

Verwachtingen bouwproductie
en werkgelegenheid 2016

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 2016

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid

2016

Inhoudsopgave

Algemeen beeld	7
Samenvatting	11
1 Inleiding	25
1.1 Algemeen	25
1.2 Achtergronden	27
1.3 Indeling van het rapport	31
2 Woningbouw	33
2.1 Algemeen beeld	33
2.2 Herstel en verbouw	37
2.3 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	37
2.4 Nieuwe beleidsmaatregelen	40
2.5 Regionale verdeling	43
3 Utiliteitsbouw	47
3.1 Algemeen beeld	47
3.2 Gebouwtypen	49
3.3 Regionale verdeling	61
4 Onderhoud van gebouwen	65
4.1 Algemeen beeld	65
4.2 Structurele en conjuncturele invloeden	67
4.3 Onderhoud naar opdrachtgever	67
4.4 Regionale onderhoudsproductie	69
5 Grond-, water- en wegebouw	71
5.1 Algemeen beeld	71
5.2 Rijk	74
5.3 Decentrale overheden	76
5.4 Bedrijven	80
5.5 Onderhoud	81
5.6 Deelmarkten	82
5.7 Regionale gww-productie	82
6 Werkgelegenheid	85
6.1 Werkgelegenheidsontwikkeling tot 2015	85
6.3 Vooruitzichten werkgelegenheid op korte termijn	89
6.4 Vooruitzichten werkgelegenheid in de periode 2018-2021	89
6.5 Werkgelegenheid in sectoren van de bouw	90
6.6 Werkgelegenheid in de uitvoerende bouw	94
EIB-publicaties	99

Algemeen beeld

Na zes zware jaren is de bouwproductie in het afgelopen jaar fors toegenomen. De motor van het herstel werd gevormd door de woningbouw, waar spectaculaire groeicijfers zijn gerealiseerd. Op basis van voorlopige cijfers blijkt dat de nieuwbouwproductie van woningen in 2015 met 24% is toegenomen, terwijl de herstel en verbouwproductie ook nog eens met 17% toenam. De omvang van de productiestijging is zeer fors en ook nog duidelijk hoger dan de positieve verwachtingen die zich begin vorig jaar al aftekenden.

De ontwikkeling van de utiliteitsbouw was daarentegen mager. De totale productie is hier met slechts 1% toegenomen. Dit kwam volledig voor rekening van de herstel en verbouwproductie. De utiliteitsniewbouw stagneerde in het afgelopen jaar. De grond-, water- en wegenbouw nam het afgelopen jaar een tussenpositie in, waarbij de productie met bijna 3% is toegenomen. Hier kwam de groei juist meer vanuit de nieuwbouw, terwijl de groei van de onderhoudsproductie wat achterbleef.

De woningbouw profiteert vooral van de krachtige onderliggende vraag. Na jaren van zeer lage aantallen opgeleverde woningen begint de woningmarkt in steeds meer delen van ons land te verkrappen. De onderdrukte vraag komt een keer naar boven en het aanbod is ook na de forse stijging in 2015 nog lang niet op het niveau dat structureel nodig is om in de huishoudensgroei te voorzien. Daarbij is de sterke instroom van asielzoekers gekomen in het afgelopen jaar, die ook dit jaar nog niet volledig zal opdrogen. De extra huishoudens die dit oplevert stuwt de vraag verder omhoog. De zeer krachtige groei van de woningbouwinvesteringen kan echter ook niet los worden gezien van het economisch herstel en in het bijzonder van de sterk gedaalde hypotheekrente. Opvallend was dat ook de herstel en verbouwproductie zeer sterk kon groeien in het afgelopen jaar. Een duidelijke terugval in de tweede helft van het jaar - als gevolg van het aflopen van de btw-maatregel - is uitgebleven. Naast de algemene positieve invloeden vanuit de economie en de toegenomen mobiliteit op de woningmarkt, lijkt de steeds meer op gang komende transformatie van utiliteitsgebouwen naar woningen en inspanningen vanuit het Energieakkoord voor extra productie te hebben gezorgd. Nadere analyse zal nog moeten uitwijzen welke rol de verschillende factoren hebben gespeeld en wat de geschatte invloed is geweest van de btw-maatregel.

De tegenvallende ontwikkeling van de utiliteitsniewbouw kwam deels op rekening van de zorgsector, waar de investeringen in het afgelopen jaar met 15% terugliepen. Beleidsinvloeden veroorzaken transitieproblemen en zorgen waarschijnlijk ook voor onzekerheid bij investeerders. Daarnaast is de kantoren- en nieuwbouw opnieuw teruggevallen, inmiddels voor het zevende jaar in successie. Onder invloed van de aantrekkende economische groei konden de investeringen in bedrijfsgebouwen en logistieke gebouwen wel weer duidelijk toenemen.

De productie in de gww-sector moest het in 2015 vooral hebben van de nieuwbouw. De onderhoudsproductie nam maar bescheiden toe, waarbij druk op gemeentelijke budgetten een rol zal hebben gespeeld. Bij de nieuwbouw namen

vooral de investeringen van de bedrijven en de lagere overheden toe. Het laatste wordt veroorzaakt door de toegenomen locatie-ontwikkeling in samenhang met de opleving van de woningmarkt.

Alles overziende is in 2015 een belangrijk productieherstel gerealiseerd. De totale productie van de bouwnijverheid nam in het afgelopen jaar met 7% toe, een stijging met € 3,8 miljard in constante prijzen. In dit licht was de ontwikkeling van de werkgelegenheid nog bescheiden te noemen. De werkgelegenheid reageert altijd met vertraging op de productiegroei, maar met een volumestijging van 2% bleef de groei hier duidelijk achter bij de productiegroei. De groei van de werkgelegenheid was bovendien volledig geconcentreerd in de flexibele schil. De arbeidsinzet van uitzendkrachten en zelfstandigen is duidelijk toegenomen, maar de werkgelegenheid onder werknemers is het afgelopen jaar gemiddeld zelfs nog wat teruggelopen. Wel is ook hier een duidelijke trend te zien in de kwartaalcijfers, waar de ontwikkeling van kwartaal op kwartaal nu al meer dan een jaar verbetert. De verbeterde omstandigheden op de arbeidsmarkt komen ook tot uiting in verschillende indicatoren voor de arbeidsmarkt. Zo neemt het aantal vacatures langzaam weer toe en neemt de instroom in de werkloosheid al enige tijd sterk af. Dit betekent dat de kansen om werk te vinden in de bouw toenemen en dat de werkzekerheid van de werknemers in de bouw duidelijk is verbeterd in het afgelopen jaar. De uitstroom uit de werkloosheid is wel nog altijd een punt van zorg. Het lijkt erop dat de werkloosheid gaandeweg uit een hardere kern is gaan bestaan, waarbij de werkherlevingskansen voor de resterende groep afnemen.

Het grote verschil tussen productiegroei en werkgelegenheidsgroei in het afgelopen jaar had ook een positieve kant. De stijging van de arbeidsproductiviteit die is gerealiseerd verhoogt de winstgevendheid van de bouwbedrijven. Dit is ook hard nodig, want de winsten zijn tijdens de crisis tot zorgwekkend lage niveaus weggezakt. De winstgevendheid is in 2014 licht verbeterd en dit winstherstel zal zich over 2015 in versterkte mate hebben doorgezet. Ook hier geldt weer dat de woningbouw de beste perspectieven lijkt te bieden, waar sterke volumestijging en aantrekkende woningprijzen een gunstige omgeving bieden. Bij de infrastructuur bestaan meer zorgen over de bedrijfsresultaten en het afgelopen jaar werd ook gekenmerkt door een aantal zeer grote projecten, waar zware verliezen zijn geleden.

Vooruitzichten

Het beeld voor de komende jaren is er een van aanhoudende stevige groei. De onderliggende vraag op de woningmarkt is krachtig en de nieuwbouwproductie zal nog met enkele tientallen procenten moeten stijgen om aan te sluiten bij de demografische groei. Dit leidt in 2016 en 2017 nog tot dubbele groeicijfers bij de nieuwbouw van woningen. De herstel en verbouw van woningen neemt komend jaar naar verwachting duidelijk minder sterk toe. Na de zeer opvallende stijging van de productie in 2015 en met het wegvallen van de btw-maatregel over geheel 2016 is een bescheiden groei hier overigens nog altijd een redelijk resultaat. Na 2016 kan de groei dan weer versnellen en met groeicijfers van rond 5% per jaar komen de productieniveaus van voor de crisis hier aan het eind van de horizon weer in beeld.

De utiliteitsnieuwbouw zal dit jaar duidelijk kunnen aantrekken. De vergunningverlening over het afgelopen jaar wijst op groei en de economie ontwikkelt zich vooralsnog gunstig. Ook zullen de investeringen in de zorgsector niet op de huidige zeer lage niveaus kunnen worden voortgezet. De zorg is en blijft een groeisector en daar zullen ook in de gebouwensector voldoende kwalitatief goede voorzieningen bij moeten passen. Ook bij de kantorensector lijkt het dieptepunt gaandeweg bereikt, zodat er geen negatieve impulsen meer vanuit deze sector zijn en er op termijn weer enige groei zal ontstaan. De meeste andere marktsectoren kennen een gezonde groei, die vooral samenhangt met aanhoudende economische groei. Hier ligt dan gelijk ook een risico voor die groei, die nu eenmaal sterk verbonden is met het algemeen economisch klimaat. Met groeicijfers van gemiddeld 3% per jaar op middellange termijn voor zowel de nieuwbouw als de herstel en verbouw zal de utiliteitsbouw de komende jaren een solide groei kunnen realiseren. Daarbij blijft het productieniveau aan het eind van de ramingsperiode nog wel achter bij het niveau dat voor de crisis werd gerealiseerd.

Bij de gww-sector is het beeld voor de komende jaren er een van gematigde groei. In 2016 en 2017 neemt de nieuwbouw nog met ongeveer 3% toe, mede onder invloed van de sterke stijging van de woningbouw en daarmee verbonden locatieontwikkeling. De groei wordt dit jaar gedrukt door teruglopende budgetten bij de rijksoverheid, maar dit wordt in 2017 naar verwachting weer rechtgetrokken. Na 2017 zet de groei van de nieuwbouw door met groeicijfers van rond de 2%. De investeringen van de rijksoverheid kunnen hierbij weer duidelijker stijgen, na de bezuinigingen die eerder op met name het wegenbudget zijn doorgevoerd. De groei van de onderhoudsproductie blijft de hele periode wat achter bij die van de nieuwbouw en ligt rond 1½% per jaar. Druk op de gemeentelijke budgetten speelt hierbij een rol. Wel zou de verbetering van de positie van de gemeentelijke grondbedrijven in samenhang met het herstel op de woningmarkt hier mogelijk wat extra ruimte kunnen bieden.

De groei voor de totale bouwnijverheid komt dan uit op 4½% in zowel 2016 als 2017 om in de jaren daarna wat terug te lopen tot gemiddeld 3% groei per jaar. Dit zijn zeer solide groeicijfers die ook uit zullen gaan boven de algehele groei van het Nederlandse bedrijfsleven. Daarmee levert de bouw ook een betekenisvolle bijdrage aan economische groei in Nederland. De totale productiewaarde van de bouwnijverheid stijgt van ongeveer € 58 miljard in 2015 naar € 72 miljard in 2021. Hiermee komen de productieniveaus van voor de crisis weer in beeld.

