de bodem in de nieuwbouwproductie wordt bereikt. De kantorenvoorraad heeft een omvang van 70 miljoen m². Afgezet tegen de kantorenvoorraad komt de nieuwbouwproductie in 2016 omgerekend op om en nabij 0,5%. Op langere termijn mag worden verwacht dat er meer nieuwbouwproductie nodig is, al was het maar om de huidige kantorenvoorraad kwalitatief op peil te houden. Gemiddeld genomen blijken kantoren ongeveer 70 jaar te zijn bij sloop, wat in theorie samengaat met vervangende

investerings van 1,4% van de voorraad. Naarmate de voorraad verder verouderd, zullen ook de vervangende investeringen toenemen.

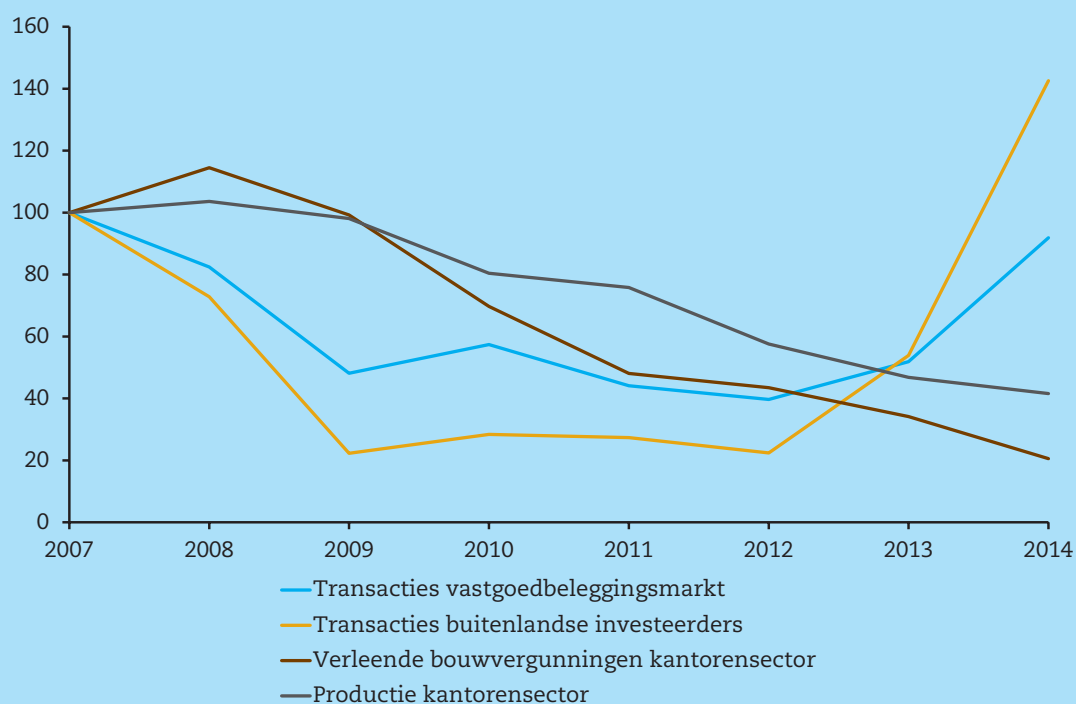
De nieuwbouwproductie wordt echter geremd door de nog hoge leegstand. Ook op middellange termijn zal het huidige overaanbod een sterk herstel van de nieuwbouw naar verwachting afremmen. De leegstand is volgens DTZ in 2014 met 0,3%-punt opgelopen naar 16% van de voorraad. Bij een dusdanig overaan-

Dynamiek vastgoedbeleggingsmarkt en nieuwbouwproductie kantoren

De financieringscondities voor vastgoed zijn het afgelopen jaar verbeterd. De rente is laag en de interesse van beleggers is sterk toegenomen. Volgens PropertyNL is in 2014 door beleggers voor ruim € 10 miljard in vastgoed gehandeld. De Nederlandse beleggingsmarkt had in 2013 nog een omvang van € 5,6 miljard. De grote omzet in 2014 komt voor een belangrijk deel voor rekening van buitenlandse aankopen van woningportefeuilles. Kantoren vormen ongeveer 29% van het transactievolume in 2014 (PropertyNL).

In het verleden is een grote dynamiek op de beleggingsmarkten samengegaan met hoge nieuwbouwvolumes. Voornog laat de kantorennieuwbouw echter een dalende trend zien. De verleende bouwvergunningen bereiken in 2014 zelfs een dieptepunt. Toch is niet uit te sluiten dat de verbeterde financieringscondities ook gaan doorwerken op de nieuwbouwmarkt. Dit zal zich dan op zijn vroegst gaan manifesteren in 2016 en zich dan komend jaar moeten aandienen in aantrekkende bouwvergunningaanvragen.

Transacties vastgoedbeleggingsmarkt en productie kantorensector 2007-2014 (index 2007=100)



Bron: PropertyNL, EIB

bod is het moeilijk voor te stellen dat de nieuwbouwproductie weer sterk toeneemt. In 2020 wordt daarom uitgegaan van een nieuwbouwproductie van € 350 miljoen. De onzekerheid in deze raming is echter groot, zeker wanneer de economie harder aantrekt dan nu voorzien.

De regionale verschillen zijn groot. In een stad als Amsterdam neemt het aantal verhuisbewegingen fors toe en is afgaande op de berichten van de vastgoedmakelaars een tekort aan het ontstaan aan kwalitatief goede kantoorruimte. Er zijn in de afgelopen jaren terughoudend nieuwbouwplannen ontwikkeld. Bovendien zijn in Amsterdam veel kantoren aan de voorraad onttrokken middels transformaties tot bijvoorbeeld hotel of studentencomplex. Ook aan de aanbodzijde vinden dus correcties plaats.

3.2.4 Winkels

Winkels vormen de kleinste sector binnen de utiliteitsbouw. De nieuwbouwproductie bedroeg € 80 miljoen in 2014. Juist vanwege de kleine omvang beïnvloedt het al dan niet in ontwikkeling nemen van bijvoorbeeld een groot winkelcentrum de totaalcijfers sterk.

De nieuwbouwproductie van winkels liet in 2014 een sterke groei zien ten opzichte van 2013. De groei bedroeg 18%. Door de sterk toegenomen vergunningenvolumes in 2014, neemt de nieuwbouwproductie in 2015 naar verwachting opnieuw sterk toe. De geraamde groei bedraagt ruim 37½% en het bouwvolume komt daarmee op € 110 miljoen. De oorzaak voor deze sterke groei is dat grote internationale winkelformules, zoals Media Markt en Primark, profiteren van de trend richting schaalvergroting en grote winkels ontwikkelen.

De verwachting is dat de bouwproductie daarna weer wat afneemt. Onder invloed van internetwinkelen en de demografische ontwikkeling lijkt de winkelvoorraad niet veel meer te hoeven groeien of mogelijk krimpen. De uitbreidingsvraag valt ten opzichte van het verleden weg. Volgens Locatus¹³ is de winkelvoorraad de achterliggende jaren al niet meer gegroeid. In 2020 wordt daarom rekening gehouden met een wat lagere nieuwbouwproductie van € 50 miljoen.

3.2.5 Agrarische gebouwen

De nieuwbouw van agrarische gebouwen is in 2014 met 2½% afgenomen. In 2015 zal de nieuwbouw naar verwachting stabiliseren. Daarna wordt een lichte groei voorzien, in lijn met de economische ontwikkeling. Naar verwachting zal de nieuwbouw van agrarische gebouwen in 2020 uitkomen op circa € 600 miljoen, met een gemiddelde groei tussen 2016 en 2020 van circa 2%.

De bescheiden groei van de agrarische nieuwbouwproductie is in lijn met het beeld van de achterliggende jaren. De agrarische nieuwbouw is relatief beperkt geraakt door de crisis. De reden is dat de consumptie van agrarische producten een lage inkomenselasticiteit kent (grotendeels geen luxe goederen) en de omzet in de sector daardoor ook gedurende economische crises op peil blijft.

13 Locatus, een aanbieder van winkelinformatie in de Benelux (www.locatus.com).

Daarnaast is de sector sterk gericht op de wereldhandel. De sectorupdate van ABN AMRO van december 2014 laat zien dat de export de achterliggende jaren sterk is gegroeid. De gunstige geografische ligging, efficiënte productie en een goed logistiek netwerk creëren een gunstige concurrentiepositie internationaal gezien. Mede door een sterke groei van de export naar buiten de EU is de exportwaarde van de landbouw na 2009 toegenomen van € 60 miljard naar bijna € 80 miljard (CBS).

3.2.6 Onderwijsgebouwen

De nieuwbouw voor het onderwijs bestaat uit alle gebouwen met een onderwijsbestemming inclusief noodscholen. Hieronder vallen zowel basisscholen als middelbare scholen, hogescholen en in de meeste gevallen ook universiteitsgebouwen. De nieuwbouwproductie is al een langere periode op een stabiel niveau van zo'n € 400 miljoen per jaar. Dit is een niveau wat naar verwachting ook in 2015 gehandhaafd wordt. Op middellange termijn wordt met een lichte afname van de nieuwbouwproductie rekening gehouden. In 2020 is deze op € 350 miljoen geraamd.

Op middellange termijn zal door de stagnatie van het aantal leerlingen de nieuwbouw voor het onderwijs naar verwachting beperkt gaan afnemen. In een groot deel van de Nederlandse gemeenten daalt het aantal kinderen dat naar de basisschool gaat al en daarmee de behoefte aan basisscholen in die gemeenten. Op termijn zal dit doorwerken naar het middelbaar onderwijs. Doordat deze demografische ontwikkeling niet uniform over het land verdeeld is, blijft in sommige gemeenten behoefte aan uitbreiding.

Belangrijk voor de markt is het gewijzigde rijksbeleid per 1 januari. De verantwoordelijkheid en het bijbehorende budget (€ 158 miljoen) voor buitenonderhoud en aanpassingen aan schoolgebouwen in het primair onderwijs is overgegaan van de gemeente naar de schoolbesturen. Het is onduidelijk hoe deze beleidswijziging uitpakt. Uit verschillende studies naar onderwijsgebouwen (onder meer van EIB in 2013) blijkt dat er een opgave ligt om de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren. Onderwijsvastgoed is gemiddeld relatief oud en driekwart heeft waarschijnlijk energielabel C of lager. De vraag is hoe de markt met de schoolbesturen deze opgave gaan oppakken.

3.2.7 Zorggebouwen

In 2014 is de nieuwbouw van zorggebouwen met 9½% teruggelopen. Deze afname betekent het vijfde jaar van achtereenvolgende krimp. Rond de zorg bestaat al enige jaren veel onzekerheid over toekomstige beleidswijzigingen en de wijze waarop deze uitpakken voor zorginstellingen. Hoewel de zorg door vergrijzing en toenemende welvaart een in de tijd groeiende markt is, heeft dit in 2014 voor het eerst sinds 1969 voor een krimp van de werkgelegenheid in de zorgsector geleid.

De verwachting is dat in 2014 het dieptepunt is bereikt. Voor 2015 wordt van een lichte groei uitgegaan en bereikt de nieuwbouwproductie een omvang van € 700 miljoen. Dit herstel kondigt zich deels al aan in de verleende bouwvergunningen. De verleende nieuwbouwvergunningen namen fors toe in 2014 en kwamen uit op € 600 miljoen. De groei ten opzichte van 2013 bedraagt 67½%.

Op middellange termijn is de zorg een groeisector. De leeftijdsgroepen ouder dan 75 jaar vormen zo'n 10% van de bevolking, maar doen een relatief zeer groot beroep op de zorg. De leeftijdsgroep boven 75 jaar gaat de komende decennia geleidelijk verdubbelen. De groeiende groep welvarende ouderen zal een toename betekenen van de vraag naar aangepaste woonvormen, of dat nu intramuraal, in particuliere initiatieven of meer extramuraal is. Mede op basis daarvan is op middellange termijn van een sterke groei uitgegaan van de nieuwbouwproductie naar ruim € 1 miljard in 2020. De verwachte groei in de verpleging en verzorging oftewel de care is groter dan de groei in de cure (ziekenhuiszorg).

3.2.8 Overige gebouwen

In 2014 is de nieuwbouw van de overige gebouwen in de utiliteitsbouw met 1½% iets afgenomen. De nieuwbouw van overige gebouwen heeft een grote omvang van ruim € 900 miljoen. Dit is een omvang die naar verwachting gelijk blijft de komende jaren.

De overige gebouwen zijn gebouwen die statistisch niet als één van de voorgaand beschreven bouwtypes te benoemen zijn. Denk hierbij aan bioscopen, musea, voetbalstadions, andere sportcomplexen en politiebureaus. Ook multifunctionele gebouwen zoals het vorig jaar in gebruik genomen gebouw 'De Rotterdam' vallen onder overige gebouwen. Dit grootste gebouw van Nederland beslaat 160.000 m² met een viersterrenhotel, restaurants, 220 woningen, fitnessruimtes, kantoren en een bioscoop. Met een investeringssom van € 340 miljoen is de ontwikkeling van een dergelijk gebouw bepalend voor de totaalcijfers.

Vergelijkbare impulsen zijn wellicht te verwachten van de plannen van Google in Eemshaven en de ontwikkeling van het Spuiforum in Den Haag. Google gaat een groot datacenter bouwen in de Eemshaven. De investeringskosten die worden genoemd bedragen € 600 miljoen die voor een deel ook betrekking zullen hebben op bouwgerelateerde investeringen. De plannen voor het Spuiforum in Den Haag zijn in 2014 herzien. In het gebied tussen het Spui, Turfmarkt, verlengde Nieuwe Haven en de Schedeldoekshaven komt een nieuw cultuur- en onderwijscomplex voor het Nederlands Danstheater, het Residentie Orkest, Stichting Dans- en Muziekcentrum Den Haag. Het nieuwe Spuikwartier moet het culturele hart van Den Haag worden. Met de oude plannen voor het Spuiforum was een investering gemoeid van € 181 miljoen.

3.3 Regionale verdeling

De ontwikkeling van de utiliteitsbouw verschilt ook dit jaar per regio. Verschillen in sectorsamenstelling en in de voorraad nog te realiseren vergunningen zorgen voor uiteenlopende ontwikkelingen in de afzonderlijke provincies. De bouwproductie kan per provincie grote schommelingen laten zien. Aangezien zeker voor de kleinere provincies de bouwvolumes absoluut gezien niet hoog zijn, kunnen incidentele grote projecten voor grote schommelingen zorgen in de jaarlijkse bouwproductie.