De bouwarbeidsmarkt zal na het aarzelende herstel in het afgelopen jaar bij het hier geschetste productiebeeld een sterke vlucht naar voren kunnen maken. Dit jaar kan de werkgelegenheid naar verwachting al met 16.000 arbeidsjaren toenemen. Daarbij zal de groei naar verwachting meer proportioneel zijn verdeeld over werknemers en zelfstandigen. Daarmee wordt in 2016 dan ook eindelijk weer een stijging van de werkgelegenheid bij werknemers gerealiseerd. De groei van de werkgelegenheid zet ook in de jaren daarna gestaag door. In totaal neemt de werkgelegenheid in de bouwnijverheid in de periode 2016-2021 naar verwachting met 70.000 fulltime banen toe. Daarmee wordt het massale werkgelegenheidsverlies tijdens de crisis dan weer bijna gecompenseerd. Hiermee dienen zich dan tevens weer heel andere uitdagingen aan voor de sector in vergelijking met de afgelopen jaren. Het tijdig kunnen

aanboren van gekwalificeerde arbeid zal de komende jaren een forse opgave worden. Herintreding zal moeten worden bevorderd en de opleidingen zullen na jaren van krimp weer aantrekkingskracht moeten uitoefenen op jonge mensen.

Een belangrijke onzekerheid voor het realiseren van het productiebeeld ligt bij het ruimtelijk beleid. De motor van het herstel van de bouwsector in de komende jaren is de woningbouw. De vraag is er, maar nieuwbouw vraagt om locaties waar de woningen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Steeds vaker lijkt er spanning op te treden tussen ontwikkelactiviteiten en ruimtelijke eisen die met name vanuit de provincies worden gesteld. Een beleid dat vooral stuurt op begrenzen en beperken van mogelijkheden om nog buiten het reeds sterk bebouwde gebied te kunnen ontwikkelen, zal het moeilijk maken om de hier geprognoseerde aantallen woningen te realiseren. Ook zal het niet eenvoudig zijn om grondexploitaties in intensief bebouwd stedelijk gebied rond te krijgen en tempo te maken bij locaties waar veel omwonenden consequenties ondervinden van de bouw. Met het vervagen van de crisis zal de strijd om de ruimte weer herleven en een ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid zal nodig zijn om een stevige dynamiek op de woningmarkt ook in de komende jaren vast te kunnen houden.

Daarnaast is het productiebeeld voor de bouw uiteraard ook gevoelig voor het algemeen economisch klimaat. Voor dit jaar zou een plotselinge negatieve omslag van het economisch klimaat overigens beperkte gevolgen hebben voor het productiebeeld. Veel bouwactiviteiten die al zijn gestart worden alsnog voltooid, maar na 2016 zou een dergelijke terugval het beeld wel gaan raken. De utiliteitsproductie voor de marktsectoren is het meest gevoelig voor de economische groei. Bij de woningbouw geeft de sterke onderliggende vraag een robuuste basis, maar een sterke stijging van de rente zou de woningmarkt niet onberoerd laten. Hier ligt - buiten het ruimtelijk beleid - het belangrijkste risico voor de woningbouwproductie.

De onzekerheden die er zijn moeten worden onderkend, maar ze zullen het gunstige beeld wel kunnen temperen maar niet doen omslaan. Na jaren van crisis en overheidsbeleid dat juist tijdens die crisis de vraag extra heeft beperkt, is de vraag buitenproportioneel weggezakt. Dit zorgt ervoor dat krachtige groei nu het 'midden-scenario' vormt en matige groei al een somber toekomstbeeld oplevert. Het is hoge groei vanaf lage niveaus en het duurt naar verwachting tot het einde van dit decennium voordat de productieniveaus van voor de crisis weer in zicht komen. De verwachte ontwikkeling wordt daarmee niet minder gunstig in de komende jaren, maar deze moet wel worden geplaatst binnen de context van de sterk teruggevallen productieniveaus tijdens de crisis.

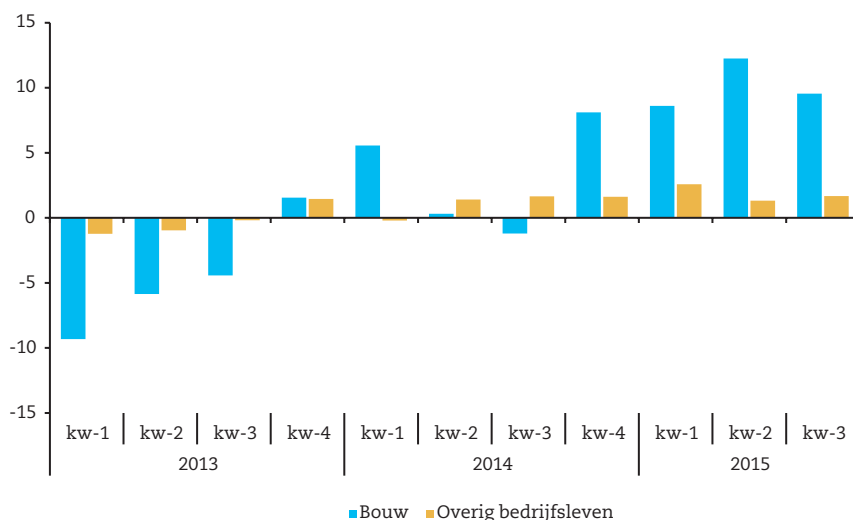
Samenvatting

De bouwproductie in het afgelopen jaar

De bouw liet in 2015 een zeer krachtig herstel zien. De bouwproductie groeide vorig jaar met 7%. Terwijl de economische groei werd gedrukt door een beperking van de aardgasproductie leverde de bouw juist een belangrijke bijdrage. De bouw ontwikkelde zich veel gunstiger dan het overige bedrijfsleven, nadat tijdens de crisisjaren 2008-2013 de terugval hier ook veel sterker was geweest (zie figuur 1).

De belangrijkste motor achter dit herstel vormde de woningbouw. De nieuwbouw van woningen nam vorig jaar naar verwachting met 24% toe. Ook de herstel en verbouw van woningen bleef hier met een productiegroei van 17% niet veel bij achter. Hoewel al een dynamisch herstel werd voorzien, was de groei nog krachtiger dan verwacht. De lagere rente stimuleerde de woninginvesteringen en ook de hogere mobiliteit op de woningmarkt, de invloed van het Energieakkoord en de hogere transformatieactiviteiten zorgden voor een versterkte opleving van de bouwactiviteiten. Een sterke terugval bij de herstel en verbouwactiviteiten in de tweede helft van 2015 door het wegvallen van de btw-maatregel bleef onder deze omstandigheden uit.

Figuur 1 Volumeontwikkeling van de toegevoegde waarde in de bouw en het overige bedrijfsleven in 2013-2015 (jaar-op-jaarmutaties in procenten)



Bron: CBS

De nieuwbouwproductie van utiliteitsgebouwen stabiliseerde vorig jaar, na een herstel in 2014. De nieuwbouwinvesteringen door marktpartijen, met uitzondering van die in kantoren en agrarische gebouwen, namen met de toegenomen economische activiteit nog wel toe. Het was de budgetsector waar de investeringen in nieuwe gebouwen onder druk stonden. De sterkste daling betrof de zorggebouwen waar mede als gevolg van beleidswijzigingen een krimp optrad van 15%. Bij alle overige onderdelen van de bouwproductie zette het herstel, dat in 2014 was ingezet, in 2015 krachtig door. De herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen liet een stevige groei van 3½% zien. Het onderhoud van gebouwen groeide met 4%, wat in historisch perspectief hoog is. De gww-productie groeide met 2½%, waarbij het onderhoud achterbleef bij de investeringen. De groei deed zich vooral voor bij bedrijven, die door de toegenomen economische activiteit meer investeerden, en bij het gemeentelijk werk rond bouwlocaties. Bij het Rijk en de andere investeringen van gemeenten was in 2015 nog sprake van krimp.

De bouw in 2016

Dit jaar zet het herstel van de totale bouwproductie krachtig door. Met een productiegroei van 4½% zal de bouw opnieuw tot één van de sterkst groeiende sectoren behoren in onze economie.

Het is de nieuwbouw van woningen die dit jaar opnieuw een zeer krachtige groei laat zien. De sterke toename van het aantal vergunningen in 2015 zal zich vertalen in een groei van de nieuwbouwproductie met bijna 15%. Het aantal voltooide woningen komt uit op 60.000 woningen, 10.000 meer dan in 2015. Het aantal vergunningen zal in 2016 met het herstel van de woningmarkt naar verwachting oplopen tot 80.000, mede door de noodzaak om de sterk opgelopen instroom van asielzoekers en migranten op te vangen. De herstel en verbouw van woningen profiteert ook van de gunstige condities op de woningmarkt, maar de productie wordt dit jaar wel gedrukt door het wegvallen van de impuls van het lage btw-tarief.

De productie in de utiliteitsbouw trekt in 2016 weer stevig aan. De nieuwbouwproductie groeit met 4%, waarbij in de marktsector de bedrijfsruimten en logistieke gebouwen de drijvers achter dit herstel zijn. De nieuwbouw voor de budgetsectoren blijft hierbij achter. De herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen blijft met een groei van wederom 3½% nauwelijks bij de nieuwbouw achter.

Het onderhoud van gebouwen groeit met een bescheiden 1%. Het onderhoud van woningen vertoont geen groei door het wegvallen van de impuls van het lage btw-tarief per 1 juli 2015. In navolging van het economisch herstel neemt het onderhoud van utiliteitsgebouwen wel met 3% toe.

In de gww nemen de investeringen toe met 3%. De groei komt met name vanuit de investeringen door bedrijven en de activiteiten rond woningbouwlocaties. De investeringen door het Rijk en gemeenten blijven nog onder druk staan. Het gww-onderhoud stijgt naar verwachting met 1½%.

De bouw in 2017

De totale bouwproductie zal in 2017 duidelijk toenemen. Bij de nieuwbouw van woningen worden ook in 2017 nog dubbele groeicijfers gerealiseerd. Het aantal gereedmeldingen loopt in 2017 richting 65.000. Dit aantal ligt dan nog steeds onder het aantal dat nodig is om de sterke huishoudenstoename op te vangen.

Tabel 1 Bouwproductie¹ per sector, 2014-2021

	Miljoen €		Jaarlijkse veranderingen ³ (%)			
	2014 ²	2015 ³	2015	2016	2017	2021 ⁴
Woningbouw						
- nieuwbouw	7.475	9.275	24	14	12	6½
- herstel en verbouw	5.425	6.350	17	2½	5½	3
Utiliteitsbouw						
- nieuwbouw	9.375	9.375	0	4	4	3
- herstel en verbouw	5.175	5.350	3½	3½	3	2½
Onderhoud gebouwen	9.900	10.275	4	1	2	2
GWW						
- nieuwbouw en herstel	8.675	8.975	3½	3	2½	2
- onderhoud	5.950	6.050	1½	1½	1½	1½
Externe onderaanneming	2.125	2.275	7	4½	4½	3
Totaal bouw	54.100	57.925	7	4½	4½	3

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2014, exclusief btw

2 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

3 Raming

4 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2018-2021

Bron: EIB

De herstel en verbouw van woningen trekt aan, en vertoont een stevige groei van 5½%.