De productie in Groningen is in 2014 licht afgenomen. Voor 2015 wordt een sprong van zo'n 19% verwacht. Deze sprong komt onder andere door het

voornoemde datacenter van Google in Eemshaven. Friesland kende in 2014 een gestage groei van de productie. De verwachting is, dat de groei op dit tempo doorgaat. De bouwproductie in Drenthe is in 2014 ver teruggevallen. Voor 2015 wordt verwacht dat de teruggang in productie afneemt.

De regio Oost Nederland laat een gemengde trend zien. Zowel Flevoland als Gelderland zagen in 2014 een stevige daling in de productie. Het verschil tussen de twee provincies is dat deze krimp in Flevoland in 2015 doorzet, terwijl de productie in Gelderland weer een stijging zal laten zien. Overijssel heeft in 2014 een krachtig herstel laten zien. Voor deze provincie wordt in 2015 een afname van ongeveer 5% van het productievolume verwacht.

In de regio West zijn het de provincies Noord- en Zuid-Holland, die een positieve productietrend laten zien. In 2014 laten beide provincies een groei van de productie zien. Voor 2015 is de verwachting dat de groei doorzet. In Zuid-Holland is deze groei het sterkst. Deze sterke groei wordt dit jaar onder andere gevoed door de nieuwbouw van het nieuwe onderkomen van Eurojust. Utrecht heeft last van een krimpende productie. In 2014 was de terugval zeer groot. Voor 2015 is de verwachting dat deze terugval afvlakt.

In Zuid-Nederland springt de terugvallende productie in Zeeland er uit. Na in 2013 al een terugval te hebben opgelopen van ongeveer 12%, valt deze verder terug in 2014 en 2015. Ook in Limburg viel de productie in 2014 nog terug. Echter, voor 2015 wordt verwacht dat de productie weer zal groeien. Noord-Brabant heeft vorig jaar een groei van de bouwproductie gekend. Deze groei slaat om in een lichte terugval in 2015.

Tabel 3.3 Totale utiliteitsbouwproductie naar provincie, 2013-2015 (prijzen 2013)

	Miljoen €			Jaarlijkse verandering (%)	
	2013 ¹	2014 ¹	2015 ¹	2014 ¹	2015 ¹
Noord					
Groningen	467	470	560	½	19
Friesland	461	515	565	11½	9½
Drenthe	376	275	260	-27	-5½
Oost					
Overijssel	864	965	915	11½	-5
Flevoland	357	315	300	-12	-5
Gelderland	1.621	1.425	1.590	-12	11½
West					
Utrecht	1.133	995	990	-12	-½
Noord-Holland	1.687	1.695	1.765	½	4
Zuid-Holland	2.464	3.035	3.215	23	6
Zuid					
Zeeland	433	415	325	-4	-21½
Noord-Brabant	2.515	2.695	2.640	7	-2
Limburg	1.122	1.100	1.125	-2	2½
Nederland	13.500	13.900	14.250	3	2½

1 Raming

Bron: EIB

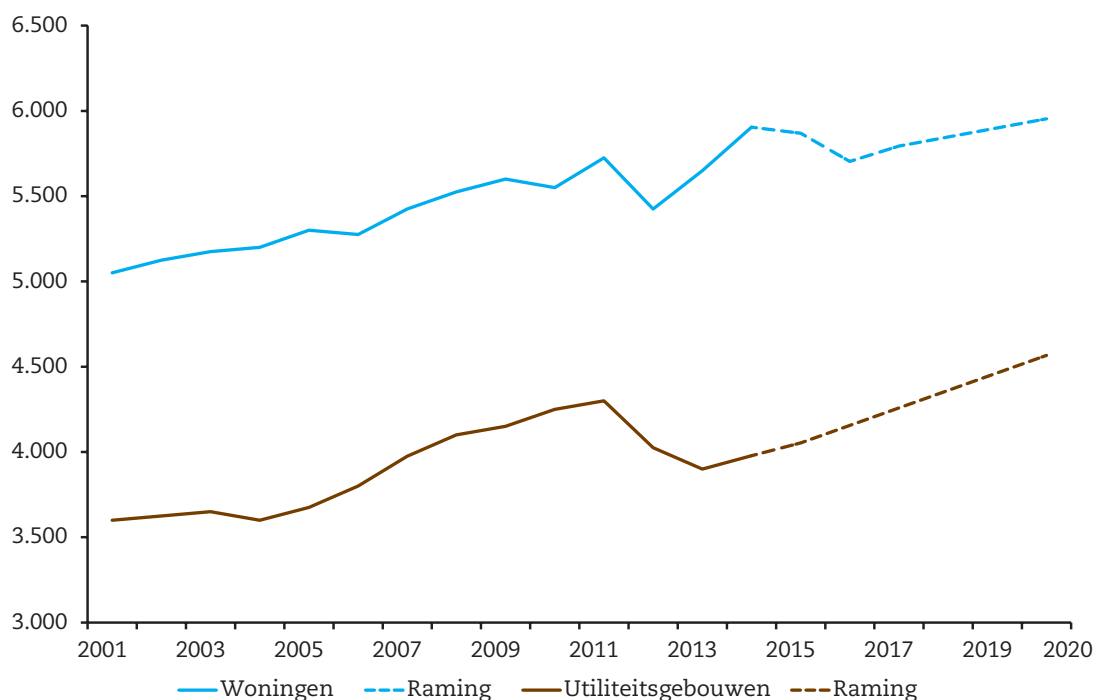
4 Onderhoud van gebouwen

Het onderhoud van gebouwen was met een groei van 3½% de sterkst groeiende sector van de bouwproductie in 2014. Het onderhoud van woningen groeide onder invloed van het tijdelijke lage btw-tarief met 4½%, terwijl het onderhoud van overige gebouwen met 1½% toenam. In 2015 blijft het onderhoud van woningen met 2% groeien, terwijl het onderhoud van overige gebouwen met 3½% aantrekt. In 2016 neemt het onderhoud van woningen door het wegvallen van het lage btw-tarief af. Op middellange termijn neemt het onderhoud van woningen door de bescheiden koopkrachtverbetering maar bescheiden toe, terwijl bij utiliteitsgebouwen met een gemiddelde groei van 2½% wel sprake is van enige inhaalvraag.

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 gebouwen worden twee bouwtypen onderscheiden: woningen en utiliteitsgebouwen.

Figuur 4.1 Onderhoudsproductie woningen en utiliteitsgebouwen 2001-2020 (mln euro, prijzen 2013)



Bron: EIB

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 gebouwenvoorraad en deze is vrij stabiel.

Het onderhoud van gebouwen is tijdens de crisisjaren 2009-2014 dan ook minder sterk getroffen dan de andere onderdelen van de bouwproductie. Aanvankelijk nam het onderhoud van woningen en utiliteitsgebouwen nog toe. In 2012 kromp het onderhoud van zowel woningen als utiliteitsgebouwen voor het eerst in 25 jaar met ruim 5% en kwam daarmee onder het productieniveau van voor de crisis uit (zie figuur 4.1). De economische krimp bood bedrijven geen mogelijkheid om het onderhoud weer te laten groeien en de beperkte bestedingsmogelijkheden van huishoudens en woningcorporaties zorgden voor een daling van het woningonderhoud. Door de btw-verlaging voor werkzaamheden aan bestaande woningen kon ondanks de afnemende consumptiemogelijkheden voor huishoudens en lagere budgetten bij woningcorporaties in 2013 en 2014 het woningonderhoud opnieuw toenemen. In 2014 lag de onderhoudsproductie van woningen in 2014 mede dankzij de tijdelijke btw-maatregel 7% boven het niveau van vlak voor de crisis. Niet alleen werden extra onderhouds uitgaven aan de woning uitgelokt ten koste van andere uitgaven binnen het bestedingsbudget, ook werd het hierdoor aantrekkelijk om onderhoud te

Tabel 4.1 **Ontwikkeling onderhoud van gebouwen, 2013-2020, naar sector (mln euro, prijzen 2013)**

	Miljoen €		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2013 ¹	2014 ²	2014	2015	2016	2020 ³
Woningen	5.650	5.900	4½	-½	-3	1
Utiliteitsgebouwen	3.900	3.975	2	2	2½	2½
Totaal	9.550	9.875	3½	½	-1	1½

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2017-2020

Bron: CBS, EIB

vervroegen om van het lage tarief te profiteren. Het lage btw-tarief geldt tot 1 juli 2015. Halverwege dit jaar verdwijnt de bestedingsimpuls, waarna in 2016 de onderhoudsproductie terugvalt vanwege het eerder naar voren gehaalde onderhoud.

Tabel 4.1 geeft de ontwikkeling van het onderhoud van gebouwen voor de periode 2013-2020. In het afgelopen jaar ontwikkelde de onderhoudsproductie van gebouwen met een totale groei van 3½% zich voorspoediger dan de totale bouwproductie. Het was vooral het onderhoud van woningen die - onder invloed van de btw-maatregel - met 4½% groeide. Het onderhoud van utiliteitsgebouwen groeide onder invloed van een voorzichtig economisch herstel met 1½%.

In 2015 zal naar verwachting het onderhoud van gebouwen met gemiddeld 2½% groeien. Het lage btw-tarief geldt tot 1 juli van dit jaar. Hierna valt de impuls weg. De groei van het onderhoud van woningen vlakt af tot 2%, terwijl die van utiliteitsgebouwen door de aantrekkende economische groei juist aantrekt tot 3½%.

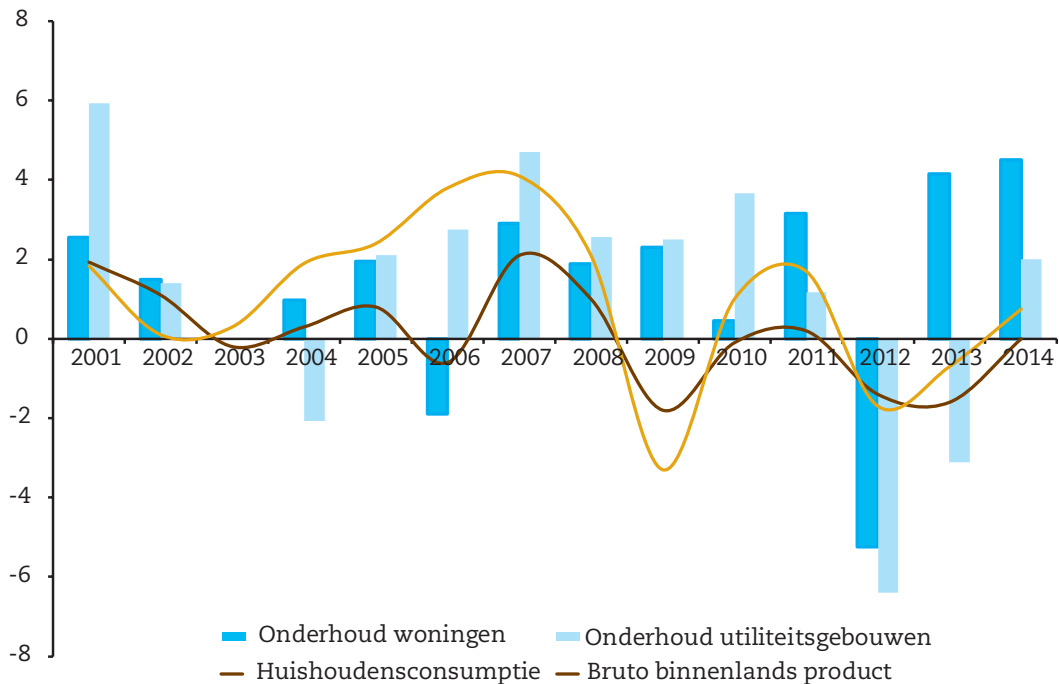
In 2016 neemt het onderhoud van woningen met 3% af als gevolg van het wegvallen van het lage btw-tarief. Door het effect van het naar voren halen van onderhoud wordt het onderhoud in dat jaar extra getroffen. Het onderhoud van utiliteitsgebouwen vlakt in groei af tot 2½%. Op middellange termijn (2017-2020) groeit het onderhoud van woningen met gemiddeld 1% per jaar. Deze groei is gematigd als gevolg van de beperkte verwachte koopkrachtontwikkeling. Het utiliteitsgebouwenonderhoud groeit in deze jaren met gemiddeld 2½%, waarbij sprake is van enige inhaalvraag. Halverwege deze periode wordt het niveau van voor 2012 bereikt.

4.2 Conjuncturele en structurele invloeden

Conjuncturele invloeden

Het onderhoud van woningen en utiliteitsgebouwen is afhankelijk van conjuncturele en structurele invloeden. 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. In het algemeen reageert de productie van bedrijven sterker op economische ontwikkelingen dan de consumptie van huishoudens. De groei van het woningonderhoud toont een positief verband met de particuliere consumptie. Deze relatie is echter niet één-op-één en verschilt per periode. In 2013 nam de huishoudensconsumptie af, maar groeide het woningonderhoud wel. Dit valt te verklaren door het positieve effect van de btw-verlaging. Onderhoud van utiliteitsgebouwen is conjunctuurgevoeliger dan dat van woningen. Figuur 4.2 toont het historisch verband tussen economie, consumptie en onderhoud.