In de utiliteitsbouw zet de groei van de nieuwbouw in 2017 met 4% door, terwijl die van de herstel en verbouw afvlakt tot 3%. Per saldo neemt het totale productievolume van de utiliteitsbouw met 3½% toe.

In 2017 trekt het onderhoud van woningen met 1½% weer aan en volgt hiermee de trendmatige ontwikkeling. De groei van het onderhoud van utiliteitsgebouwen vlakt licht af tot 2½%, waarbij nog wel steeds sprake is van enige inhaalvraag. Per saldo neemt het onderhoud van gebouwen met 2% toe.

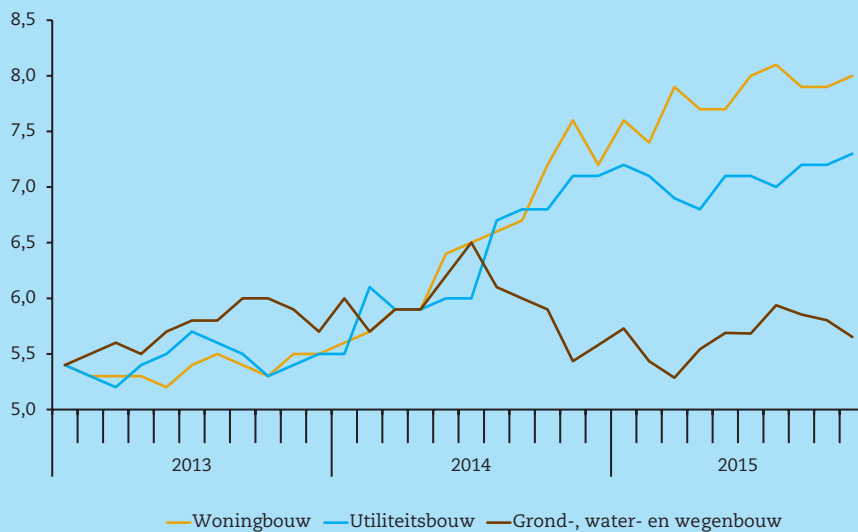
In de gww nemen de investeringen toe met 2½%. De groei vanuit de bedrijven en de woningbouwlocaties vlakt af, terwijl de rijksinvesteringen in wegen toenemen. De groei van het gww-onderhoud is met 1½% beperkter.

Orderportefeuilles in de bouw

De orderportefeuilles in de bouw zijn vanaf de zomer van 2008 na het intreden van de crisis sterk gedaald. Vooral de orderportefeuilles in de woningbouw en de utiliteitsbouw, die op dat moment op topniveaus van rond respectievelijk tien en negen maanden lagen, daalden toen snel en fors. Na een opleving in de eerste helft van 2011 daalden de orderportefeuilles verder en bereikten in de eerste helft van 2013 het dieptepunt.

In 2014 trad herstel op in de woningbouw en de utiliteitsbouw, waarbij de orderportefeuilles sterk opliepen. In de gww was in het begin van dat jaar ook sprake van een opleving, maar in de zomer daalde de orderportefeuille in deze sector met een maand. In 2015 liep de orderportefeuille in de woningbouw verder op. De orderportefeuilles in de utiliteitsbouw daalden eerst en zijn nu net boven het niveau van het begin van dat jaar. De orderportefeuille in de gww daalde in de eerste maanden van 2015, maar herstelden halverwege het jaar. In de laatste drie maanden namen de orderportefeuilles hier echter weer af. Wel liep gedurende het jaar de opdrachtvoorraad in de wegenbouw op, terwijl die in de grond- en waterbouw juist daalde.

Orderportefeuilles in de bouw (maanden werk)



Bron: CBS

Vooruitzichten voor de periode 2018-2021

Ook in de jaren 2018-2021 blijft de bouwproductie solide groei vertonen. Met een gemiddelde groei van 3% per jaar blijft de bouw één van de sectoren met een bovengemiddelde groei. Aanvankelijk houdt het dynamische herstel van de nieuwbouw van woningen aan. Wel vlt de groei tegen het einde van de periode sterk af. De nieuwbouwproductie groeit gemiddeld met 6½% per jaar.

Het aantal voltooide woningen ligt in deze jaren rond 75.000 woningen per jaar. Hiermee neemt de woningvoorraad aan het eind van de periode wat sterker toe dan het aantal huishoudens. De herstel en verbouw van woningen neemt gemiddeld met 3% per jaar toe.

De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen groeit op middellange termijn met gemiddeld 3% per jaar. Het economische herstel zorgt vooral voor meer investeringen in bedrijfsruimten en door de afnemende leegstand ook voor wat herstel bij kantoren. Ook nemen de investeringen in zorggebouwen op termijn weer toe. De herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen groeit met gemiddeld 2½% per jaar.

De groei op de onderhoudsmarkt bedraagt op middellange termijn gemiddeld 2% per jaar. Doordat het onderhoud aan woningen tijdens de crisis op peil is gebleven, is er geen extra onderhoudsinspanning. 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

Tabel 2 Bouwproductie¹ per sector, 2015-2021, miljoen euro

	2015	2016	2017	2021
Woningbouw	15.625	17.075	18.700	22.950
- nieuwbouw	9.275	10.575	11.825	15.200
- herstel en verbouw	6.350	6.500	6.875	7.750
Utiliteitsbouw	14.725	15.300	15.875	17.750
- nieuwbouw	9.375	9.750	10.150	11.425
- herstel en verbouw	5.350	5.550	5.725	6.325
Onderhoud gebouwen	10.275	10.400	10.600	11.425
GWW	15.025	15.350	15.675	16.825
- nieuwbouw en herstel	8.975	9.225	9.450	10.225
- onderhoud	6.050	6.125	6.225	6.600
Externe onderaanneming	2.275	2.375	2.500	2.825
Totaal bouw	57.925	60.500	63.350	71.775

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2014, exclusief btw

Bron: EIB

waterbouwkundige werken nemen wel af. De investeringen in nieuwbouw en herstel groeien gemiddeld met 2% per jaar. De uitgaven voor onderhoud blijven hier met een groei van gemiddeld 1½% per jaar licht bij achter. Het totale productievolume van de bouwnijverheid groeit in deze periode met € 8,5 miljard en bereikt uiteindelijk een niveau dat ongeveer vergelijkbaar is met het niveau van voor de crisis.

Vooruitzichten voor de woningbouw

In 2015 is de woningbouwproductie zeer fors gestegen. Met een toename van 24% is de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie spectaculair te noemen. Deze ontwikkeling is niet los te zien van de zeer lage productieniveaus die tijdens de crisis zijn ontstaan. Het aantal opgeleverde woningen ligt ondanks de sterke groei nog altijd maar rond 50.000 woningen per jaar. Dit steekt nog steeds schril af tegen de niveaus van 80.000 woningen per jaar die voor de crisis werden gerealiseerd en het blijft ook nog duidelijk achter bij de huishoudensgroei. Bovendien werd de woningvraag ondersteund door een duidelijk dalende hypotheekrente en een oplevende economie.

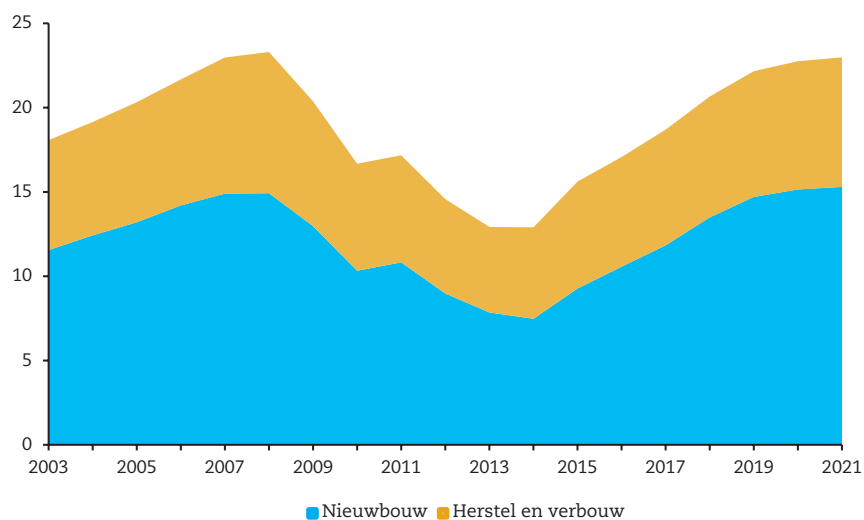
Ook de investeringen bij de herstel en verbouwproductie zijn in 2015 sterk opgelopen. Deze namen in 2015 met 17% toe. Opmerkelijk is dat de voorziene sterke terugval als gevolg van het aflopen van de btw-maatregel halverwege het jaar niet is opgetreden, mede als gevolg van de sterk toegenomen mobiliteit op de woningmarkt en toenemende inspanningen in het kader van duurzaamheid. Een nadere evaluatie zal nog meer licht moeten werpen op de rol van deze individuele factoren, waaronder de uiteindelijke effecten van de btw-maatregel.

Het herstel van de nieuwbouw van woningen zet dit jaar en in de komende jaren door. Ondanks de hoge groei zijn de aantallen opgeleverde woningen nog altijd laag, zowel in relatie tot de niveaus van voor de crisis als tot de huishoudensgroei, die bovendien recent nog eens extra aantrok door de toenemende stromen vluchtelingen. De sterke onderliggende vraag zal dit jaar en in de komende jaren voor hoge groeicijfers zorgen bij de woningbouw. Het aantal gereedmeldingen neemt geleidelijk toe. Pas rond 2020 is de uitbreiding van de voorraad weer in staat (rond de 75.000) om de vraag in dat jaar op te vangen. De groei van de nieuwbouwproductie komt in 2016 naar verwachting uit op 14%. Ook in 2017 en in het begin van de periode 2018-2021 blijft de groei boven 10% liggen. Hiermee blijft de nieuwbouw van woningen de motor achter de groei van de totale bouwproductie. Wel vlakt de groei aan het eind van de periode sterk af. De nieuwbouwproductie komt in 2021 uit op € 15,2 miljard (prijzen 2014), waarmee het volume door het spectaculaire herstel 2½% boven het niveau van voor de crisis uitkomt.

De herstel en verbouwproductie is in het afgelopen jaar sterk toegenomen. De investeringen stegen met maar liefst 17%. Verwacht werd dat de beëindiging van het tijdelijk verlaagde btw-tarief op herstelwerkzaamheden (medio 2015) zou zorgen voor een afnemende productie in de tweede helft van het jaar. Deze terugval werd echter sterk beperkt door dezelfde factoren die van invloed zijn geweest op de fors gestegen nieuwbouw in het afgelopen jaar. Een hogere mobiliteit op de woningmarkt, de lage rente, een stijging in de transformatie-activiteit en de impuls van het Energieakkoord op het terrein van verduurzaming zorgden er samen voor dat de effecten van de beëindiging van het

verlaagde btw-tarief nauwelijks zichtbaar waren. De gevolgen zullen naar verwachting meer doorklinken in het komende jaar, waarin de productie zal groeien met 2½%. De demografische ontwikkeling zal op middellange termijn de investeringen doen toenemen met gemiddeld 3% per jaar.

Figuur 2 Woningbouwproductie, 2003-2021¹ (miljard euro, prijzen 2014)



1 Nationale rekeningen; 2014 t/m 2021 zijn ramingen

Bron: EIB

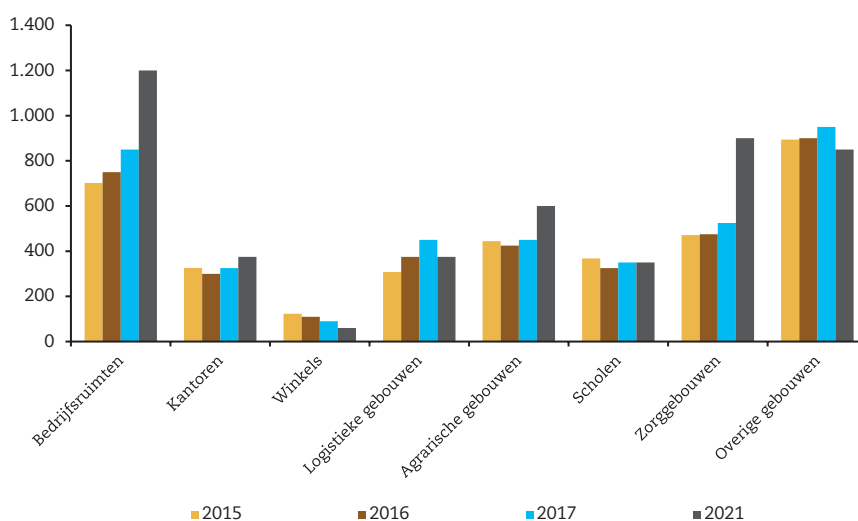
De herstel en verbouw van woningen ondervindt in 2016 nog hinder door de eerder weggefallen btw-maatregel. De naar voren gehaalde werkzaamheden remmen dit jaar de productiegroei (2½%). In 2017 trekt de groei aan tot 5½%, waarna op middellange termijn een groei van gemiddeld 3% per jaar kan worden gerealiseerd. Het productieniveau van de herstel en verbouw van woningen loopt op tot bijna € 7,8 miljard in 2021, wat ongeveer 10% ligt onder het niveau van vlak voor de crisis.

Vooruitzichten voor de utiliteitsbouw

Nadat de utiliteitsbouw in 2014 voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis een stevige groei realiseerde, vertraagde de groei in 2015 tot 1%. De nieuwbouw stabiliseerde. Alleen de herstel en verbouw profiteerde van het economische herstel en groeide met 3½%. Binnen de nieuwbouw groeiden de investeringen vanuit de marktsector met uitzondering van kantoren en agrarische gebouwen. De sterkste daling betrof de zorggebouwen waar door de beleidswijzigingen aan het begin van het jaar capaciteit overbodig werd.

In 2016 trekt de groei in de utiliteitsbouw aan. De totale utiliteitsbouwproductie zal naar verwachting met 4% toenemen. De investeringen in bedrijfsruimten en logistieke gebouwen nemen in navolging van de aantrekkende economie krachtig toe en aan de sterke terugval van de investeringen in nieuwe zorggebouwen komt dit jaar een eind. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen groeit dit jaar met 4%. De herstel en verbouw blijft hier met een groei van 3½% nauwelijks bij achter.

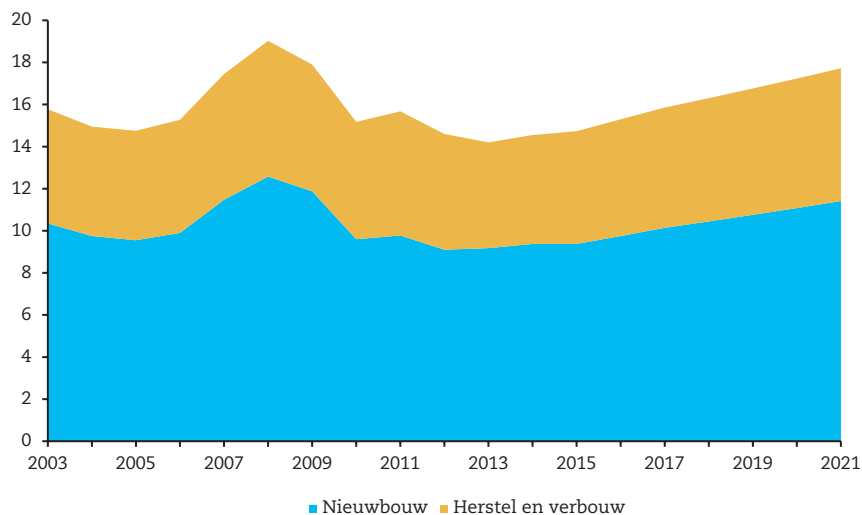
Figuur 3 Nieuwbouwproductie utiliteitsgebouwen naar bouwtype, 2015-2021 (miljoen euro, prijzen 2014)



Bron: EIB

Zowel in 2017 als in de jaren 2018-2021 zet dit beeld zich voort. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen neemt in 2016 met 4% toe en vlakt hierna af tot gemiddeld 3% per jaar. Het is vooral de marktsector die door de toegenomen economische activiteit hier meer gaat investeren. De leegstand van kantoren loopt terug door een aantrekkende vraag en transformatie van leegstaande gebouwen en er ontstaat weer groei van de nieuwbouw van kantoren. Ook nemen de investeringen in zorggebouwen op termijn weer toe. Bij de herstel en verbouw van utiliteitsgebouwen is de productiegroei beperkter. Deze groeit op middellange termijn met 2½% per jaar. De totale utiliteitsbouw bereikt in 2021 een productievolume van bijna € 17,8 miljard (prijzen 2014), wat € 1,3 miljard lager ligt dan voor de crisis (2008).

Figuur 4 Utiliteitsbouwproductie, 2003-2021¹ (miljard euro, prijzen 2014)



1 Nationale rekeningen; 2015 t/m 2021 zijn ramingen

Bron: EIB

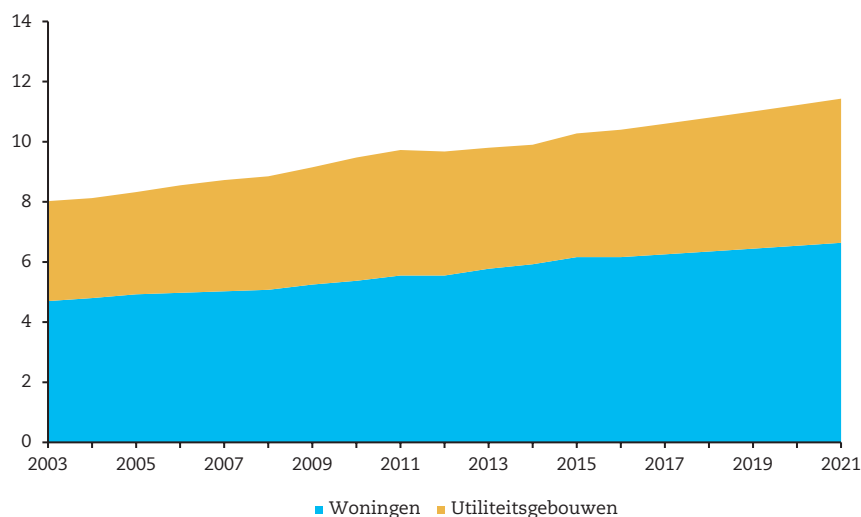
Vooruitzichten voor het onderhoud van gebouwen

Het onderhoud van gebouwen groeide in 2015 met 4%. Zowel het onderhoud van woningen als van utiliteitsgebouwen lieten een in historisch perspectief hoge groei zien. Naast de btw-maatregel tot 1 juli 2015 droeg de toename van inkomens en het herstel van de woningmarkt bij aan de groei van het onderhoud van woningen van 4%. Met het aantrekken van de economische groei trok ook het onderhoud van utiliteitsgebouwen aan. Het onderhoud van utiliteitsgebouwen groeide met 3½%.

In 2016 zal de groei van het totale onderhoud van gebouwen naar verwachting terugvallen naar 1%. De oorzaak hiervan ligt bij het onderhoud van woningen, waar door het wegvallen van de impuls van de tijdelijke btw-maatregel per 1 juli 2015 de onderhoudsproductie dit jaar wordt gedrukt. Naar verwachting zal het onderhoud van woningen dit jaar stabiliseren. Bij de aanhoudende economische groei kan het onderhoud van utiliteitsgebouwen dit jaar toenemen met 3%.

Vanaf 2017 trekt de groei van het totale onderhoud van gebouwen aan tot 2%. In 2017 en in de jaren 2018-2021 neemt het onderhoud van woningen jaarlijks met 1½% toe. Doordat het onderhoud van woningen tijdens de crisisjaren door de tijdelijke btw-verlaging op peil is gebleven, zijn tijdens deze jaren geen extra onderhoudsinspanningen noodzakelijk en volgt het onderhoud de trendmatige groei. Bij het onderhoud van utiliteitsgebouwen is tijdens de crisis wel een

Figuur 5 Onderhoudsproductie van gebouwen, 2003-2021¹ (miljard euro, prijzen 2014)



1 Nationale rekeningen; 2015 t/m 2021 zijn ramingen

Bron: EIB

onderhoudsachterstand opgelopen, waardoor vanaf 2017 met een jaarlijkse groei van 2½% wel sprake is van een zekere inhaalslag.

In 2021 komt het productievolume van het onderhoud van gebouwen uit op ruim € 11,4 miljard (prijzen 2014). Dit niveau ligt € 2,6 miljard boven het niveau van voor de crisis (2008).

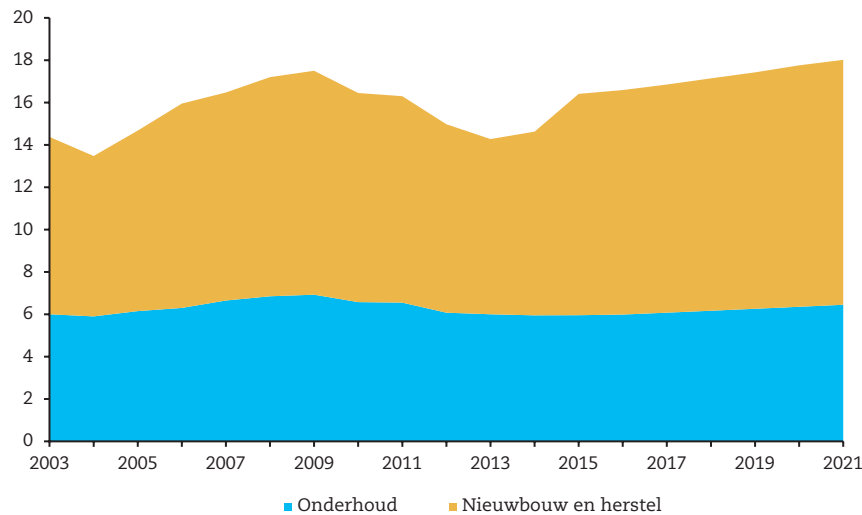
Vooruitzichten voor de gww

Na een sterke krimp in 2012 en 2013 van in totaal 13% is in 2015 de gww-productie voor het tweede achtereenvolgende jaar met 2½% gegroeid. De nieuwbouw en herstel van infrastructuur nam in 2015 met 3½% toe. Het economische herstel stimuleerde de investeringen van bedrijven en ook de nieuwbouw van woningen zorgde voor meer grondwerkzaamheden.