Figuur 4.2 Ontwikkeling van de economie, huishoudensconsumptie en onderhoudsproductie, 2001-2014, jaarlijkse mutaties in procenten



Bron: EIB

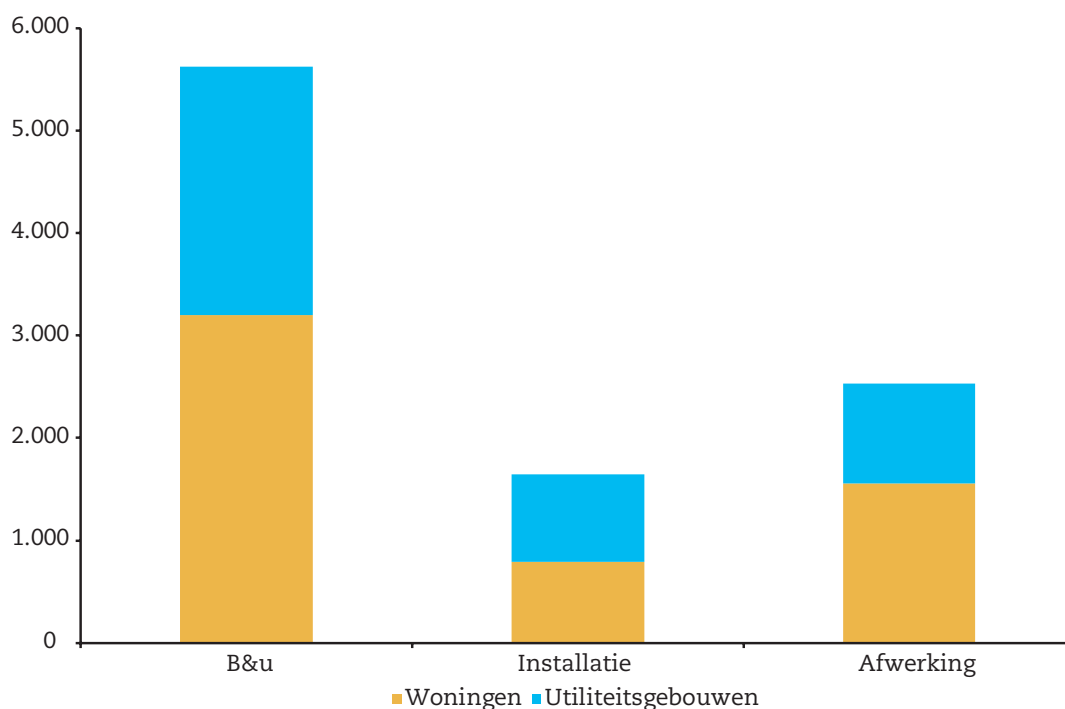
Structurele invloeden

Naast conjuncturele effecten zijn er meer structurele effecten die de omvang van de onderhoudsproductie bepalen. De eerste factor is de groei van de gebouwenvoorraad. Omdat nieuwe gebouwen de eerste jaren weinig onderhoud nodig hebben, is voor het onderhoud de aanwas van de gebouwenvoorraad in de voorafgaande jaren van belang. Bij de onderhoudsproductie van utiliteitsgebouwen hebben voorraadmutaties een weinig leidende rol, terwijl dit bij woningonderhoud meer van belang lijkt. Andere effecten kunnen zowel een positief als negatief effect op de omvang van de onderhoudsvraag hebben. De tweede factor betreft de geleidelijke veroudering van de bestaande voorraad: naarmate gebouwen ouder worden, neemt de onderhoudsbehoefte gemiddeld genomen toe. De derde factor betreft het steeds hogere uitrustingsniveau van gebouwen. Gebouwen hebben meer installaties die om extra onderhoud vragen. 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. Als tegenwerkende kracht geldt het steeds vaker toepassen van onderhoudsarme materialen. Door bij nieuwbouw of renovatie te investeren in minder onderhoudsgevoelige materialen wordt de onderhoudsbehoefte op termijn verlaagd.

4.3 Onderhoud naar opdrachtgever

Bij het onderhoud van woningen zijn twee type opdrachtgevers te onderscheiden. Verreweg het grootste deel van de onderhoudsproductie door bouwbedrijven wordt in opdracht van verhuurders van woningen gedaan (vooral woningcorporaties). 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 (mln euro, prijzen 2013)



Bron: EIB

4.4 Regionale onderhoudsproductie

De omvang van de onderhoudsmarkt loopt sterk uiteen tussen de provincies. De belangrijkste reden daarvan zijn de verschillen in de bouwvoorraad tussen de provincies. Niet alleen het aantal gebouwen, maar ook de leeftijdsopbouw en de samenstelling van de voorraad lopen aanmerkelijk uiteen. 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 onder-

houdsproductie. 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 2014 nam in alle provincies het onderhoud toe. De provincies Flevoland en Drenthe lieten de grootste groei zien. In 2015 valt de groei van het onderhoud van gebouwen in alle provincies lager uit. Opnieuw laat Flevoland de sterkste groei zien, maar ook in Groningen is sprake van een relatief sterke groei. In de provincies Friesland, Drenthe, Zuid-Holland, Zeeland en Limburg is in 2015 in termen van onderhoudsproductie sprake van een pas op de plaats, waarbij er wel een verschuiving zal plaatsvinden tussen onderhoud van woningen naar utiliteitsgebouwen.

Tabel 4.2 Onderhoudsproductie van gebouwen naar provincie, 2013-2015 (mln euro, prijzen 2013)

	Niveau in mln euro			Mutaties (%)	
	2013	2014	2015	2014	2015
Noord					
Groningen	343	355	360	3½	1½
Friesland	380	395	395	4	0
Drenthe	259	270	270	4	0
Oost					
Overijssel	633	655	660	3½	1
Flevoland	229	240	245	5	2
Gelderland	1.122	1.160	1.170	3½	1
West					
Utrecht	681	705	710	3½	½
Noord-Holland	1.516	1.565	1.570	3	½
Zuid-Holland	1.992	2.050	2.055	3	0
Zuid					
Zeeland	237	245	245	3½	0
Noord-Brabant	1.449	1.505	1.515	4	½
Limburg	709	730	730	3	0
Nederland	9.550	9.875	9.925	3½	½

Bron: EIB

5 Grond-, water- en wegenbouw

De gww-productie heeft in 2014 herstel laten zien met een groei van 2%. Deze groei kwam na twee jaren van sterke krimp waarin de productie met in totaal 10% afnam. De groei in 2014 trad zowel op bij Rijk als decentrale overheden en bedrijven en hing onder meer samen met gunstig weer in het eerste kwartaal. In 2015 zal het herstel bij een normaal winterbeeld doorzetten met een lichte groei van 1%. Zowel nieuwbouw en herstel als onderhoud laten een positieve ontwikkeling zien. Tussen opdrachtgevers zijn er vrij grote verschillen. De rijksinvesteringen ondervinden nog de invloed van eerder ingezette bezuinigingen, met name op wegen. Ook bij de gemeenten leidt de beperkte financiële ruimte tot blijvende druk op de uitgaven in 2015. Economisch herstel stimuleert daarentegen de investeringen van bedrijven en ook de uitgaven aan waterveiligheid nemen toe. De sterkste groei wordt verwacht in de uitgaven aan nieuwe bouwlocaties (grondwerk, nutsvoorzieningen). In 2016 wordt dit marktbeeld gecontinueerd met groei van marktgedreven investeringen en druk op budgetgedreven investeringen. Per saldo groeit de gww-productie in 2016 met 1½%. Op de middellange termijn neemt de gww-markt eveneens met gemiddeld 1½% per jaar toe. De onderhoudsmarkt herstelt zich hiermee in de komende jaren langzaam. Na 2016 is het beeld bij de wegenbouw en het kabel- en leidingwerk gunstiger dan gemiddeld, de waterbouw blijft hierbij achter.

5.1 Algemeen beeld

Ontwikkelingen 2009-2015

In de beginjaren van de crisis heeft de gww-markt minder te maken gehad met productiedalingen dan de b&u. Economische krimp en sterke daling van de woningbouw leidden tot afname van gww-werk rond bouwlocaties en bij conjunctuurgevoelige opdrachtgevers als havens en industrie. Hier tegenover stonden echter stimuleringsmaatregelen van het Rijk. In de periode 2008-2011 is per saldo nauwelijks productie verloren gegaan. Vanaf de tweede helft van 2011 heeft de economische crisis echter ook sterkere negatieve gevolgen gehad voor de gww-productie. Niet alleen het aflopen van stimuleringsmaatregelen en de oplevering van de Tweede Maasvlakte, maar ook daaropvolgende bezuinigingen bij Rijk en decentrale overheden - een gevolg van de 3%-tekortnorm - leidden tot krimp van de markt. In 2012 en 2013 is de gww-productie daardoor met in totaal 10% gedaald. De markt herstelde zich in 2014, onder meer door gunstige weersomstandigheden in het eerste halfjaar. Zowel nieuwbouw en herstel als onderhoud konden daardoor groeien. Onderliggend was echter sprake van vrij grote verschillen. Omdat de woningnieuwbouw in 2014 nog altijd kromp, ondervonden de hiermee gerelateerde investeringen van gemeenten en energie- en waterbedrijven een sterk negatieve impuls. Ook de niet-b&u-gerelateerde investeringen van gemeenten bleven onder druk van de beperkte budgetten. Groei kwam in 2014 vooral van de investeringen van het Rijk, die tijdelijk op een hoger niveau kwamen door werkzaamheden aan grote projecten, en van waterschappen en industrie. De onderhoudsmarkt liet herstel zien, onder meer door gunstig weer, waarmee een einde kwam aan vier jaren van krimp in de onderhoudsuitgaven.

In 2015 zet het herstel op de gww-markt zich voort, al is het groeitempo met 1% bescheiden. Het onderhoud groeit met ongeveer ½%, bij nieuwbouw en herstel is de groei sterker met circa 1½%. Ook nu is sprake van vrij grote verschillen tussen opdrachtgevers. Na de tijdelijke investeringsgroei bij het Rijk in 2014 zal in 2015 het effect van eerdere bezuinigingen nog voelbaar zijn. Voorzien wordt dat de gww-productie in opdracht van het Rijk met 3% daalt. De decentrale overheden laten 2% groei zien, die onder meer gedragen wordt door toenemende b&u-gerelateerde uitgaven van gemeenten. De reguliere investeringen van gemeenten (in bijvoorbeeld rondwegen en stadscentra) worden nog sterk beïnvloed door de druk op de gemeentelijke financiën. De aanpak van dijkversterkingen door de waterschappen ter verbetering van de waterveiligheid werkt in 2015 positief uit op de gww-productie. Ook marktgedreven investeringen in de energiesector en in de industrie ontwikkelen zich positief. De gww-raming voor 2015 kent een neerwaarts risico gezien de dalende orderportefeuilles in de tweede helft van 2014. Voorsnog is ervan uitgegaan dat de krimp in de orderportefeuilles een incidenteel karakter heeft.

Vooruitzichten 2016-2020

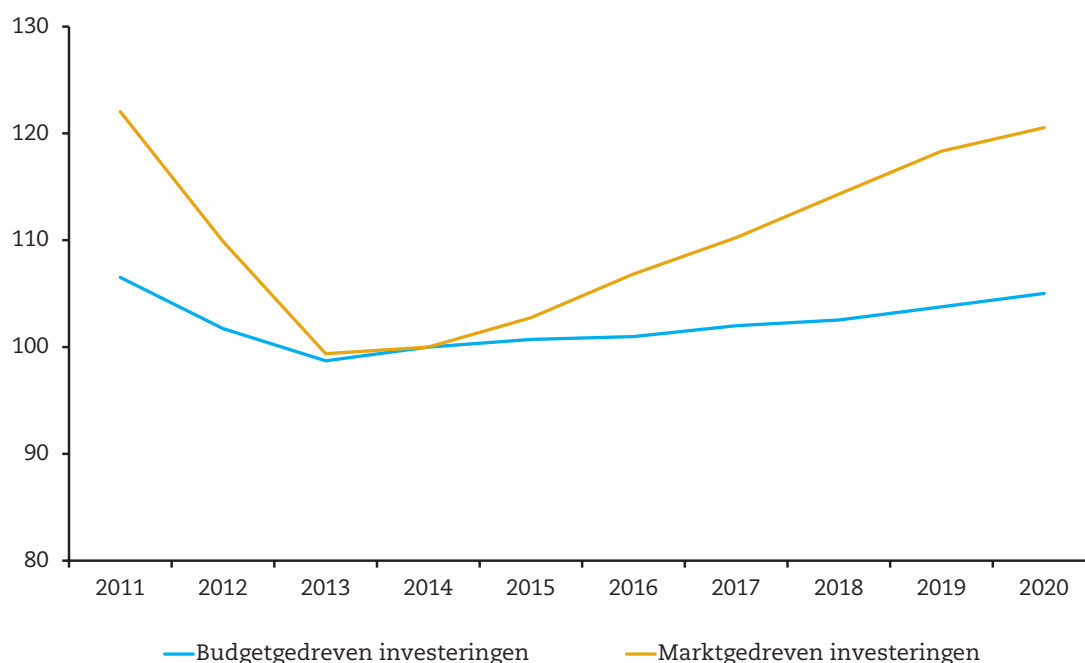
Op de middellange termijn zullen de kracht van het economisch herstel, het herstel in de woningbouw en de ontwikkeling van de overheidsfinanciën bepalend zijn voor verdere groei op de gww-markt. In de raming wordt uitgegaan van verder doorzettend economisch herstel in de komende jaren en sterk aantrekkende nieuwbouwactiviteiten rond de woningbouw. Economisch herstel en verbetering van de afzetperspectieven hebben ook een positief effect op de private investeringen in de industrie en de telecom. Versnelling van de economische groei is daarnaast gunstig voor de belastingopbrengsten van de overheid waarmee het financieel perspectief voor de overheidsinvesteringen op termijn enigszins zal verbeteren. De groei in de woningbouw werkt gunstig uit op de investeringen van gemeenten en energie- en waterbedrijven.

De marktontwikkelingen die zich in 2015 zullen manifesteren, zetten zich in 2016 iets versneld door. De gww-productie groeit met ongeveer 1½%. De groei komt onder meer vanuit de investeringen door bedrijven (spoor, industrie, telecom) en vanuit toenemende activiteiten rond woningbouwlocaties. De groei is daarmee vooral marktgedreven. De investeringen van het Rijk zullen, na de afname in 2015, in 2016 nogmaals met 3% krimpen als uitvloeisel van eerdere bezuinigingsoperaties. Gemeentelijke investeringen die uit algemene middelen worden bekostigd, blijven ook in 2016 nog onder druk staan. Figuur 5.1 illustreert het uiteenlopende patroon van de budgetgedreven investeringen in vergelijking met de marktgedreven investeringen. Deze divergentie zal zich ook op de middellange termijn blijven voordoen en geeft aan dat de beperkte financiële mogelijkheden van de overheid nog langere tijd een dempend effect op de gww-productie zullen hebben. In 2014 waren de budgetgedreven investeringen goed voor twee derde van de totale gww-investeringen en de marktgedreven investeringen voor een derde. Het aandeel van de marktgedreven investeringen neemt op de middellange termijn iets toe. Het onderhoud zal in 2016 verder herstel laten zien met een groei van circa 1½% die onder meer samenhangt met de eerdere impuls van het Rijk.

Op middellange termijn wordt de groei van de gww-productie geraamd op gemiddeld 1½% in de periode 2017-2020 (tabel 5.1). De gww-productie bereikt in 2020 een niveau van € 18 miljard (prijspeil 2013), iets boven het niveau van

2008. Het onderhoud laat op middellange termijn een groei zien van circa 1½% per jaar. Nieuwbouw en herstel groeit op middellange termijn met circa 2% per jaar. De rijksinvesteringen, die in de periode 2009-2016 in totaal met bijna 30% zijn afgenomen, zullen na 2016 relatief sterk gaan toenemen. Verwacht wordt een gemiddelde groei van 3½% per jaar tussen 2017 en 2020. Bij de bedrijven groeien de investeringen met 2% per jaar. Dit wordt naast de groei in b&u-gereleerd werk ook veroorzaakt door toenemende industriële investeringen. Verder spelen de investeringen in de spoorsector (ERTMS) hier een grote rol. De nieuwbouw- en herstelproductie in opdracht van de decentrale overheden blijft op middellange termijn relatief sterk achter bij die van de andere opdrachtgevers. De groei bedraagt tussen 2017 en 2020 gemiddeld 1% per jaar. Belangrijkste achtergrond hiervan is dat de financiële situatie van met name de gemeenten op middellange termijn maar langzaam zal verbeteren waardoor de financiële ruimte voor hogere investeringen beperkt is. Verder speelt een rol dat na de sterke groei van de waterbouwinvesteringen tot 2016, de beschikbare budgetten voor waterveiligheid op middellange termijn lijken af te nemen.

Figuur 5.1 Budgetgedreven en marktgedreven gww-investeringen, 2011-2020 (index 2014=100)



Bron: EIB

Tabel 5.1 Grond-, water- en wegenbouwproductie¹, 2013-2020

	Miljoen euro		Jaarlijkse veranderingen ³ (%)			
	2013 ²	2014 ³	2014 ³	2015 ³	2016 ³	2020 ⁴
Nieuwbouw en herstel						
Rijk	1.264	1.300	4	-3	-3	3½
Decentrale overheden	4.454	4.500	1	2	1½	1
Bedrijven	4.557	4.650	2	2	3	2
Subtotaal	10.275	10.450	1½	1½	1½	2
Onderhoud	5.800	5.950	2½	½	1½	1½
Totaal	16.075	16.400	2	1	1½	1½

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2013, exclusief btw

2 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

3 Raming

4 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2017-2020

Bron: EIB

5.2 Rijk

In 2014 bedroeg de gww-productie in opdracht van het Rijk op het gebied van nieuwbouw en herstel circa € 1,3 miljard (prijspeil 2013). Daarmee vertegenwoordigde het Rijk een achtste deel van de gww-productie. In vergelijking met 2013 is de gww-productie in opdracht van het Rijk vorig jaar met 4% gestegen.

Financiële middelen

De uitgaven van het Rijk aan de infrastructuur ondervinden nog altijd de effecten van de eerder ingezette bezuinigingen. Weliswaar is de gww-productie in 2014 tijdelijk gestegen, onder invloed van gunstig weer en de start van een aantal grotere projecten. Ten opzichte van 2011 ligt de gww-productie in opdracht van het Rijk in 2016 naar verwachting ongeveer 12½% lager. De beschikbare financiële middelen voor de komende jaren zijn af te leiden uit de begrotingen van het Infrastructuurfonds en het Deltafonds¹⁴. De meest recente begrotingen geven aan dat in 2015 de directe rijksuitgaven aan aanleg van infrastructuur op bijna € 2,25 miljard liggen, dat is bijna 3% lager dan in 2014 (tabel 5.2). De meerjarencijfers zijn door achtereenvolgende bezuinigingsrondes negatief beïnvloed waardoor het investeringspad op een lager niveau is komen te liggen. In de eerste bezuinigingsronde (vertaald in het MIRT 2013) was de daling van de meerjarenbudgetten ongeveer gelijk verdeeld over alle typen

¹⁴ In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitgaven aan aanlegprojecten, paragraaf 5.5 gaat in op het onderhoud.

infrastructuur. De volgende ronde (in het MIRT 2014) betekende vooral een daling van het wegenbudget. Deze bezuiniging is in de meerjarencijfers terug te zien. De daling van het infrastructuurbudget in 2015 treft vooral wegen en daarnaast ook vaarwegen. De rijksuitgaven aan waterprojecten stijgen in 2015 nog verder. Op de middellange termijn nemen de uitgaven aan waterprojecten af, ten gunste van wegenprojecten. Tussen 2017 en 2019 ligt het aandeel van wegenprojecten in de totale rijksuitgaven aan infrastructuraanleg op drie kwart tegen circa 60% in de periode 2013-2016.

Tabel 5.2 Directe rijksuitgaven aanleg infrastructuur, 2013-2019
(mln euro, constante prijzen)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wegen	1.479	1.391	1.268	968	1.520	1.258	1.881
Vaarwegen	291	270	251	156	197	164	193
Water	595	648	727	556	547	309	230
Totaal	2.365	2.309	2.246	1.680	2.264	1.731	2.304

Bron: Begroting Infrastructuurfonds/Deltafonds 2015. Analyse EIB

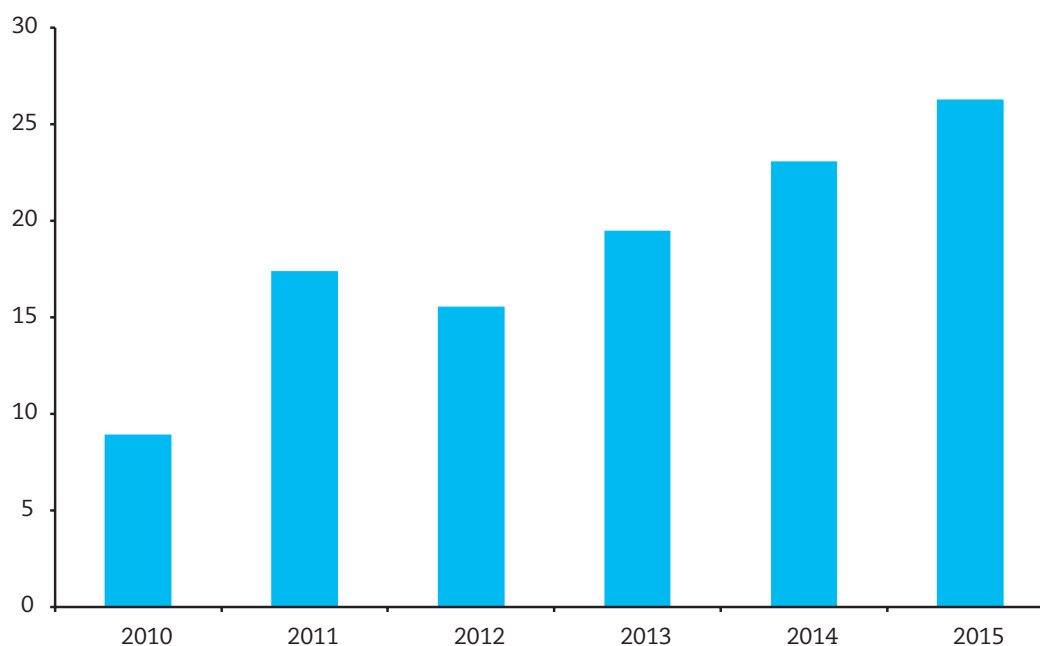
Voortgang

De bezuinigingen op de wegen zijn ook terug te zien in de voortgang van de infrastructuurprojecten in het MIRT. Van alle projecten gezamenlijk is in het meest recente MIRT het aandeel vertraagde infrastructuurprojecten ongeveer gelijk gebleven. Circa 20% van de projecten in het MIRT wordt later opgeleverd dan volgens het vorige meerjarenprogramma¹⁵. De mate van vertraging bij de wegenprojecten neemt de laatste jaren echter toe (figuur 5.2). In het MIRT 2012 was 15% van de wegenprojecten vertraagd ten opzichte van de planning van het jaar daarvoor. In het MIRT 2015 ligt het aandeel vertragingen op ongeveer een kwart.

Financiële beperkingen zijn dus van invloed op de voortgang bij de realisatie van infrastructuur. In de vorige infrastructuurbegroting is vooral gekort op planstudieprojecten. Het aandeel van planstudieprojecten in de totale begroting daalde daardoor vorig jaar van 36% naar 32%. In de huidige begroting is dit verder afgenomen naar 30%. Het kleinere aandeel van projecten in voorbereiding betekent dat mogelijk minder goed kan worden geanticipeerd op toekomstige mobiliteitsgroei. Vertragingen in de infrastructuur worden daarnaast veroorzaakt door bijvoorbeeld knelpunten in de sfeer van besluitvorming en procedures. Ook spelen projectplanningen en discussies over uitvoeringsvarianten een rol in de voortgang.

¹⁵ Op basis van een analyse van 120 infrastructuurprojecten. Zie: EIB (2014). Infrastructuurmonitor; MIRT 2015. Amsterdam.

Figuur 5.2 Percentage vertraagde projecten rijkswegennet, MIRT 2010 tot en met 2015



Bron: MIRT 2010 t/m 2015. Analyse EIB

Gww-productie

Voor de gww-productie in opdracht van het Rijk betekent dit dat voor 2015 een daling van 3% wordt verwacht. Ook in 2016 zullen de rijksinvesteringen met 3% dalen. Tussen 2009 en 2016 zijn de rijksinvesteringen, onder meer door bezuinigingen, met bijna 30% gekrompen. Na 2016 zullen de investeringen weer relatief sterk gaan toenemen. Verwacht wordt een gemiddelde groei van 3½% per jaar tussen 2017 en 2020.

5.3 Decentrale overheden

In 2014 bedroeg de nieuwbouw- en herstelproductie in opdracht van de decentrale overheden (gemeenten, provincies en waterschappen) circa € 4,5 miljard (prijspeil 2013). De decentrale overheden vertegenwoordigen daarmee bijna 45% van de jaarlijkse gww-productie. Na vier jaren van krimp in de investeringen van de decentrale overheden, met in totaal 18% tussen 2009 en 2013, is de gww-productie in 2014 nagenoeg gestabiliseerd.

Gemeenten

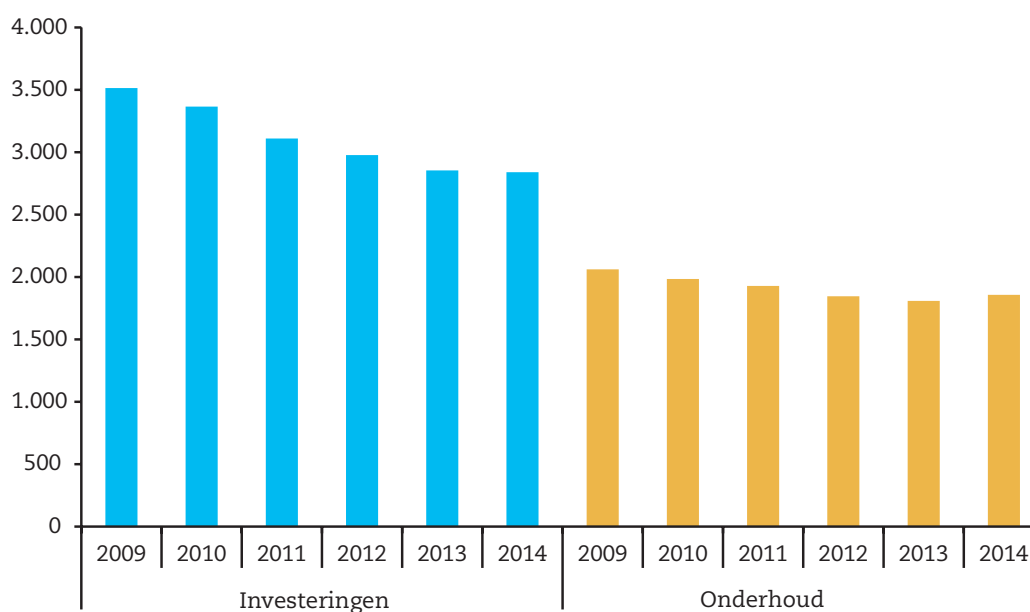
De sterke daling van de investeringen betrof met name de gemeenten. De gemeenten zijn gezamenlijk goed voor ongeveer een kwart van de totale jaarlijkse gww-productie. De dalende investeringen vloeien direct voort uit de ongunstige financiële situatie van de gemeenten. Niet alleen staat de omvang van de algemene middelen uit het Gemeentefonds al langere tijd onder druk. Daarnaast ontvangen de gemeenten veel minder geld uit bouwgrondexploitatie. Belangrijk is verder dat door decentralisaties veel nieuwe zaken op de

gemeenten afkomen waarbij het de vraag is of hiervoor voldoende budget ter beschikking is gesteld. Al deze factoren hebben geleid tot (soms omvangrijke) bezuinigingsoperaties.

In de tweede plaats speelt voor de gemeentelijke gww-investeringen de krimp in de nieuwbouw van met name woningen ook rechtstreeks een rol. Minder woningnieuwbouw betekent dat minder bouwlocaties hoeven te worden ontwikkeld met daardoor minder grondwerkzaamheden, aanleg van bouwstraten, riolering, definitieve inrichting en groenvoorziening. Dit b&u-gerelateerde deel van de gww-productie is de afgelopen jaren het sterkst gedaald van alle deelmarkten in de gww.

Meer algemene activiteiten (niet-b&u-gerelateerd) van gemeenten betreffen onder meer aanleg, reconstructie en onderhoud van rondwegen, beheer en onderhoud van de openbare ruimte, rioolrenovatie en werkzaamheden aan havens en kades. Investerings- en onderhoudsuitgaven aan deze werken worden vooral bepaald door de algemene financieringsmogelijkheden, zoals uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en eigen inkomsten als rioolrechten. Daarnaast werd een deel van deze opgave voorheen gefinancierd uit extra middelen uit de bouwgrondexploitatie. Verliezen op bouwgrond hadden in de afgelopen jaren negatieve effecten op de gemeentefinanciën en ook andere inkomsten liepen terug, al of niet via de koppeling aan de rijksuitgaven ('trap-op-trap-af-methodiek' in de algemene uitkering). De uitgaven aan de gemeentelijke infrastructuur namen tussen 2009 en 2014 dan ook af, zowel bij de investeringen als het onderhoud (figuur 5.3).

Figuur 5.3 Gww-productie in opdracht van gemeenten, 2009-2014 (mln euro)



Bron: EIB

De druk op de financiële middelen van gemeenten zal in de komende jaren door verschillende ontwikkelingen nog aanhouden. In de eerste plaats neemt de algemene uitkering uit het Gemeentefonds de komende jaren verder af, vanaf 2016 met gemiddeld ongeveer ½% per jaar. In de tweede plaats heeft de Wet Houdbare overheidsfinanciën (wet Hof) op de middellange termijn mogelijk invloed op de gemeentelijke investeringsmogelijkheden. Tot 2015 blijft de afgesproken tekortnorm voor de decentrale overheden weliswaar op hetzelfde niveau, maar daarna zal dit tekort moeten dalen. Eind 2015 wordt in bestuurlijk overleg bekeken of op basis van de realisaties de geprojecteerde daling van de tekortnorm in 2016 en 2017 verantwoord en mogelijk is. In de derde plaats leiden de nieuwe gemeentelijke taken in het sociaal domein per 1 januari 2015 (onder meer de Participatiewet) tot een sterk toenemend beslag op de financiële middelen van de gemeenten. Weliswaar krijgen de gemeenten ook extra budget voor de nieuwe taken, maar de overheveling van taken gaat gepaard met een forse bezuinigingsopgave.