Voor 2016 wordt voor de totale gww verder herstel verwacht met een groei van 2%. De invloed van het economisch herstel en de sterke groei van de nieuwbouw van woningen houdt aan, maar de rijksinvesteringen zullen in 2016 onder invloed van eerdere bezuinigingen nog wel afnemen. Ook bij de gemeenten blijven de uitgaven in 2016 onder druk staan. De groei van de nieuwbouw en herstel vakt af tot 3%, terwijl het onderhoud met 1½% blijft groeien.

Vanaf 2017 komen de rijksinvesteringen op een hoger niveau, vooral door toenemende uitgaven aan wegen. Wel lopen de waterbouwkundige investeringen de komende jaren terug. De gww-investeringen nemen in 2017 met 2½% toe, maar nemen op middellange termijn door de afnemende groei van de

Figuur 6 Gww-productie, 2003-2021¹ (miljard euro, prijzen 2014)



1 Nationale rekeningen; 2015 t/m 2021 zijn ramingen

Bron: EIB

nieuwbouw van woningen en de aanhoudende druk bij decentrale overheden op de financiële mogelijkheden af tot gemiddeld 2% per jaar. De onderhoudsproductie groeit op de middellange termijn naar verwachting met gemiddeld 1½% per jaar. In 2021 bereikt de gww-productie het niveau van bijna € 17 miljard (prijzen 2014), wat € 0,8 miljard boven het niveau van voor de crisis (2008) ligt.

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 2014-2016. De regionale verdeling van de totale bouwproductie is gebaseerd op informatie uit voortgangsstatistieken en vergunningverleningen. 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 2015 vooral in de provincies Friesland en Zuid-Holland gunstiger dan de landelijke ontwikkeling, omdat naast een

sterke groei van de woningbouw vooral de utiliteitsbouw hier sterker groeide. In Overijssel, Zeeland en ook overig Zuid-Nederland bleef de productiegroei achter. In Zeeland trok de woningbouw wel sterk aan, maar door een sterke daling van de utiliteitsbouw bleef de productiegroei hier beperkt. In Overijssel, Noord-Brabant en Limburg bleef vooral de woningbouw achter bij de landelijke ontwikkeling. In geen van de provincies trad een daling van de woningbouw-productie op. Naast Friesland, Zuid-Holland en Limburg daalde in iedere provincie de utiliteitsbouw. Bij het onderhoud en de gww realiseerden alle provincies een productiegroei.

Tabel 3 Regionale verdeling van de totale bouwproductie, 2014-2016 (prijzen 2014)

	Niveau in miljoen euro			Mutaties (%)	
	2014 ¹	2015 ²	2016 ²	2015 ²	2016 ²
Noord					
Groningen	1.756	1.870	1.900	6½	1½
Friesland	1.793	2.040	2.075	14	1½
Drenthe	1.220	1.295	1.390	6	7½
Oost					
Overijssel	3.700	3.765	3.865	2	2½
Flevoland	1.078	1.165	1.345	8	15½
Gelderland	6.640	6.940	7.135	4½	3
West					
Utrecht	3.897	4.145	4.585	6½	10½
Noord-Holland	7.915	8.585	9.205	8½	7
Zuid-Holland	12.611	14.240	14.380	13	1
Zuid					
Zeeland	1.513	1.545	1.630	2	5½
Noord-Brabant	8.381	8.625	9.025	3	4½
Limburg	3.597	3.710	3.965	3	7
Nederland	54.100	57.925	60.500	7	4½

1 Voorlopige cijfers

2 Raming

Bron: EIB

Voor 2015 is het beeld voor Friesland en Zuid-Holland minder gunstig. Door een terugval in de utiliteitsbouw blijft de groei van de totale bouwproductie achter bij de landelijke ontwikkeling. Ook in Groningen en Overijssel neemt de utiliteitsbouw af. Het zijn nu de provincies Utrecht en Flevoland die een sterkere groei zullen gaan realiseren door een sterk aantrekkende utiliteitsbouw. Alle provincies zullen op de onderdelen woningbouw, onderhoud en gww dit jaar naar verwachting een productiegroei realiseren.

De arbeidsmarkt in de bouw

In 2015 nam de bouwgerelateerde werkgelegenheid, na zes jaar van onafgebroken daling, toe met 7.000 arbeidsjaren. Het waren de zelfstandigen en uitzendkrachten waarvan het arbeidsvolume toenam. Ondanks de forse productiegroei nam de werkgelegenheid van werknemers vorig jaar nog wel verder af met 2.000 arbeidsjaren. Bedrijven vingen de hoge productiegroei op door een verhoging van de arbeidsproductiviteit en de inzet van flexibele arbeid. Sinds het uitbreken van de crisis is het werkgelegenheidsverlies van werknemers opgelopen tot 88.000 arbeidsjaren. Bij de sterke productiegroei van 7% en een relatief beperkte werkgelegenheidsgroei van 2% realiseerde de bouw het afgelopen jaar een sterke productiviteitsverbetering.

De werkgelegenheid in de bouw trekt dit jaar krachtig aan. Bedrijven nemen in 2016 ook weer vast personeel aan. De werkgelegenheid van werknemers neemt toe met 3½% en die van zelfstandigen met 5%. Het arbeidsvolume van uitzendkrachten blijft stabiel. In 2016 ligt de totale werkgelegenheidsgroei iets lager dan de productiegroei, waarbij de arbeidsproductiviteit iets toeneemt.

Ook in 2017 blijft de bouwgerelateerde werkgelegenheid krachtig groeien (3½%). Het arbeidsvolume van zelfstandigen trekt met 4½% iets harder aan. Ook op middellange termijn houdt de werkgelegenheidsgroei aan. In de periode 2018-2021 vlakt de groei van de totale werkgelegenheid in de bouw af tot gemiddeld 2% per jaar. Het totale arbeidsvolume komt in 2021 uit op 476.000 arbeidsjaren, hetgeen 5.000 arbeidsjaren onder het niveau van vlak voor de crisis ligt.

De komende jaren is een forse instroom van arbeidskrachten noodzakelijk. Dit is niet alleen nodig om de arbeidsvraag op te vangen, maar is ook nodig voor vervanging van mensen die vanwege pensionering of arbeidsongeschiktheid de bouwsector definitief uitstromen. Het aantal leerlingen dat een bouwopleiding volgt is sinds het uitbreken van de crisis fors afgenomen en is voor de komende jaren niet toereikend om in de benodigde instroom te voorzien. Extra inspanning is op dit vlak vereist om de instroom vanuit de bouwopleidingen te verhogen. Door versoering van de uittredingsmogelijkheden en verhoging van de pensioneringsleeftijd wordt het arbeidspotentieel van ouderen langer benut. De natuurlijke uitstroom is hierdoor de komende jaren lager, maar het levert ook bijzondere uitdagingen op die zijn verbonden met de veroudering van het personeelsbestand in deze categorie.

Tabel 4 Werkgelegenheid in de bouw, 2008-2021¹ (duizend arbeidsjaren)

	2008	2014	2015	2016	2017	2021
Werknemers	364	278	276	286	296	325
Zelfstandigen	97	104	109	115	120	130
Totaal bouwnijverheid	461	382	385	401	416	455
Uitzendkrachten/ gedetacheerden	20	17	21	21	21	21
Totaal bouwgerelateerd	481	399	406	422	437	476

1 De jaren 2015 t/m 2021 zijn ramingen

Bron: EIB

Onzekerheden

Hiervoor zijn de verwachte ontwikkelingen beschreven voor de verschillende onderdelen van de bouwproductie en de werkgelegenheid. Hierbij is er vanuit gegaan dat het herstel dat zich in 2015 heeft ingezet, in 2016 en de hierop volgende jaren zal doorzetten.

Voor de korte termijn zijn de onzekerheden relatief beperkt. De duidelijk toegenomen vergunningafgiften in de woningbouw en de stijgende orderportefeuilles in de woning- en utiliteitsbouw zullen dit jaar voor extra productiegroei zorgen. Een omslag in het economisch klimaat en in het bijzonder een (sterke) stijging van de rente zou het beeld na 2016 wel duidelijk kunnen afremmen. Deze onzekerheden moeten worden onderkend. Wel lijkt een stijging van de risicovrije rente niet direct te hoeven neerslaan in hogere hypotheekrentes, maar bij aanhoudende rentestijging zal dit uiteraard wel het geval zijn. Met name de woningmarkt is gevoelig voor de renteontwikkeling.

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

Ten slotte zal de bouwsector ook de vereiste arbeidscapaciteiten moeten organiseren om de productie te kunnen realiseren. Met een benodigde groei van ongeveer 70.000 arbeidsjaren in de komende zes jaar ligt hier nog een stevige opgave.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De ‘Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2016’ beschrijft de ontwikkeling van de productie en werkgelegenheid van de bouwsector in de periode 2016-2021. Algemene en gespecialiseerde bouwbedrijven, projectontwikkelaars, toeleveranciers, financiers en overheden kunnen met deze inzichten hun bedrijfsvoering en strategische beslissingen aanpassen.

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

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

Het begrip bouwproductie

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

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

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

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

Alle productiebedragen zijn genoteerd in vaste prijzen van 2014, het meest recente realisatiejaar van de Nationale rekeningen van het CBS. Alle bedragen zijn exclusief btw. De ontwikkelingen en de prognoses hebben betrekking op het volume van de productie. Als bijvoorbeeld een groei van 3% wordt geraamd, is daar niet de bouwkostenstijging bij inbegrepen. Als deze 2% bedraagt, komt de omzetgroei dus globaal uit op 5%.

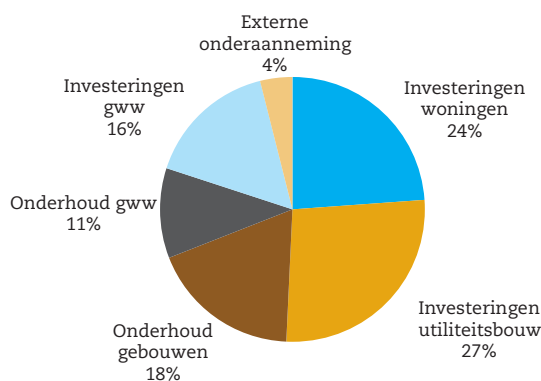
De historische cijfers van de bouwproductie in deze publicatie zijn eigen schattingen. Het CBS is in 2014 gestopt met het maken van gedetailleerde onderverdelingen van de bouwproductie; voor 2013 en latere jaren zijn deze niet beschikbaar. Op basis van de tabellen van de Nationale rekeningen die wel beschikbaar blijven, kunnen het totale volume van investeringen en het totale volume van onderhoud vrij nauwkeurig worden geschat en kan de verdeling hiervan naar b&u en gww redelijk betrouwbaar worden gemaakt. De uitsplitsing van deze aggregaten is gebaseerd op verhoudingen voor eerdere jaren en indirecte informatie. Echter, ook in de oude situatie zou de gedetailleerde uitsplitsing door het CBS voor de twee afgelopen jaren op relatief beperkte informatie en aannames gebaseerd zijn en een voorlopig karakter hebben.