Tegenover deze ongunstige factoren voor de gemeentefinanciën staat dat door de sterke groei in de woningbouw de inkomsten uit bouwgrondexploitatie de komende jaren weer zullen toenemen. Dit leidt tot extra investeringsmogelijkheden. Per saldo wordt in de recente begroting van het Gemeentefonds echter geconstateerd dat de financiële ruimte voor gemeenten de komende jaren nog sterk onder druk blijft¹⁶. Voor de gww-productie in de komende jaren betekent dit dat herstel van investeringen en onderhoud maar langzaam zal gaan, afgezien van de toenemende investeringen rond bouwlocaties. Voor 2015 wordt een stabiel uitgavenniveau bij de gemeenten verwacht waarbij de groei in het b&u-gerelateerd werk teniet wordt gedaan door krimp bij de overige gemeentelijke investeringen. In 2016 en 2017 ligt de groei bij de gemeentelijke investeringen tussen 1½% en 2%, deze is vrijwel geheel toe te schrijven aan het b&u-gerelateerd werk. De sterke druk op de algemene financiële middelen betekent dat gemeenten ook in de komende jaren nog nadere afwegingen zullen moeten blijven maken over ambities en prioriteiten met investeringen en onderhoud.

Provincies

Infrastructurele werken in opdracht van provincies betreffen vooral onderhoud en aanleg van wegen en vaarwegen. De financiële situatie van de provincies in de komende jaren is minder ongunstig dan bij de gemeenten. Daarbij zijn er ook verschillen tussen de provincies. In 2012 is de trap-op-trap-af-methode voor het Provinciefonds weer hersteld, zodat de provincies meebewegen met de rijksuitgaven. Daarnaast is er voor het Provinciefonds een nieuw verdeelmodel ingesteld dat onderscheid maakt tussen financiële middelen voor beheer en onderhoud en middelen voor ontwikkeling, zoals de aanleg van wegen. Evenals de gemeenten krijgen de provincies de komende jaren te maken met de invoering van de wet Hof die invloed zal hebben op de investeringsmogelijkheden. Na 2015 zullen de provinciale investeringen weer gaan toenemen.

Waterschappen

De belangrijkste taken van de waterschappen liggen op het terrein van waterveiligheid, waterbeheer en waterkwaliteit. Daarvoor investeren de waterschappen jaarlijks bijna € 1 miljard in dijken, watersystemen en zuiveringsinstalla-

16 Bron: Begroting Gemeentefonds 2015.

ties. Daarnaast vergt beheer en onderhoud van de waterbouwkundige werken een aanzienlijke inspanning. De uitvoering van grote programma's op het gebied van waterveiligheid heeft in de afgelopen jaren tot toenemende investeringen van de waterschappen geleid, met name in dijkversterkingen. Ook in de komende jaren wordt veel geïnvesteerd in projecten uit het Hoogwaterbeschermingsprogramma. De totale inspanning zal in de periode tot 2020 echter lager liggen dan in de afgelopen jaren.

De grote opgaven op het gebied van nationaal en regionaal waterbeheer, gecombineerd met de druk op de budgetten, betekent dat de waterschappen de komende jaren prioriteiten moeten stellen in de investeringen en ook naar efficiënte uitvoeringsmethoden zullen gaan zoeken. Investeringen in waterveiligheid blijven de komende jaren echter topprioriteit¹⁷. Investeringen in watersystemen (regionaal waterbeheer) en waterzuivering zullen worden versoerd en waar mogelijk getemporeerd.

Gww-productie

De gww-productie in opdracht van de decentrale overheden zal, na de stabilisatie van afgelopen jaar, in 2015 weer herstel tonen met een groei van circa 2%. Hier ligt een sterk gedifferentieerd beeld achter. De b&u-gerelateerde investeringen van de gemeenten stijgen sterk door de groei in met name de woningbouw. Ook de investeringen van waterschappen nemen in 2015 naar verwachting sterk toe. Hier staat tegenover dat de 'reguliere' investeringen van de gemeenten ook in 2015 nog krimp zullen laten zien door de grote druk op de gemeentelijke budgetten. In 2016 wordt voor deze investeringen evenmin groei verwacht. De totale gww-productie in opdracht van de decentrale overheden neemt in 2016 met ongeveer 1½% toe. Op de middellange termijn groeit deze productie met gemiddeld 1% per jaar. Tegenover licht verbeterend perspectief voor de gemeentelijke financiën staan afnemende investeringen van de waterschappen. Figuur 5.4 vat de ontwikkelingen samen voor de periode 2011-2020.

5.4 Bedrijven

In 2014 bedroeg de nieuwbouw- en herstelproductie in opdracht van bedrijven circa € 4,7 miljard (prijspeil 2013). De bedrijven vertegenwoordigen daarmee bijna 45% van de jaarlijkse gww-productie. In 2014 is de productie met 2% gestegen. Daarmee treedt herstel in na de sterke krimp van in totaal bijna 20% in de jaren 2012 en 2013. Bedrijven die investeren in gww-werken, zijn vooral actief in het railvervoer (waaronder ProRail), de energie- en watersector en in de havens en industrie. De investeringen in de komende jaren worden vooral beïnvloed door de economische groei, de ontwikkeling van overheidsbudgetten en de mate van herstel in de woningbouw.

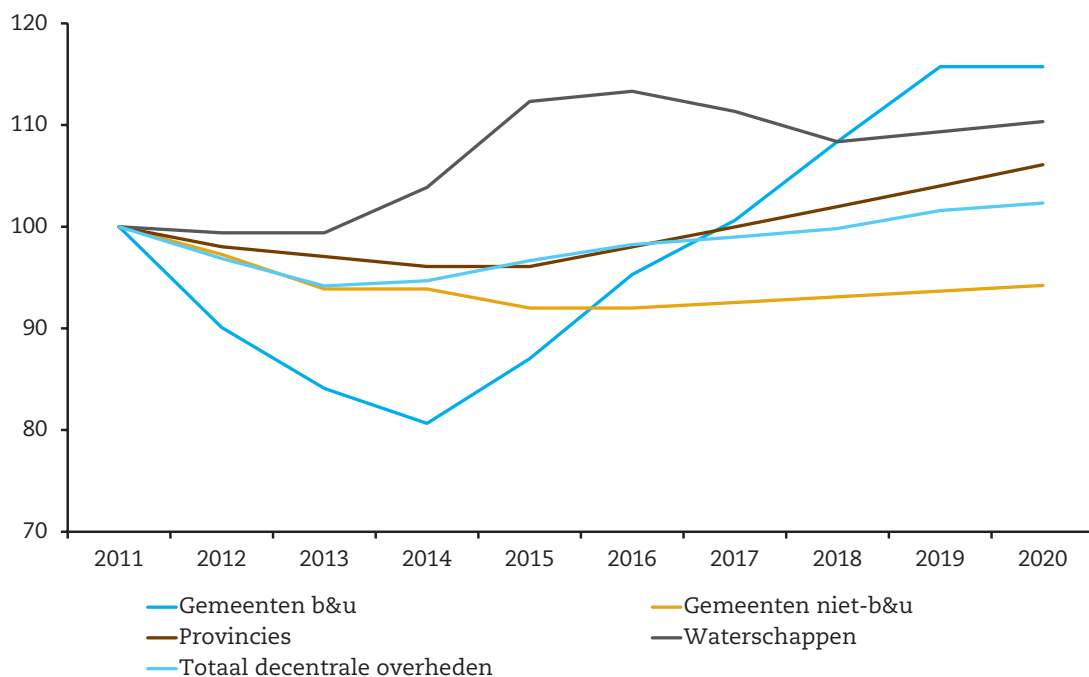
Vervoer

De investeringen in vervoer door bedrijven betreffen vooral spoorweginfrastructuur en regionale en lokale investeringen in metro- en tramverbindingen. De investeringen in railinfrastructuur via het Infrastructuurfonds nemen de komende jaren toe (figuur 5.5). Tot en met 2016 liggen deze rond € 1,1 miljard,

¹⁷ Zie ook EIB (2013). Waterbouw en waterschappen tot 2020; marktontwikkelingen, rolverdeling en capaciteit. In opdracht van Bouwend Nederland en de Unie van Waterschappen.

daarna stijgen deze sterk door de aanleg van ERTMS ter verbetering van de benutting van de bestaande infrastructuur. Belangrijke projecten bij de landelijke rail zijn de capaciteitsvergroting op de corridor Schiphol-Amsterdam-Almere en de vernieuwing van grote stations. Op regionaal niveau gaat het onder meer om de afbouw van de Noord-Zuidlijn en de aanleg van de tram naar de Uithof in Utrecht. Ook rond Gouda en in het noorden van het land vinden verbeteringen rond regionale spoorinfrastructuur plaats.

Figuur 5.4 Gww-productie in opdracht van decentrale overheden, 2011-2020 (index 2011=100)

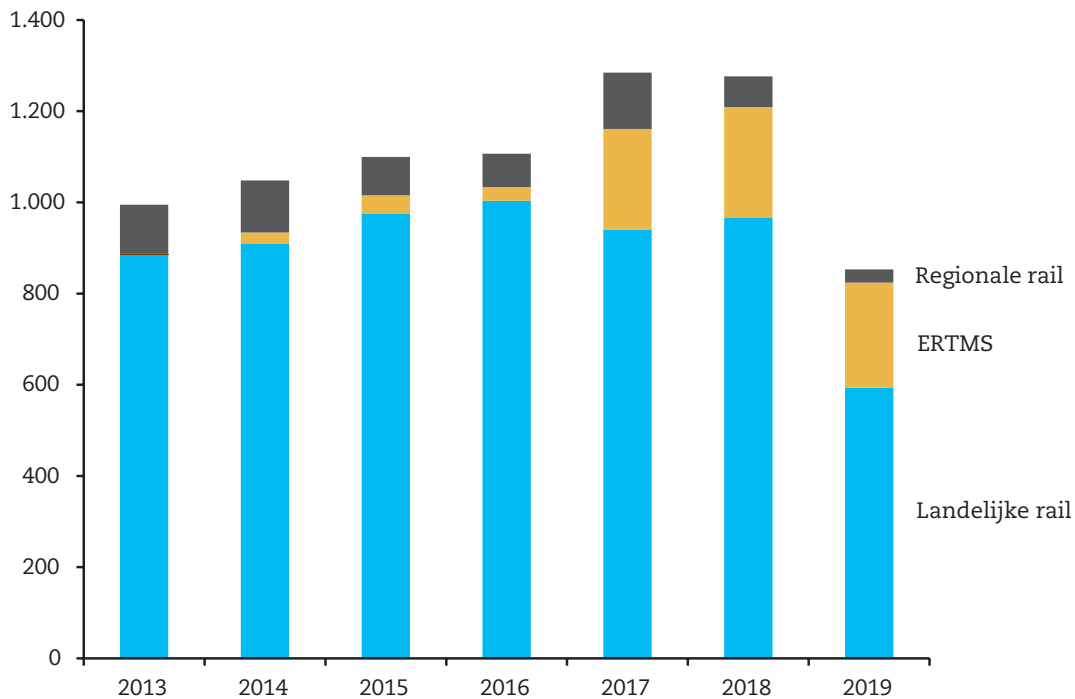


Bron: EIB

Energie-, water- en telecombedrijven

In de energie- en watersector kennen de uitgaven aan infrastructuur enerzijds een klantgedreven component en anderzijds een netwerkgedreven component. Klantgedreven investeringen komen vooral voort uit ruimtelijke ontwikkelingen als de aanleg van nieuwe woningbouwlocaties en reconstructies van wegen. Deze investeringen zijn de afgelopen tijd sterk gedaald, door krimp in de woningbouw en bezuinigingen bij overheden. Netwerkgedreven investeringen hangen samen met eisen vanuit de energie- en waterinfrastructuur en betreffen bijvoorbeeld complexe en omvangrijke aanpassingen van de netwerken door decentrale opwekcapaciteit, mogelijk grotere fluctuaties in het energie-aanbod, de realisatie van smart grids en de sterke groei van elektrische toepassingen. Ook vervangingswerken behoren tot het netwerkgedreven werk. Tijdens de crisisjaren zijn de klantgedreven investeringen deels gecompenseerd door extra uitgaven aan netwerken. In de komende jaren blijft de verzwaring en vervanging van elektriciteits- en gasinfrastructuur hoog op de agenda staan. Daarnaast zullen de klantgedreven investeringen weer gaan toenemen

Figuur 5.5 Investerings in railinfrastructuur via het Infrastructuurfonds, 2013-2019



Bron: Begroting Infrastructuurfonds 2015. Analyse EIB

door de sterke groei in de woningbouw in de komende jaren. Bij de telecom- en databedrijven (zoals KPN en Ziggo) is een verschuiving gaande van koper naar glasvezelnetten en tegelijkertijd van vaste naar mobiele toepassingen. De komende jaren blijven hiervoor grote investeringen nodig. Voor de totale investeringen door energie-, water- en telecombedrijven wordt voor 2015 een groei van 3% voorzien. Ook op de middellange termijn zijn de vooruitzichten gunstig.

Havens en industrie

Onder invloed van herstel van de economie zullen de investeringen in havens en industrie de komende jaren groeien. Na de oplevering van het nieuw ontwikkelde gebied op de Tweede Maasvlakte wordt nu verder gewerkt aan de inrichting en de ontsluiting van het havengebied met spoorlijnen en wegen. Vervolginvesteringen zijn sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de goederenoverslag in de Rotterdamse haven. Ook elders zullen door uitbreiding van industriële activiteiten investeringen in infrastructuur worden gedaan.

Gww-productie

Voor de gww-productie in opdracht van bedrijven wordt in 2015 2% groei verwacht die breed over de opdrachtgevers is verspreid. Zowel bij spoorwegen en de energie- en watersector als bij havens en industrie wordt groei voorzien. In 2016 zal de groei met 3% nog iets hoger uitkomen. Op de middellange termijn bedraagt de groei ongeveer 2% per jaar. Het aandeel van bedrijven in de totale gww-productie is in 2020 toegenomen naar ruim 45%.

5.5 Onderhoud

Het aandeel van het onderhoud in de totale gww-productie bedraagt ruim 35%. Het onderhoud vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de gww-markt. In de afgelopen jaren is de onderhoudsmarkt echter onder invloed van bezuinigingen vrij sterk gekrompen. Tussen 2009 en 2013 namen de onderhoudsinspanningen van de infrastructuurbeheerders met in totaal 10% af. Op rijksniveau is in de vorige begroting een sterke impuls aangekondigd voor het onderhoud in 2014 en 2015, vooral voor het rijkswegennet en het vaarwegennet. Dit deel van de onderhoudsmarkt zal dan ook de positieve invloed onderkennen van de onderhoudsimpuls.

Bij de decentrale overheden, met name de gemeenten, is nog steeds sprake van beperkte financiële mogelijkheden. De verwachting is dan ook dat het gemeentelijk gww-onderhoud de komende jaren nog sterk onder druk zal blijven staan. Gemeenten zoeken naar mogelijkheden om het onderhoud anders en efficiënter te organiseren en uit te voeren. Deels gebeurt dit door het afsluiten van meerjarencontracten voor (soms multidisciplinair) onderhoud. Daarnaast is echter sprake van differentiatie en ook verlaging van de onderhoudsambities voor de komende jaren.

De ontwikkeling van de onderhoudsmarkt wordt naast de financiële mogelijkheden ook bepaald door de noodzaak om olopemde achterstanden in te halen. Na de krimp op de gww-onderhoudsmarkt in de afgelopen jaren wordt voor de komende jaren weer enige groei verwacht, onder meer gevoed door de impuls van het Rijk. De totale onderhoudsmarkt heeft in 2020 een omvang van naar verwachting € 6,5 miljard (prijspeil 2013), ongeveer op het niveau van 2009.

5.6 Deelmarkten

De productie in de gww-sector is opgebouwd uit een aantal deelmarkten. Bedrijven in de sector leggen zich toe op één of meer van deze deelmarkten. De grootste deelmarkt is de wegenbouw met een aandeel van ongeveer een kwart van de gww-productie. Tot deze deelmarkt behoort aanleg en onderhoud van wegen met gesloten verharding (asfalt, beton). Andere deelmarkten met een groot aandeel zijn civiele betonbouw, kabels en leidingen en waterbouw.

In 2015 zal de situatie op de meeste deelmarkten enigszins verbeteren. De groei in de woningbouw geeft een impuls aan gerelateerd gww-werk in de sfeer van grondwerk, kabels en leidingen en straatwerk. De waterbouw zal in 2015 blijven profiteren van de toenemende investeringen van waterschappen en Rijk.

De wegenbouw ondervindt in 2015 en 2016 wel de negatieve effecten van de bezuinigingen van het Rijk. Op de middellange termijn zal de groei in wegenbouw en kabels en leidingen groter zijn dan gemiddeld. Na de bezuinigingen op de wegenbouw komt er dan weer ruimte voor meer investeringen. De kabels- en leidingenmarkt profiteert van uitbreidingsinvesteringen in de energiesector en de industrie. Op de middellange termijn zal, na de groei tot en met 2016, de waterbouwmarkt achterblijven bij het totaalbeeld in de gww.

5.7 Regionale gww-productie

De verschillende provincies kennen een eigen vraag- en productiestructuur wat betreft de gww-sector. Ontwikkelingen in de gww-productie op regionaal niveau kunnen daardoor verschillen van de landelijke trend en tussen de regio's zijn er ook verschillen in groei- en krimpmarkten. Voor gww-bedrijven zijn regionale ontwikkelingen daarom interessant. In de regionale verdeling van de gww-productie heeft West het grootste aandeel met 50%. Daarna volgen Oost en Zuid. De regio Noord vertegenwoordigt 7% van de gww-productie.

De groei in de gww-productie op landelijk niveau in 2014 heeft zich in alle provincies voorgedaan (tabel 5.3). In Friesland en Noord- en Zuid-Holland nam de productie sterker toe dan elders. In 2015 treedt groei op in alle landsdelen. De groei in de regio's Noord en West ligt met 1½% hoger dan gemiddeld.

Tabel 5.3 Regionale verdeling van de gww-productie, 2013-2015 (mln euro, prijzen 2013)

	Niveau in mln euro			Mutaties (%)	
	2013 ¹	2014 ²	2015 ²	2014 ²	2015 ²
Noord					
Groningen	395	400	405	1½	1½
Friesland	400	410	415	2½	1
Drenthe	377	380	385	1	1½
Oost					
Overijssel	1.207	1.230	1.240	2	1
Flevoland	238	240	245	1	2
Gelderland	2.083	2.125	2.155	2	1½
West					
Utrecht	969	985	1.000	1½	1½
Noord-Holland	2.107	2.160	2.170	2½	½
Zuid-Holland	5.043	5.170	5.235	2½	1½
Zuid					
Zeeland	540	545	550	1	1
Noord-Brabant	1.950	1.985	2.000	2	1
Limburg	766	770	775	½	½
Nederland	16.075	16.400	16.575	2	1

1 Voorlopige cijfers

2 Raming

Bron: EIB

6 Werkgelegenheid

Sinds het uitbreken van de crisis is de totale bouwgerelateerde werkgelegenheid met bijna 85.000 arbeidsjaren gedaald. Ondanks een lichte productiegroei in 2014 nam het arbeidsvolume van de werknemers met 6% verder af. Dit jaar vindt enig herstel op de arbeidsmarkt plaats waarvan eerst vooral de flexibele arbeidskrachten zullen profiteren. Volgend jaar trekt de arbeidsmarkt verder aan en kan de groei sterk doorzetten. Naast de werknemers zullen ook de zelfstandigen in 2016 profiteren van het verdere herstel. Na 2016 zal de bouwwerkgelegenheid met een gemiddelde groei van 2½% per jaar weer stevig groeien. Vooral de werknemers zullen daarvan profiteren. In 2020 bedraagt het totale arbeidsvolume in de bouwnijverheid naar verwachting ruim 450.000 arbeidsjaren. Daarmee neemt de werkgelegenheid met bijna 60.000 arbeidsjaren toe in de komende zes jaar. Een groot deel van het werkgelegenheidsverlies van de crisis wordt daarmee goedge maakt.

Het stevige herstel van de werkgelegenheid brengt de noodzaak van voldoende gekwalificeerde instroom met zich mee. Het huidige leerlingenaantal zal daar slechts ten dele in kunnen voorzien. De sector kan ook uit andere kanalen putten. Door een beperking van de uittredingsmogelijkheden en een verhoging van de pensioneringsleeftijd zullen ouderen langer door moeten werken. Daarnaast is tijdens de crisis ook een groot reservoir aan oudere werklozen ontstaan. Deze categorie blijkt naar de bouw terug te kunnen keren en mag dan ook niet zomaar afgeschreven worden.

6.1 Werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2014

Tijdens de crisis is de bouwgerelateerde werkgelegenheid enorm afgenomen. De afgelopen jaren is de werkgelegenheid in de bouwnijverheid continu gedaald van 481.000 arbeidsjaren in 2008 naar 397.000 arbeidsjaren in 2014 (tabel 6.1). Dat komt neer op een verlies van bijna 85.000 arbeidsjaren (-17%). Daarbij zijn de werknemers het hardst getroffen. De sterkste daling deed zich voor in 2013 (-9%). Maar ook het afgelopen jaar was een zwaar jaar voor de werknemers in de bouwnijverheid. Ondanks een stijging van de bouwproductie in 2014 met 1% kwam er geen halt aan de werkgelegenheidsdaling. Bedrijven sneden in 2014 nog verder in het eigen personeelbestand. Daarmee was het werkgelegenheidsverlies in 2014 veel sterker dan eerder werd voorzien (-6%). Deze grote sanering heeft tot productiviteitsverbetering geleid. Bij de uitzendkrachten ging de meeste werkgelegenheid aan de beginfase van de crisis verloren, waarmee deze een deel van het verlies hebben opgevangen. Terwijl het arbeidsvolume van de werknemers in de laatste twee jaar verder wegzakke, nam het arbeidsvolume van de uitzendkrachten weer iets toe.

Het arbeidsvolume van de zelfstandigen is volgens de officiële registratie van het CBS in de periode 2008-2014 zelfs met 7.000 arbeidsjaren toegenomen. Aan het begin van de crisis bleef volgens het CBS het arbeidsvolume van de zelfstandigen stabiel maar nam in 2012 met 6.000 arbeidsjaren toe. Zelfstandigen kunnen door middel van de tarieven hun arbeidsinzet continu aan de markt-vraag aanpassen. Daarnaast kunnen zelfstandigen variëren in het aantal gewerkte uren. In tijden van economische teruggang moeten zij met een lager inkomen genoegen nemen. Daarentegen kan in tijden van hoogconjunctuur het inkomen juist weer toenemen.

Gereviseerde Nationale- en Arbeidsrekeningen

Het CBS heeft in 2014 voor de Nationale rekeningen een revisie doorgevoerd. Dit geldt niet alleen voor de productiecijfers maar ook voor de werkgelegenheid. Dit heeft vooral grote gevolgen gehad voor het arbeidsvolume van de zelfstandigen. Bij de revisie van Nationale rekeningen is het aantal zelfstandigen in de bouwnijverheid met 68.000 banen naar boven bijgesteld. Hieraan liggen verschillende oorzaken ten grondslag zoals het opnemen van zwarte activiteiten, het bouwen in eigen beheer en het gebruik van nieuwe bronnen. 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 met alle verdere beperkingen van dien. Voor het arbeidsvolume van werknemers is wel bij de cijfers van na de revisie aangesloten.

Tabel 6.1 Bouwwerkgelegenheid 2008-2020 (duizend arbeidsjaren)

	2008	2013	2014	2015	2016	2020 ¹
Productie						
Productievolume (mld €, prijzen 2013)	71,5	54,3	54,9	56,5	57,8	65,8
Mutatie (%)	3,6	-5,2	1	3	2½	3½
Arbeidsrelatie						
Werknemers	364	294	276	278	284	317
Zelfstandigen	97	104	104	104	107	117
Totaal bouwnijverheid	461	398	380	382	391	434
Uitzendkrachten/ Gedetacheerden	20	16	17	20	20	20
Totaal bouwgerelateerd	481	414	397	402	411	454
Mutaties (%)						
Werknemers		-8,7	-6	½	2	3
Zelfstandigen		0	0	0	3	2½
Totaal bouwnijverheid		-6,6	-4½	½	2½	2½
Uitzendkrachten/ gedetacheerden		6,7	6½	17½	0	0
Totaal bouwgerelateerd		-6,1	-4	1½	2½	2½

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2017-2020

Bron: CBS, EIB

Waar zijn werknemers die tijdens de crisis werkloos zijn geworden gebleven?

Door de sterke vraaguitval tijdens de afgelopen crisis zijn veel arbeidskrachten in de bouw werkloos geworden. De centrale vraag is waar deze mensen zijn gebleven. Op basis van beschikbare microdata van het CBS tijdens de eerste fase van de crisis (2009-2011) is geanalyseerd wat er in die jaren met de mensen is gebeurd die vanuit de bouwnijverheid de WW instroomden¹⁸.

In totaal gaat het om 36.000 personen, waarvan één op de tien twee of meer keer werkloos is geworden (gemiddeld 1,2 keer). Het blijkt dat de uitstroom in de tijd evenwichtig naar leeftijd is verdeeld, conform het afspiegelingsbeginsel dat bedrijven bij overtalig personeel in vergelijkbare functies moeten toepassen. Alleen jongeren stroomden relatief iets vaker de WW in. Deze groep heeft vaker een tijdelijk contract, waardoor hun dienstverband relatief sneller ten einde loopt. Ouderen (55+) stroomden juist iets minder vaak de WW in. Hier speelt mee dat voor deze leeftijdscategorie voorzieningen bestaan die rechtstreeks afvloeien mogelijk maken zonder in de WW terecht te komen (zoals prepensioen).

Als ouderen eenmaal werkloos raken, dan zijn ze dat voor langere duur. De uitkeringsduur neemt namelijk sterk toe met de leeftijd. De maximale uitkeringsduur loopt op met het opgebouwde arbeidsverleden. Dit verklaart het relatief hoge aandeel van ouderen in de WW.

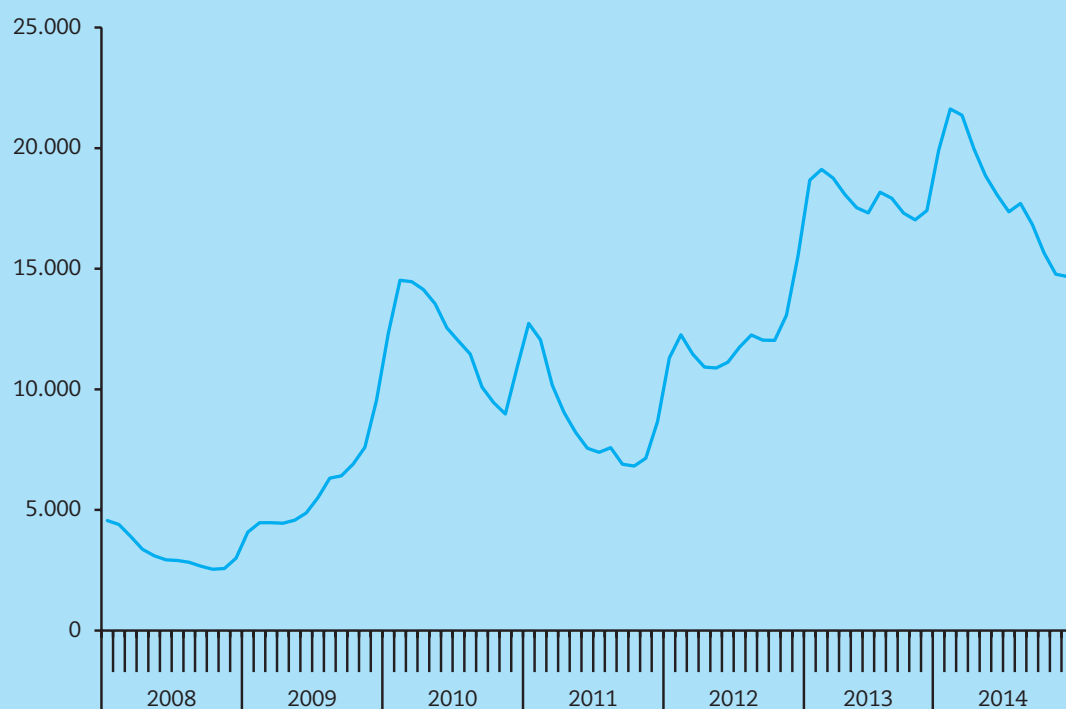
Uit de analyse blijkt dat in de periode 2009-2011 zeven van de tien werklozen in verband met werkhervatting voortijdig de WW verlaten. Dit geldt ook voor ouderen. Ook voor deze groep zijn de perspectieven ondanks hun leeftijd niet slechter dan die van anderen in de bouw. De werkhervattingskansen van werklozen uit de bouw ligt hoger dan gemiddeld over alle sectoren. Voor alle leeftijdsgroepen geldt dat na een eerste jaar van werkloosheid de werkhervattingskansen snel afneemt. Bij jongeren wordt vaker door het bereiken van de maximale uitkeringsduur de uitkering stopgezet, terwijl ouderen relatief vaker om andere redenen uit de WW uitstromen, zoals (vroeg)pensioen en arbeidsongeschiktheid, e.d.