Verhoudingen

In figuur 1.1 is aangegeven hoe de totale bouwproductie over de verschillende onderdelen van de bouwproductie in 2014 was verdeeld. Hierbij zijn voor de investeringen in woningen, utiliteitsgebouwen en gww-werken de nieuwbouwactiviteiten en herstel- en verbouwactiviteiten samengenomen. De investeringen zijn goed voor twee derde van de bouwproductie. Het onderhoud neemt circa 30% voor zijn rekening. De restpost 'externe onderaanneming' bestaat uit werkzaamheden van bouw- en bouwinstallatiebedrijven die in onderaanneming zijn uitgevoerd voor partijen buiten de bouw. Het gaat daarbij vooral om werk voor projectontwikkelaars die zelf als hoofdaannemer van werken optreden. Binnen deze hoofdcategoryën worden voor de ramingen deelmarkten onderscheiden. Het gaat hierbij om deelmarkten naar het soort bouwproduct (bijvoorbeeld koop- of huurwoningen, agrarische gebouwen, kantoren) of naar het soort opdrachtgever (bijvoorbeeld Rijk of gemeenten, privaat of publiek).

¹ Zie Euroconstruct, 'The Construction Market in Europe', Budapest, 3-4 december 2015.

Figuur 1.1 De bouwproductie naar sector, procentuele verdeling, 2014



Bron: bewerking EIB op basis van CBS

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.

Het afgelopen jaar was gekenmerkt door significante verbeteringen van het economisch klimaat in het land. Voor het eerst sinds het begin van de crisis daalde de werkloosheid, het consumentenvertrouwen verbeterde sterk en het krachtige herstel van de woningmarkt zette door. De lage rente op staatsleningen vertaalde zich in de loop van het jaar in lage rentes voor consumenten en bedrijven. Het reëel beschikbare inkomen van huishoudens nam toe bij een lage inflatie, terwijl de lage rente sparen ontmoedigde en lenen juist stimuleerde. De huishoudens gingen voor het eerst sinds jaren weer meer consumeren. Door lage energieprijzen konden bedrijven meer winst boeken. Samen met de lage rente en het groeiende producentenvertrouwen leidde dit tot meer investeringen. Door deze toename van binnenlandse bestedingen kon de groei van de Nederlandse economie versnellen van 1,0% in 2014 tot 2,0% in 2015, waarbij de groei met ½% werd gedrukt door vermindering van de aardgasproductie². In 2016 zetten deze ontwikkelingen door en leiden naar verwachting tot een groei van 2,1% die vergelijkbaar is met die in 2015. Daarbij draagt de lastenverlichting in het 5-miljard-pakket bij aan herstel van de koopkracht. De groei wordt geremd door tegenvallende internationale handel en verder afnemende

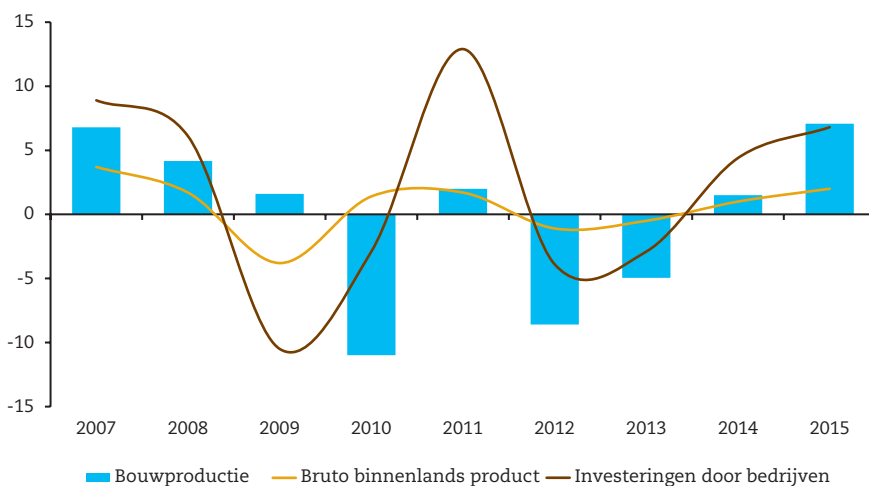
² CPB (2015), 'Decemberraming 2015; Economische vooruitzichten 2016', CPB Policy Brief 2015/17, Den Haag.

aardgasproductie. Hoewel de uitvoer, gesteund door de gunstige wisselkoers van de euro, de belangrijkste steunpilaar voor het herstel blijft, wordt de groei dit jaar voor bijna 40% gedreven door een aantrekkende consumptie van huishoudens en oplopende investeringen van bedrijven. Ook voor 2017 en latere jaren wordt rekening gehouden met een trendmatige groei van rond 2% per jaar.

De werkloosheid is afgenomen van 7,4% van de beschikbare beroepsbevolking in 2014 naar 6,9% in 2015 en zal verder dalen naar 6,7% van de beroepsbevolking in 2016. Deze daling is gezien de mate van economisch herstel zeer bescheiden. In de zorg en bij de overheid neemt de werkgelegenheid nog vanwege bezuinigingen af. Hoewel werkgelegenheid in de marktsector stijgt, neemt ook het arbeidsaanbod toe door een toenemende participatie van vrouwen en vijftigplussers, en in 2016 ook door de hogere netto lonen als gevolg van de lastenverlichting. Hierdoor neemt de werkloosheid maar weinig af.

De ontwikkeling van de Nederlandse economie in 2015 en 2016 is iets gunstiger dan die van andere Europese landen. De Europese Commissie gaat in haar najaarsraming voor het eurogebied uit van een economische groei van 1,6% in 2015 en 1,8% in 2016. Opvallend zijn de groeiprestaties van het Verenigd Koninkrijk van 2½% per jaar. Belangrijk voor de Nederlandse export is dat in geen van de Europese landen van een daling van de productie wordt uitgegaan.

Figuur 1.2 Ontwikkeling van de economie, bedrijfsinvesteringen en bouwproductie, 2007-2015, jaarlijkse mutaties in procenten



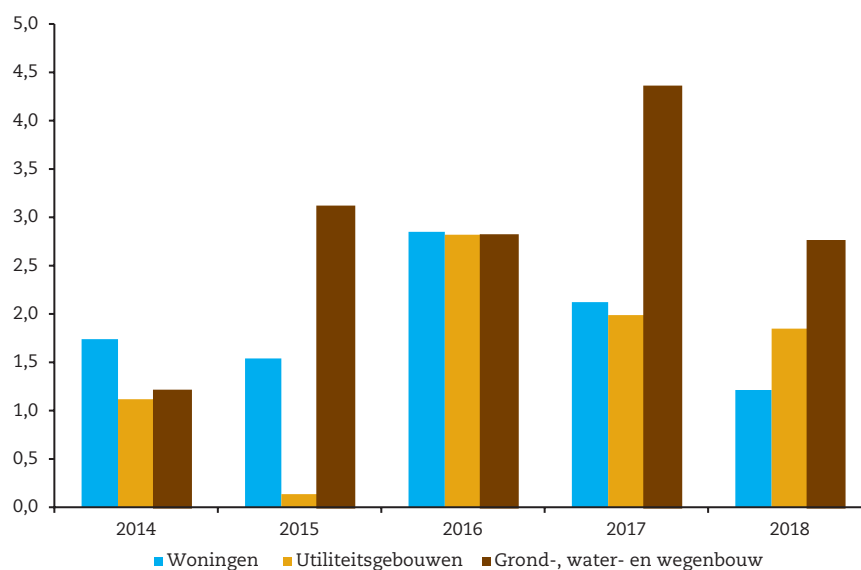
Bron: CBS, EIB

De bouw in Europa

De bouw is een vooral op de binnenlandse vraag georiënteerde bedrijfstak met beperkte grensoverschrijdende activiteiten. Dit betekent niet dat de ontwikkelingen in de ons omringende landen zonder betekenis zijn voor de Nederlandse bouw. Toeleveranciers van een aantal bouwmaterialen opereren wel op Europese schaal, waardoor afzetontwikkelingen in andere Europese landen ook gevolgen kunnen hebben voor die in Nederland. Ook zijn de grote 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 Euroconstructiegebied⁴ samengevat. De cijfers zijn ontleend aan Euroconstruct⁵, een samenwerkingsverband van negentien Europese instituten die zich bezighou-

Figuur 1.3 Ontwikkeling van de bouwproductie naar sector in andere Europese landen (excl. Spanje en Ierland), procentuele verandering, 2014-2018



Bron: Euroconstruct

³ Zie EIB (2014), 'Bouwconcerns in beeld 2012-2013', Amsterdam.

⁴ Het Euroconstructiegebied 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, Budapest, December 2015.

den met onderzoek naar de bouwmarkt en de bouwwereldsmarkt. 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.

Na jaren van krimp liet de bouwproductie in het Euroconstructgebied in 2014 en 2015 een bescheiden herstel zien. In beide jaren is de totale productie met 1,2% toegenomen. De groei in 2015 was minder evenwichtig dan in 2014: de output in de utiliteitsbouw steeg nauwelijks terwijl de gww-productie relatief sterk toenam. Het groeicijfer van de gww is echter sterk beïnvloed door de zeer forse groei in Tsjechië, Hongarije, Polen en Slowakije, dankzij de aanvang van door de EU medegefinancierde programma's. Daarnaast was sprake van bijna 20% groei in het Verenigde Koninkrijk, grotendeels als gevolg van een verandering in statistische classificaties. In West-Europa, exclusief het VK, bleef het volume van de gww-productie in 2015 stabiel. Hiermee rekening houdend ontwikkelde de Nederlandse bouwproductie in 2015 zich in alle sectoren veel gunstiger dan gemiddeld in Europa, nadat hier in voorgaande jaren de terugval ook sterker was.

Dit jaar versnelt de groei van de Europese bouw naar verwachting tot bijna 3%, waarbij de groeicijfers van de sectoren elkaar nauwelijks ontlopen. Ook in de komende twee jaar zet het herstel van de bouw door, hoewel de kracht hiervan afneemt tot 2,3% in 2017 en 1,4% in 2018. In de b&u zwakt de groei af, terwijl de gww aanvankelijk nog aantrekt.

De woningbouwproductie in het Euroconstructgebied herstelt in 2016-2018 met gemiddeld 2% per jaar. De ontwikkeling in Nederland met gemiddeld 7,5% groei is veel dynamischer. De daling van de productie in de crisisjaren was in Nederland echter ook veel sterker dan gemiddeld. Ook voor de utiliteitsbouw wordt Europabreed een gemiddelde groei van 2% per jaar verwacht. Nederland laat met 3,5% een sterkere toename van de productie zien. De groei van de gww-productie blijft in Nederland met 2,5% achter bij het Europese gemiddelde (3,3%). Dit gemiddelde wordt echter sterk beïnvloed door de groeicijfers van rond 15% in elk van de drie jaren in Polen. De productie in het Euroconstructgebied, exclusief Polen, stijgt met gemiddeld 2,5% per jaar, in lijn met de Nederlandse ontwikkeling.

De ontwikkelingen in onze buurlanden - België, Duitsland, Frankrijk en het VK - in de komende drie jaar zijn in het algemeen minder positief dan zowel in Nederland als gemiddeld in Europa. In de meeste gevallen groeien de drie sectoren van de bouw in elk van de landen met gemiddeld 1-2% per jaar. Alleen voor de woningbouw in Frankrijk en de gww in het VK zijn de vooruitzichten veel gunstiger, met een toename van meer dan 4% per jaar. Hiertegenover staat dat de output in de Belgische gww-sector in de komende drie jaar zal krimpen. De woningbouwproductie in dat land daalt in 2016 met 3% door het aflopen van stimuleringsmaatregelen. Ondanks een zeker herstel in de latere jaren ligt het outputniveau in 2018 naar verwachting nauwelijks hoger dan in 2015.

Onzekerheden rond de ramingen

Uitgangspunt voor de ramingen is het meest recente economisch beeld voor Nederland van het CPB. De economische ontwikkelingen zijn altijd met onzekerheid omgeven. Deze onzekerheid zal vooral de ontwikkelingen voor de bouw op middellange termijn beïnvloeden. Op korte termijn ligt het beeld voor de bouw vanwege de gebruikelijke doorlooptijden van bouwprojecten voor een groot deel al vast. Ook kan voor belangrijke categorieën van de bouwproductie veel van 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 vraag ingrijpen. Het gaat hierbij in de eerste plaats op de beschikbare budgettaire ruimte van het Rijk en andere overheden en daarmee op de bouwgerelateerde uitgaven.

Voor de korte termijn zijn de onzekerheden relatief beperkt. De duidelijk toegenomen vergunningafgiften in de woningbouw en de stijgende orderportefeuilles in de woning- en utiliteitsbouw zullen dit jaar voor extra productiegroei zorgen. Een omslag in het economisch klimaat en in het bijzonder een (sterke) stijging van de rente zou het beeld na 2016 duidelijk kunnen afremmen. Deze onzekerheden moeten worden onderkend. Wel lijkt een stijging van de risicovrije rente niet direct te hoeven neerslaan in hogere hypotheekrentes, maar bij aanhoudende rentestijging zal dit uiteraard wel het geval zijn. Met name de woningmarkt is gevoelig voor de renteontwikkeling.

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

1.3 Indeling van het rapport

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 komen de sectorale bouwmarktramingen aan de orde. Deze hoofdstukken richten zich achtereenvolgens op de woningbouw, de utiliteitsbouw, het onderhoud van gebouwen (woningen en utiliteitsgebouwen) en de grond-, water- en wegenbouw. Per sector worden de recente ontwikkelingen op de verschillende deelmarkten geanalyseerd en wordt onderzocht of en in welke mate in de toekomst veranderingen optreden in de omstandigheden waaronder de bedrijven in deze specifieke sectoren moeten opereren. Voor deze rapportage zijn landelijke bouwmarktramingen opgesteld voor de korte (2016 en 2017) en de middellange termijn (2018-2021). In de bouw is het kleinbedrijf sterk vertegenwoordigd. Veel van deze bedrijven zijn in hoofdzaak gericht op de lokale of de regionale markt. Per onderdeel worden de

landelijke ramingen voor 2016 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 het afgelopen jaar spectaculair toegenomen. De totale investeringen stegen met ruim 20%. De hoogste groei werd gerealiseerd bij de nieuwbouw, maar ook de investeringen voor herstel en verbouw zijn fors opgelopen. Het aantal woningmarkttransacties nam stevig toe en de huizenprijzen stegen opnieuw. De woningbouw was het afgelopen jaar de motor van het herstel van de bouwproductie. De hoge groei werd gestimuleerd door de lage hypotheekrente en het verbeterde economisch klimaat, maar moet vooral ook worden geplaatst in het licht van het zeer lage productieniveau dat tijdens de crisis was ontstaan. Ondanks de forse groei in 2015 blijven de opgeleverde aantallen woningen op dit moment nog sterk achter bij de huishoudensgroei. Deze huishoudensgroei trekt bovendien recent nog eens extra aan door toenemende stromen vluchtelingen, waarvan een deel ook voor langere tijd zal moeten worden gehuisvest. Tegen deze achtergrond blijft de groei van de woningbouw de komende jaren krachtig, vooral bij de nieuwbouw waar dubbele groeicijfers ook dit en volgend jaar het beeld bepalen. De herstel- en verbouwinvesteringen zijn opvallend krachtig geweest in 2015 en een sterke terugval in de tweede helft van het jaar - als gevolg van het aflopen van de btw-maatregel - is uitgebleven. De groeicijfers voor dit jaar zijn hier meer gematigd, maar op middellange termijn biedt ook de renovatiemarkt een stevig groeiperspectief.

2.1 Algemeen beeld

In 2015 is de woningbouwproductie zeer fors gestegen. Met een toename van 24% is de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie spectaculair te noemen. Deze ontwikkeling is niet los te zien van de zeer lage productieniveaus die tijdens de crisis zijn ontstaan. Het aantal opgeleverde woningen ligt ondanks de sterke groei nog altijd maar rond 50.000 woningen per jaar. Dit steekt nog steeds schril af tegen de niveaus van 80.000 woningen per jaar die voor de crisis werden gerealiseerd en het blijft ook nog duidelijk achter bij de huishoudensgroei. Nu de vraag bovendien werd ondersteund door een duidelijk dalende hypotheekrente en een oplevende economie, kwamen verschillende vraagimpulsen hier samen.

Ook de investeringen bij de herstel en verbouwproductie zijn echter sterk opgelopen. Opmerkelijk is dat de voorziene sterke terugval als gevolg van het aflopen van de btw-maatregel halverwege het jaar niet is opgetreden, mede als gevolg van de sterk toegenomen mobiliteit op de woningmarkt en toenemende inspanningen in het kader van duurzaamheid. Een nadere evaluatie zal nog meer licht moeten werpen op de rol van deze individuele factoren, waaronder de uiteindelijke effecten van de btw-maatregel.

Ondanks de hoge groei zijn de aantallen opgeleverde woningen nog altijd laag, zowel in relatie tot de niveaus die voor de crisis werden gerealiseerd, als in het licht van de demografische groei. Het beeld voor de demografie wint bovendien nog extra aan dynamiek als gevolg van de toestroom van asielzoekers. Er is een zeer sterke onderliggende vraag op de woningmarkt die ook de komende jaren voor hoge groeicijfers zal zorgen bij de woningbouw.

Stijgende uitbreidingsvraag door toenemende immigratie

Het aantal vluchtelingen dat in Nederland asiel aanvraagt is in 2015 sterk toegenomen. Waar in de periode 2009-2013 jaarlijks ongeveer 10.000 mensen asiel aanvroegen is dit aantal in het afgelopen jaar gestegen naar bijna 60.000. Voor 2016 wordt met een zelfde omvang rekening gehouden. Op middellange termijn zal de instroom naar verwachting afnemen, om in 2020 op het niveau van 2013 terug te keren. Deze instroom betekent een sterke toename van de uitbreidingsvraag. Op de middellange termijn moeten er 50.000 extra woningen bijkomen. Omdat er een vertraging zit in de bouwproductie in reactie op de nieuwe woningvraag zullen er in het komende jaar naar verwachting 7.500 tijdelijke woningen (systeembouw, prefab) worden gebouwd. De vraag zal echter geleidelijk steeds meer via regulier woningaanbod moeten worden geredigeerd. Onderstaande tabel geeft voor de periode 2016-2020 weer welke (extra) bouwproductie verbonden is met de asielinstroom. In totaal zorgt de extra vraag naar woningen voor een bouwimpuls van ruim € 5 miljard.

Effect toestroom asielzoekers op bouwproductie en werkgelegenheid op korte en middellange termijn

	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Extra woningen	15.000	15.000	10.000	7.000	3.000	50.000
Extra bouwproductie (mln €)	1.300	1.700	1.100	800	300	5.600
Extra arbeidsjaren (dzt fte)	7.000	9.000	6.000	4.000	2.000	28.000

Bron: EIB

Korte termijn

Verschillende voorlopende indicatoren duiden op een verder herstel in de komende periode. Zo vonden in de eerste elf maanden van 2015 op de markt van koopwoningen 22% meer transacties plaats ten opzichte van dezelfde periode in 2014. De toenemende vraag heeft een positief effect gehad op de ontwikkeling van de huizenprijzen, welke in alle provincies zijn gestegen. Dynamiek was er tevens in de vorm van de duidelijk toegenomen vergunningverlening in 2015 en de ontwikkeling van de orderportefeuilles van bouwbedrijven en architecten. Economisch herstel en vooral ook de lage hypotheekrente helpen mee aan het herstel. In dit klimaat is ook het consumentenvertrouwen duidelijk verbeterd in het afgelopen jaar.

Ondanks de hoge groei van de bouwproductie in het afgelopen jaar blijft de uitbreiding van de woningvoorraad echter nog sterk achter bij de huishoudensgroei. Tegen deze achtergrond zal de bouwproductie de komende jaren fors blijven toenemen. Uit tabel 2.1 kan worden afgeleid dat de investeringen in het komende jaar met ongeveer 10% zullen stijgen. Deze toename is vooral het resultaat van een groeiende nieuwbouwproductie (14%).

Tabel 2.1 Woningbouwproductie, 2014-2021 (mln euro, prijzen 2014)

	Miljoen euro		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2014 ¹	2015	2015	2016	2017	2021 ³
Nieuwbouw	7.475	9.275	24	14	12	6½
Herstel en verbouw	5.425	6.350	17	2½	5½	3
Totaal	12.900	15.625	21	9½	9½	5½

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

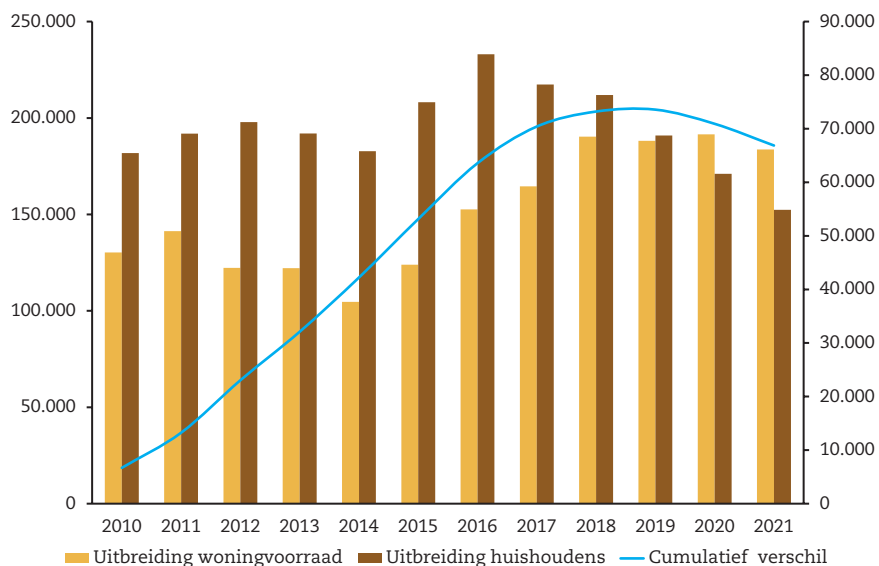
3 Gemiddelde stijging over de periode 2018-2021

Bron: CBS, EIB

Middellange termijn

Ook de stijging van de toestroom van het aantal immigranten uit nieuwe EU-lidstaten en asielzoekers ondersteunt de groei van de woningbouwproductie.