Niet iedereen keerde terug naar de bouwnijverheid. Van de personen die in de periode 2009-2011 werkloos raakten, had aan het eind van 2011 ruim de helft weer het werk hervat. Hiervan was 40% weer actief in de bouwnijverheid, 20% in de uitzendbranche en 40% in andere sectoren van de economie. Van de mensen die nadat zij werkloos waren geworden buiten de bouw weer een baan vonden, bleef driekwart in dezelfde sector werken. Ouderen vinden relatief vaker een baan binnen de bouw. Mogelijk speelt hier mee dat zij over een beter netwerk beschikken.

¹⁸ Eigen berekening EIB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatatabestanden betreffende (1) de uitkeringen Werkloosheidswet, (2) de kenmerken van banen, (3) de kenmerken van bedrijfseenheden, en (4) demografische achtergronden van personen die voorkomen in de Gemeentelijke Basis Administratie.

Na 2011 raakten door het versnelde banenverlies nog meer werknemers dan in de eerste fase hun baan kwijt. Bovendien was het werkgelegenheidsverlies in de bouwnijverheid in de recentere jaren nog veel sterker dan in de andere sectoren. Cijfers van het UWV laten zien dat het aantal uitkeringen met als herkomst de bouwnijverheid (exclusief bouwinstallatie) tussen eind 2011 en begin 2014 zelfs meer dan verdubbelde (figuur 6.1). Tijdens de tweede fase is het werkloosheidspercentage onder oudere werknemers wederom fors toegenomen. Recente microdata zijn nog niet beschikbaar, maar bovenstaande gegevens geven wel een indicatie van de arbeidsreserve waar de sector op terug kan vallen.

Figuur 6.1 Aantal lopende uitkeringen met als herkomst de uitvoerende bouw, 2008-2014 (maandcijfers)



Bron: UWV

6.2 Vooruitzichten werkgelegenheid op korte termijn

Na jaren van onafgebroken werkgelegenheidsdaling trekt dit jaar in navolging van de bouwproductie de werkgelegenheid aan. De totale bouwgerelateerde werkgelegenheid neemt dit jaar naar verwachting met 1½% toe naar 402.000 arbeidsjaren (tabel 6.1).

De flexibele schil, bestaande uit uitzendkrachten en gedetacheerden, profiteert zoals gebruikelijk in een eerste fase van herstel relatief gezien sterk. Bedrijven zullen de vraagtoename eerst opvangen door meer flexibele arbeidskrachten in te zetten. Het arbeidsvolume van de uitzendkrachten neemt dit jaar met 3.000 arbeidsjaren toe. Daarna zullen bedrijven gaandeweg ook weer vast personeel aantrekken. Doordat er vorig jaar vanwege de sanering een stevige productiviteitsverbetering is opgetreden, zal de werkgelegenheid van werknemers sneller aantrekken dan gebruikelijk. Het arbeidsvolume van de werknemers neemt in

2015 met een ½% toe van 276.000 naar 278.000 arbeidsjaren. Ook de inzet van zelfstandigen neemt toe maar dat loopt dit jaar vooral in een betere benutting van de arbeidscapaciteit van deze categorie.

De bouwarbeidsmarkt zal in 2016 relatief sterker aantrekken. De bouwgerelateerde werkgelegenheid zal in 2016 met 6.000 arbeidsjaren toenemen naar 411.000 arbeidsjaren (2%). De werkgelegenheid van werknemers neemt in 2016 toe van 278.000 arbeidsjaren naar 284.000 arbeidsjaren (2%). Ook bij de zelfstandigen zal de werkgelegenheid in 2016 naar verwachting met 3% groeien.

6.3 Vooruitzichten werkgelegenheid in de periode 2017-2020

Zoals in voorgaande hoofdstukken beschreven, zal de bouwproductie op middellange termijn stevig doorgroeien. Daardoor zal ook de bouwarbeidsmarkt in de periode 2017-2020 stevig aantrekken. Bij een productiegroei van gemiddeld 3½% per jaar zal de bouwgerelateerde werkgelegenheid met gemiddeld 2½% per jaar groeien. Tussen 2017 en 2020 zal het bouwgerelateerde arbeidsvolume in totaal met 43.000 arbeidsjaren toenemen. Tezamen met de werkgelegenheidsgroei in 2015 en 2016 komt de werkgelegenheidsgroei uit op 57.000 arbeidsjaren. Daarmee wordt een belangrijk deel van het tijdens de crisis opgetreden werkgelegenheidsverlies (-85.000 arbeidsjaren) weer goed gemaakt. Het grootste deel van de werkgelegenheidsgroei slaat bij de werknemers neer. Op middellange termijn komt de groei bij de werknemers uit op gemiddeld 3% per jaar. In die periode stijgt het arbeidsvolume van de werknemers naar verwachting met 33.000 arbeidsjaren naar 317.000 arbeidsjaren in 2020. Ook bij de zelfstandigen zal sprake zijn van een stevige groei. Naar verwachting komt de gemiddelde jaarlijkse groei uit op 2½% en bereikt in 2020 117.000 arbeidsjaren. In 2020 bestaat dan ruim een kwart van het arbeidsvolume in de bouwnijverheid (excl. uitzendkrachten) uit zelfstandige arbeid. Doordat de uitzendkrachten vooral tijdens de eerste jaren van herstel profiteren, blijft het arbeidsvolume van die categorie naar verwachting stabiel. In 2020 bedraagt het totale arbeidsvolume in de bouw 454.000 arbeidsjaren, hetgeen 30.000 arbeidsjaren onder het niveau van vlak voor de crisis ligt.

6.4 Werkgelegenheid in sectoren van de bouw

Naar sector bezien zijn tijdens de crisis de grootste klappen in de burgerlijke en utiliteitsbouw (b&u) gevallen, veroorzaakt door de ontwikkelingen in de woningbouw. Alleen al in die sector ging tussen 2008 en 2014 ruim een kwart van de werkgelegenheid (exclusief uitzendkrachten) verloren (tabel 6.2). In totaal nam de werkgelegenheid in de b&u met 40.000 arbeidsjaren af. Ook in de gespecialiseerde bouw, waaronder de branches afbouw en bouwinstallatie was met een verlies van 40.000 arbeidsjaren sprake van een forse daling. Wel was het werkgelegenheidsverlies in de gespecialiseerde bouw (-16%) relatief minder sterk dan in de b&u. Daarentegen vond er volgens het CBS bij de hoofdaannemers in de gww geen daling van het arbeidsvolume plaats. De werkgelegenheid in de gww blijft dit jaar naar verwachting stabiel. In de b&u trekt de werkgelegenheid dit jaar met 1% aan, in de gespecialiseerde bouw is de groei een ½%. Ook in de 2016 zal de werkgelegenheid in de b&u en gespecialiseerde bouw, die beide van de groei van de woningmarkt profiteren, relatief sterker toenemen dan in de gww.

Tabel 6.2 Bouwwerkgelegenheid naar sector, 2008-2020 (duizend arbeidsjaren)

	2008	2013	2014	2015	2016	2020 ¹
B&u						
Totaal	148	115	108	109	111	125
Werknemers	114	79	72	73	75	86
Zelfstandigen	34	36	36	36	37	39
Mutatie (%)						
Totaal	0,7	-8,7	-6	1	2	3
Werknemers	-0,9	-12,2	-8	1½	3	3½
Zelfstandigen	6,3	0,0	0	0	3	1½
Gww						
Totaal	55	56	55	55	56	59
Werknemers	51	52	51	51	52	54
Zelfstandigen	4	4	4	4	4	5
Mutatie (%)						
Totaal	0,0	-3,4	-2	0	2	1½
Werknemers	0,0	-3,7	-2	0	2	1
Zelfstandigen	0,0	0,0	0	0	0	6½
Gespecialiseerde bouw						
Totaal	257	228	217	218	223	249
Werknemers	198	164	153	154	158	177
Zelfstandigen	59	64	64	64	65	73
Mutatie (%)						
Totaal	1,2	-6,2	-5	½	2½	3
Werknemers	0,0	-8,4	-6	½	2½	3
Zelfstandigen	5,4	0,0	0	0	1½	3

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2017-2020

Bron: CBS, EIB

Op middellange termijn trekt de werkgelegenheid fors aan en ook hier geldt dat de gespecialiseerde bouw en de b&u relatief gezien het meest van de opleving zullen profiteren (3%). In de gww neemt de werkgelegenheid op middellange termijn met gemiddeld 1½% per jaar beperkter toe. Ondanks het stevige herstel blijft de werkgelegenheid in de b&u en de gespecialiseerde bouw onder het niveau van 2008. Het arbeidsvolume in de gww komt in 2020 naar verwachting hoger uit dan in 2008. Het aandeel zelfstandigen neemt in alle sectoren van de bouwnijverheid toe.

Instroombehoefte komende jaren

Het stevige herstel van de bouwwerkgelegenheid op middellange termijn vereist een forse instroom van arbeidskrachten. Niet alleen zijn arbeidskrachten nodig om de vraagtoename in de komende jaren op te vangen, maar ook moeten de mensen worden vervangen die vanwege pensionering of arbeidsongeschiktheid definitief de sector uitstromen. Een gebruikelijk kanaal van instroom vormen de (gediplomeerde) schoolverlaters. Het aantal leerlingen dat een bouwgerelateerde opleiding volgt is echter tussen 2008 en 2013 met bijna een derde afgenomen. Vooral in het VMBO (-47%) en MBO (-40%) is het leerlingenaantal drastisch afgenomen. Dat terwijl het MBO qua leerlingaantallen de grootste toeleverancier voor de bouwsector is. Binnen het MBO is vooral het aantal leerlingen in de BBL-opleiding met 60% het sterkst afgenomen. Enerzijds komt dit door een terugval van het aantal leerlingen van de bouwgerelateerde opleidingen in het VMBO die grotendeels naar het MBO doorstromen. Anderzijds konden leerlingen tijdens de crisis moeilijk aan een werkplek komen. Hierdoor heeft, zoals in eerdere crisissen ook het geval was, een verschuiving van de BBL richting de BOL plaatsgevonden. Bij het aantrekken van de productie zal waarschijnlijk weer een omgekeerde verschuiving van BOL naar BBL plaatsvinden.

De huidige leerlingaantallen kunnen de komende jaren slechts ten dele in de benodigde instroombehoefte voorzien. Er is dan ook extra inspanning nodig om een herstel van het aantal leerlingen te realiseren. Het vergt vervolgens enige tijd voordat deze leerlingen productief in de bouw aan de slag kunnen. Hiertegenover staat dat door een versobering van de uitredingsmogelijkheden en een verhoging van de pensioneringsleeftijd oudere werknemers langer door

Tabel 6.3 Aantal deelnemers bouwopleidingen, stand per 1 oktober

Onderwijs	2008	2009	2010	2011	2012	2013 ²
VMBO (BWI ¹ en Bouwbreed)	9.754	8.607	7.393	6.431	5.697	5.171
Mbo	23.324	23.401	20.738	18.952	16.402	14.015
BBL	14.950	13.888	11.985	10.964	8.322	6.067
BOL	8.316	8.841	8.753	7.988	8.080	7.948
Hbo (ad, bachelor en master)	12.169	12.518	12.629	12.453	12.337	11.903
Totaal	45.247	44.526	40.760	37.836	34.436	31.089

1 Bouwen, Wonen en Interieur

2 Voorlopig

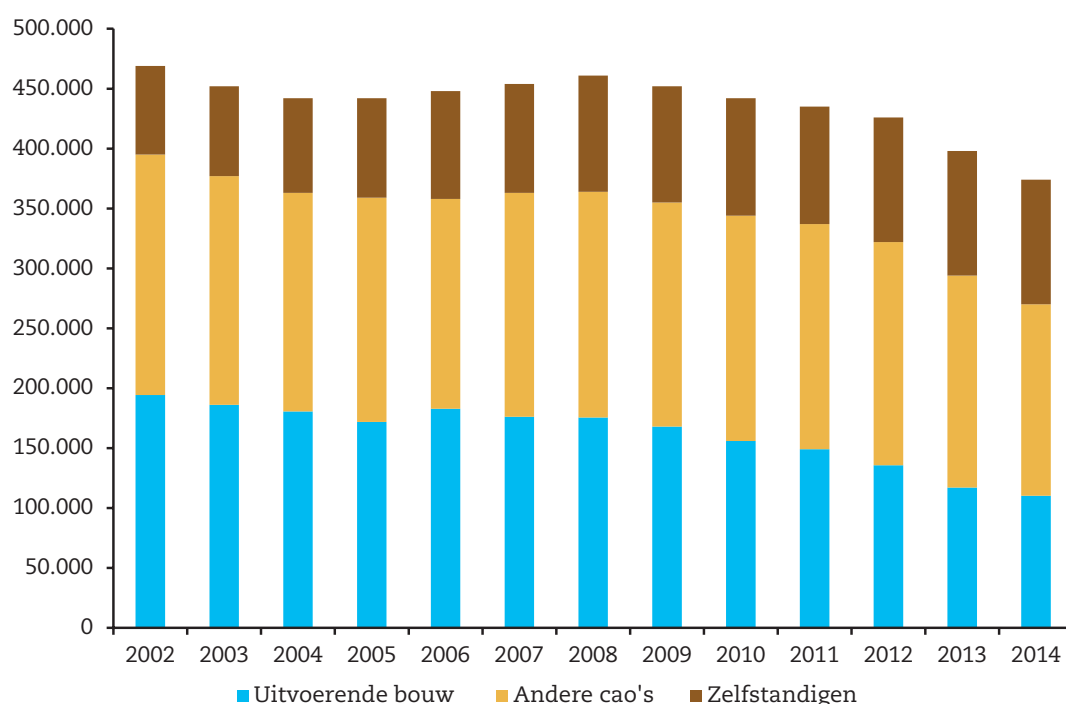
Bron: DUO, bewerkt door Fundeon

moeten werken. Dit heeft als gevolg dat de natuurlijke uitstroom de komende jaren kleiner is. Dit beperkt per saldo de netto instroombehoefte. Een ander belangrijk kanaal vormt de tijdens de crisis opgebouwde arbeidsreserve waaruit geput kan worden. Afgelopen jaren is een groot reservoir aan werklozen ontstaan. Er is nog steeds sprake van een groot aantal werklozen in de bouw waarvan relatief veel ouderen. Uit onderzoek blijkt dat er redelijke perspectieven op werkherhervatting zijn (zie kader). Dit geldt ook voor ouderen. Bovendien blijken ouderen door hun skills en vaardigheden relatief vaker naar de bouwnijverheid terug te keren dan de jongere leeftijdscategorieën.