Figuur 2.1 Uitbreiding woningvoorraad en uitbreidingsvraag (rechter as), cumulatief verschil (linker as), realisaties (2010-2014) en prognose (2015-2021)



Bron: EIB

tie op korte en middellange termijn. Na enkele jaren van dubbele groeicijfers zal de groei van de nieuwbouwproductie geleidelijk afvlakken richting groeicijfers van 5% per jaar tegen het einde van de ramingsperiode. Het saldo van de uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw, toevoegingen en sloop) blijft ondanks de groeiende nieuwbouw op korte termijn dan nog wel duidelijk achter bij de huishoudensgroei (figuur 2.1). De woningmarkt verkrapt daarmee, ondanks de hoge groeicijfers bij het aanbod. Pas rond 2020 is de uitbreiding van de voorraad weer in staat om de vraag in datzelfde jaar op te vangen. De figuur toont de (cumulatieve) verhouding tussen de uitbreiding van de woningvoorraad en de uitbreidingsvraag op basis van de huishoudensgroei. Uit de figuur kan worden opgemaakt dat de discrepantie tussen vraag en aanbod op deze basis op de korte termijn alleen nog maar verder zal toenemen. Bij een verdere doorgroei van het aanbod en geleidelijk weer wat afvlakkende demografische groei zal de druk op de woningmarkt op wat langere termijn dan geleidelijk afnemen.

De vergunningverlening in 2015 wijst op verder herstel van de nieuwbouwproductie in de komende periode (tabel 2.2). Bij de ramingen op middellange termijn is verondersteld dat de vergunningverlening in 2016 opnieuw stevig zal toenemen. Bij corporaties wordt tevens verwacht dat bij de verdere verbetering van de solvabiliteit in de afgelopen jaren de investeringen (en daarmee de vergunningverlening) gaan toenemen. Ook in die situatie blijft de woningmarkt in belangrijke delen van ons land krap. Pas omstreeks 2019 zal het nieuwe aanbod weer aansluiten bij de jaarlijkse uitbreidingsvraag. Onder de afnemende demografische druk vanaf 2020 zal ook de vergunningverlening geleidelijk teruglopen.

Tabel 2.2 Bouwvergunningen, naar woningtype en opdrachtgever, 2014-2021 (duizend)

	2014	2015 ¹	2016 ¹	2017 ¹	2021 ¹
Woningtype					
Huur	15½	18	32	36	28
Koop	24½	42	48	52	52
Opdrachtgever					
Woningcorporaties en overheid	7	8	18	26	16
Bouwers voor de markt	28	44½	53	53	55
Overige particulieren	5	7½	9	9	9
Totaal²	40	60	80	88	80

1 Raming

2 Verschillen in optelling komen door afronding

Bron: CBS, EIB

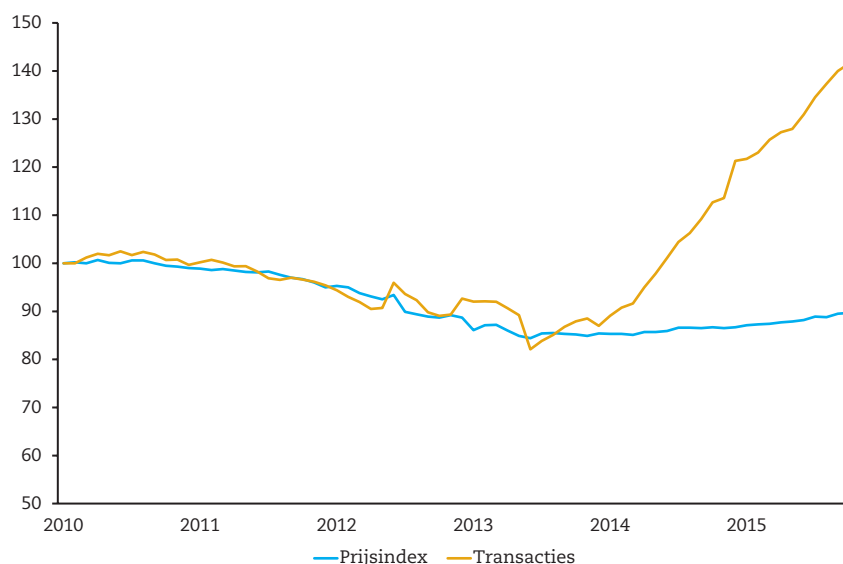
2.2 Herstel en verbouw

De herstel en verbouwproductie is in het afgelopen jaar sterk toegenomen. De investeringen stegen met maar liefst 17%. Verwacht werd dat de beëindiging van het tijdelijk verlaagde btw-tarief op herstelwerkzaamheden (medio 2015) zou zorgen voor een afnemende productie in de tweede helft van het jaar. Deze terugval werd echter sterk beperkt door dezelfde factoren die van invloed zijn geweest op de fors gestegen nieuwbouw in het afgelopen jaar. Een hogere mobiliteit op de woningmarkt, de lage rente, een stijging in de transformatie-activiteit en de impuls van het Energieakkoord op het terrein van verduurzaming zorgden er samen voor dat de effecten van de beëindiging van het verlaagde btw-tarief nauwelijks zichtbaar waren. De gevolgen zullen naar verwachting meer doorklinken in het komende jaar, waarin de productie zal groeien met 2,5%. De demografische ontwikkeling zal op middellange termijn de investeringen doen toenemen met gemiddeld 2,9% per jaar.

2.3 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

In navolging op 2014 is ook in 2015 een aantal voorlopende indicatoren van de woningbouwproductie verder verbeterd. Het herstel op de woningmarkt moet gezien worden in het licht van een groeiende economie (2% groei van het BBP) en stijgende koopkracht. Het aantrekken van de economie en de toenemende vraag naar woningen vertaalde zich in 2015 in een sterk stijgend aantal trans-

Figuur 2.2 Prijsindex bestaande koopwoningen en cumulatief aantal transacties (12 maanden), 2010-2015 (index januari 2010=100)

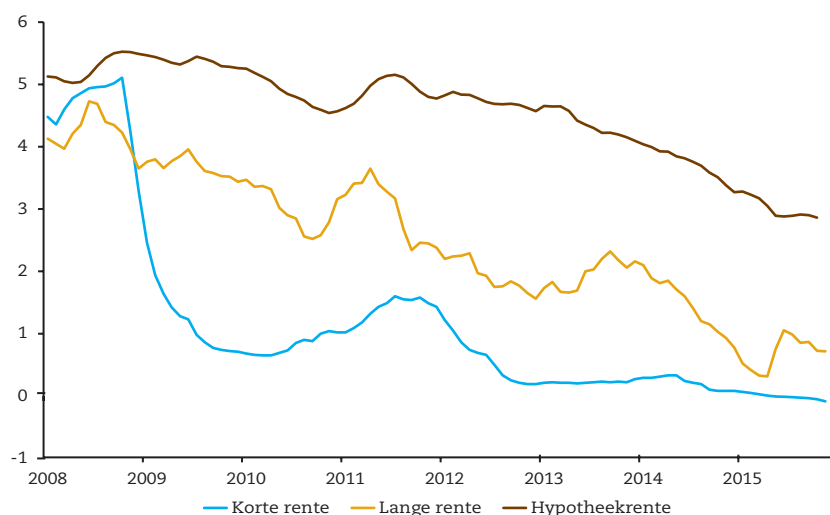


Bron: CBS, bewerking EIB

acties van bestaande koopwoningen. Figuur 2.2 geeft weer dat het cumulatief aantal transacties de trend uit 2014 in 2015 heeft doorgezet. In de eerste elf maanden werden 22% meer transacties verricht ten opzichte van dezelfde periode in 2014. De vier grootste gemeenten waren samen goed voor circa 17% van alle transacties in de eerste drie kwartalen. De grootste groei trad op bij meergezinswoningen. Het transactieniveau van bestaande koopwoningen tot en met november 2015 lag 66% boven het dieptepunt in 2013 en circa 15% onder het niveau van de periode 2006-2007.

Het herstel op de woningmarkt is tevens terug te vinden bij de ontwikkeling van de huizenprijzen. Over de eerste tien maanden van 2015 werd een gemiddelde prijsstijging van 2,7% gerealiseerd ten opzichte van 2014. De prijzen komend eind 2015 overeen met het niveau van 2004. In steden als Amsterdam en Utrecht sluit het prijsniveau aan bij de periode van vlak voor de crisis.

Figuur 2.3 Hypotheekrente (5-10 jaar vast), korte rente (3-maands Euribor) en lange rente (staatsobligatie, jongste 10-jarige), per maand (%), 2008-2015



Bron: DNB, bewerking EIB

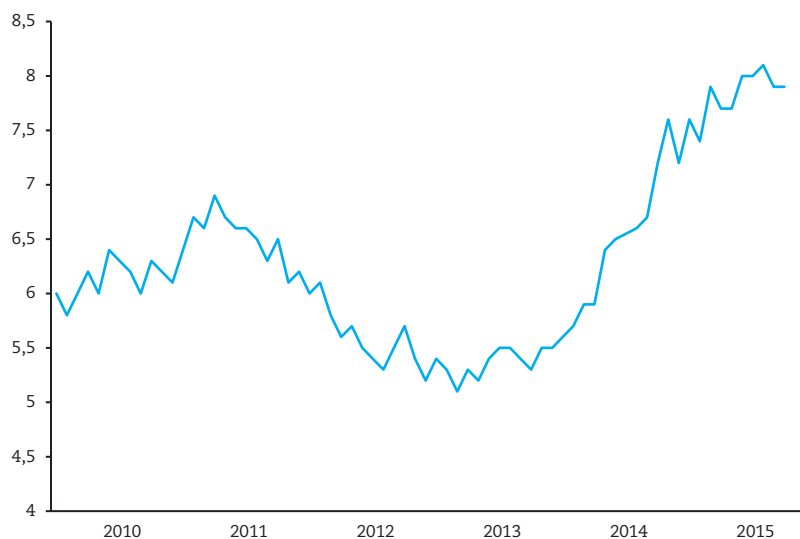
De stijging in het aantal transacties en huizenprijzen werd ondersteund door de verder gedaalde hypotheekrente (5-10 jaar vast). Deze rente liet medio 2014 reeds een neerwaartse beweging zien, welke is doorgezet tot een niveau van gemiddeld 2,9% in het tweede en derde kwartaal van 2015 (figuur 2.3). De rentedaling heeft drie belangrijke implicaties voor de bouwproductie. Allereerst resulteert een rentedaling in lagere woonlasten. De invloed van de lage hypotheekrente zou overigens nog groter zijn geweest wanneer de lagere woonlasten ook in de financiering werd meegenomen. De aanscherping van de leennormen heeft dit voordeel voor huizenkopers weer ongeveer teniet gedaan. Het echte kostenvoordeel en de lagere woonlasten zijn er in de praktijk uiteraard wel en komen ten goede aan huiseigenaren. Daarnaast wordt sparen minder

aantrekkelijk en zijn leningen voor zover ze wel beschikbaar zijn voor zowel nieuwbouw als herstel en verbouw relatief zeer goedkoop. Als laatste zorgt een lage rente ervoor dat de negatieve effecten van de beperking van hypotheek-renteaftrek worden gemitigeerd.

Het grote verschil tussen de hypotheekrente en de 10-jarige staatsobligatie wordt vooral verklaard door de lage rendementen op staatspapier. Een stijging van de lage rente zal om deze reden niet direct tot hogere hypotheekrentes hoeven te leiden. Bij aanhoudende rentestijging zullen er uiteraard wel gevolgen zijn voor de hypotheekrente en hier liggen dan ook zekere risico's voor de woningbouwinvesteringen.