6.5 Werkgelegenheid in de uitvoerende bouw

In deze paragraaf staan de werknemers in de uitvoerende bouw centraal. 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 bouwinstallatiebedrijven. 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.

Figuur 6.2 Ontwikkeling arbeidsvolume naar cao, 2002-2014 (arbeidsjaren)



Bron: CBS, EIB

Werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2014

Net als in de totale bouwnijverheid is het arbeidsvolume van werknemers in de uitvoerende bouw in de periode 2008-2014 sterk afgenomen (tabel 6.4). In totaal daalde het arbeidsvolume in die periode van 175.000 arbeidsjaren naar iets meer dan 110.000. Dat komt neer op een daling van 37%. Naast de conjunctu-rele ontwikkeling kende de uitvoerende bouw een sterkere werkgelegenheidsdaling dan in de gehele bouwnijverheid (figuur 6.2).

Wel is het verschil ten opzichte van de werknemers in de totale bouwnijverheid de laatste jaren kleiner geworden. In 2014 was de werkgelegenheidsontwikkeling vergelijkbaar met die van de totale bouwnijverheid. Net als in de totale bouwnijverheid werd in 2014 het dieptepunt bereikt.

Het personeel in de uitvoerende bouw bestaat uit het bouwplaats- en UTA-personeel. Het bouwplaatspersoneel bestaat uit beroepen die het uitvoerende werk doen, zoals timmerlieden, dakdekkers, monteurs etc. Het UTA-personeel bestaat uit leidinggevendenden, werkvoorbereiders, ander kaderpersoneel en administratief personeel. De werkgelegenheidsontwikkeling van deze twee categorieën wordt in tabel 6.4 weergegeven.

Tussen 2008 en 2014 gingen in de uitvoerende bouw bijna 65.000 arbeidsjaren verloren (-37%). Die daling deed zich het meest bij het bouwplaatspersoneel voor (-53.000 arbeidsjaren). Naar beroepsgroep bezien is de werkgelegenheid van timmerlieden, metselaars en voegers/ tegelzetteren door de zware klappen in de b&u en de gespecialiseerde bouw relatief het sterkst gedaald. Bij deze beroepsgroepen nam de werkgelegenheid met ruim de helft af. De daling van het bouwplaatspersoneel is niet iets van de laatste jaren. Het arbeidsvolume van werknemers met een bouwplaatsberoep is al sinds 2000 dalende. Het werkgelegenheidsverlies was bij het UTA-personeel met ruim 12.000 arbeidsjaren veel minder sterk. Het arbeidsvolume van het UTA-personeel bleef in tegenstelling tot dat van het bouwplaatspersoneel tot 2009 jaarlijks stijgen en begon daarna pas af te nemen. Door een sterkere daling van het bouwplaatspersoneel is het aandeel UTA-personeel over de jaren heen toegenomen.

Vooruitzichten op korte termijn

Op basis van de verwachtingen omtrent de bouwproductie en de dalende trend van de uitvoerende bouw en de beroepen daarbinnen, is een raming gemaakt voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid naar beroepsgroep.

De werkgelegenheid in de uitvoerende bouw groeit dit jaar licht met een ½% naar 111.000 arbeidsjaren (tabel 6.4). In 2016 zal de werkgelegenheid onder werknemers in de uitvoerende bouw verder aantrekken (2%). De groei op korte termijn doet zich vooral bij de timmerlieden en metselaars voor die van het herstel in de woningbouw profiteren.

Vooruitzichten op middellange termijn

Net als in de totale bouwnijverheid zal de werkgelegenheid in de uitvoerende bouw op middellange termijn weer stevig aantrekken. De werkgelegenheid in de uitvoerende bouw neemt in de periode 2017-2020 jaarlijks met gemiddeld 3% toe en loopt daarmee in de pas met de totale bouwnijverheid. Daarbij is de gemiddelde groei voor het bouwplaatspersoneel even sterk als voor het UTA-personeel. Binnen de categorie bouwplaatspersoneel profiteren vooral de metselaars, timmerlieden, voegers/tegelzetteren en dakdekkers van de opleving. Dat zijn de beroepsgroepen die tijdens de crisis het zwaarst zijn getroffen en op

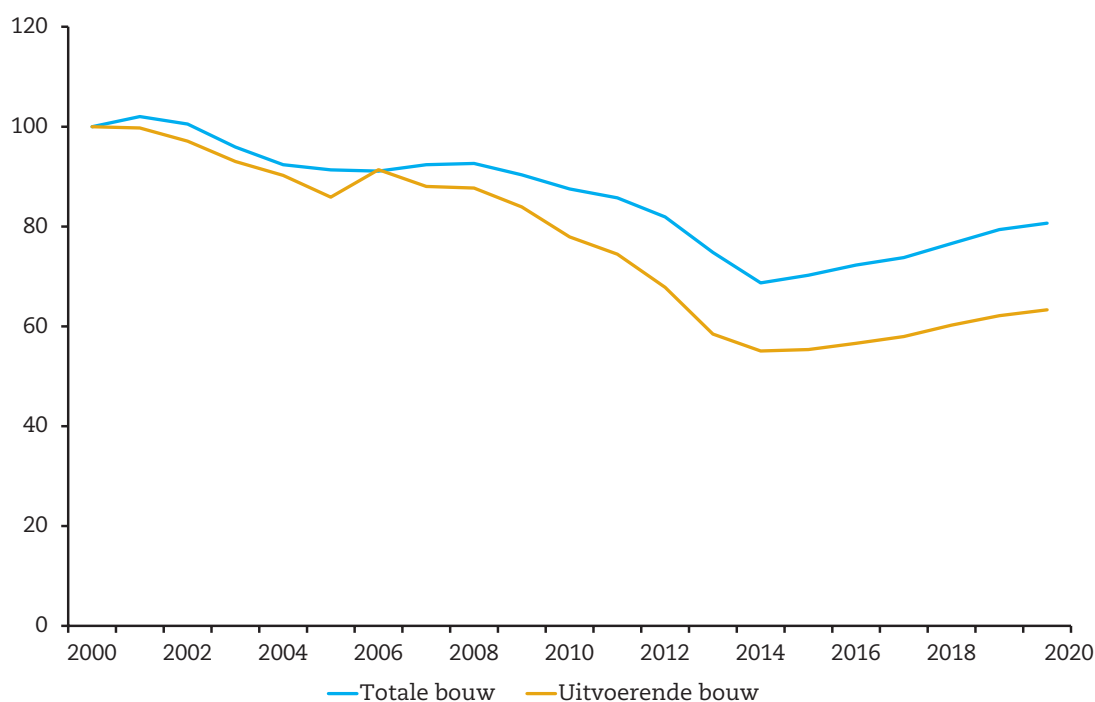
Tabel 6.4 Ontwikkeling werkgelegenheid werknemers uitvoerende bouw naar beroepsgroep, 2008-2020 (arbeidsjaren)

	2008	2013	2014	2015	2016	2020 ¹
Timmerlieden	51.900	28.900	26.300	26.500	27.200	31.000
Metselaars	8.800	4.000	3.400	3.500	3.700	4.700
Voegers/tegelzetters	3.200	1.600	1.400	1.400	1.400	1.600
Dakdekkers	4.800	3.300	3.100	3.100	3.200	3.500
Wegenbouwers	2.900	2.200	2.200	2.200	2.200	2.300
Straatmakers	4.800	3.100	2.700	2.700	2.700	2.900
Machinisten/monteurs	5.700	4.800	4.700	4.700	4.700	5.000
Overig						
bouwplaatspersoneel	38.100	25.400	23.500	23.500	23.900	26.100
Totaal bouwplaats	120.300	73.200	67.200	67.500	69.000	77.100
Leidinggevend	21.600	16.900	16.600	16.800	17.200	19.200
Kader	15.400	13.300	13.200	13.400	13.800	15.700
Administratief personeel	18.300	13.700	13.200	13.200	13.500	14.800
Totaal UTA	55.300	43.900	43.000	43.400	44.300	49.700
Totaal	175.600	117.100	110.300	110.900	113.300	126.800
Mutaties (%)						
Timmerlieden		-19,7	-9	1	2½	3½
Metselaars		-25,9	-15	3	5½	7
Voegers/tegelzetters		-20,0	-12½	0	0	3½
Dakdekkers		-13,2	-6	0	3	2½
Wegenbouwers		-8,3	0	0	0	1
Straatmakers		-11,4	-13	0	0	2
Machinisten/monteurs		-7,7	-2	0	0	1½
Overig						
bouwplaatspersoneel		-13,3	-7½	0	1½	2½
Totaal bouwplaats		-16,4	-8	½	2	3
Leidinggevend		-8,6	-2	1	2½	3
Kader		-7,6	-1	1½	3	3½
Administratief personeel		-10,5	-3½	0	2	2½
Totaal UTA		-8,9	-2	1	2	3
Totaal		-13,8	-6	½	2	3

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2017-2020

Bron: EIB

Figuur 6.3 Ontwikkeling werknemers uitvoerende bouw afgezet tegen de ontwikkeling werknemers totale bouwnijverheid, 2000-2020, 2000=100



Bron: CBS, EIB

middellange termijn relatief sterker zullen herstellen door de gunstige ontwikkelingen in de woningbouw. De groei van de gww-beroepen blijft net als in de totale bouwnijverheid daar bij achter. Naar verwachting bedraagt het aantal arbeidsjaren in de uitvoerende bouw in 2020 127.000 arbeidsjaren. Maar net als in de totale bouwnijverheid geldt ook voor de uitvoerende bouw dat het arbeidsvolume onder het niveau van 2008 blijft (figuur 6.2).

Regio

Door verschillen in de regionale bouwproductieontwikkeling verschilt de werkgelegenheidsontwikkeling naar regio eveneens (tabel 6.5). In 2014 was de werkgelegenheidsdaling van werknemers in de uitvoerende bouw in de regio Zuid sterker dan in de rest van het land. Ook in 2015 neemt naar verwachting de werkgelegenheid in die regio iets verder af.

Tabel 6.5 **Ontwikkeling van de werkgelegenheid van werknemers uitvoerende bouw 2013-2015**

	Arbeidsvolume			Jaarlijkse mutaties (%)	
	2013	2014	2015	2014	2015
Noord	8.700	8.200	8.400	-5	2½
Oost	27.400	25.700	25.900	-6	1
Randstad noord	31.000	29.100	29.300	-6	½
Randstad zuid	22.000	21.100	21.400	-4	1½
Zuid	28.000	26.000	25.900	-7	-½
Totaal	117.100	110.300	110.900	-6	½

Bron: EIB

EIB-publicaties

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 bouwarbeidsmarkt 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 (ARBOUW)
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)

Annuïtaire beperking hypotheekrenteaf trek (www.eib.nl)

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

Ziekteverzuim in de bouw 2011 (www.eib.nl)

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Oost Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt provincie Utrecht (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zuid-Holland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zeeland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Brabant (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Limburg (www.eib.nl)

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie (www.eib.nl)

Bouwen voor de zorg (www.eib.nl)

De bouw in 2020 (www.eib.nl)

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 (www.eib.nl)

Bouwschoolverlaters (www.eib.nl)

Perspectief voor de funderingsbranche (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2011-2012

Regerakkoord en woningcorporaties (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 (www.eib.nl)

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2012 (www.eib.nl)

De Stroomversnelling (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort (www.eib.nl)

De feiten rond aanbesteden (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2012 (ARBOUW)

Bouwen voor het onderwijs

Regionale kantorenmarkten Metropoolregio Rotterdam en Den Haag (www.eib.nl)

SER Energieakkoord (www.eib.nl)

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 (www.eib.nl)

EMVI, tenzij..... (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen (www.eib.nl)

Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties in Noord-Holland (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2010-2012 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012 (www.eib.nl)

2014

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014

Bouwconcerns in beeld 2012-2013 (www.eib.nl)

Eindgebruiker en opdrachtgever in de bouw: lessen uit het buitenland (www.eib.nl)

Toekomstperspectieven sloopsector (www.eib.nl)

Scenariostudie Overijssel (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort (www.eib.nl)

Startersregeling Regio Amersfoort (www.eib.nl)

Succesfactoren opdrachtgeverschap (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2013 (www.eib.nl)

Gebruik en effecten van de Starterslening (www.eib.nl)

Transactiekosten aanbesteden (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2013-2014 (www.eib.nl)

Regionale afstemming van werklocaties in Noord-Brabant (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor: MIRT 2015 (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2013 (Arbouw)

Economisch Instituut voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Foto omslag: Baciart Art
Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB
Druk: SDA Print + Media, Amsterdam

In 2014 heeft de bouwproductie zich gestabiliseerd. De meeste onderdelen van de bouw lieten een lichte groei zien, alleen de woningbouwproductie is verder teruggelopen. De condities op de woningmarkt zijn inmiddels sterk verbeterd.

Dit wijst op herstel in de nabije toekomst. Hoe dynamisch zal het herstel van de woningbouw in 2015 en de jaren daarna zijn? Gooien de recente ontwikkelingen rond de Nibud-normen en aangescherpte leenregels roet in het eten? En blijft de uitbreiding van de woningvoorraad nog steeds achter bij de huishoudensgroei?

Kan de utiliteitsbouw de komende jaren groei realiseren, ondanks onderbenutting en leegstand in delen van de marktsector? En in welke mate profiteert de grond-, water- en wegenbouw van de groei in de nieuwbouw van woningen, economisch herstel en toenemende investeringen in waterveiligheid?

In de afgelopen jaren is de werkgelegenheid in de bouw sterk gedaald. Sinds 2009 zijn bij de werknemers 85.000 arbeidsjaren verloren gegaan. Wordt de neergaande lijn op de bouwmarkt in 2015 eindelijk omgebogen? En wat is het perspectief voor de tijdens de crisis werkloos geraakte bouwwerknemers?

Deze vragen staan centraal in de 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015'.



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl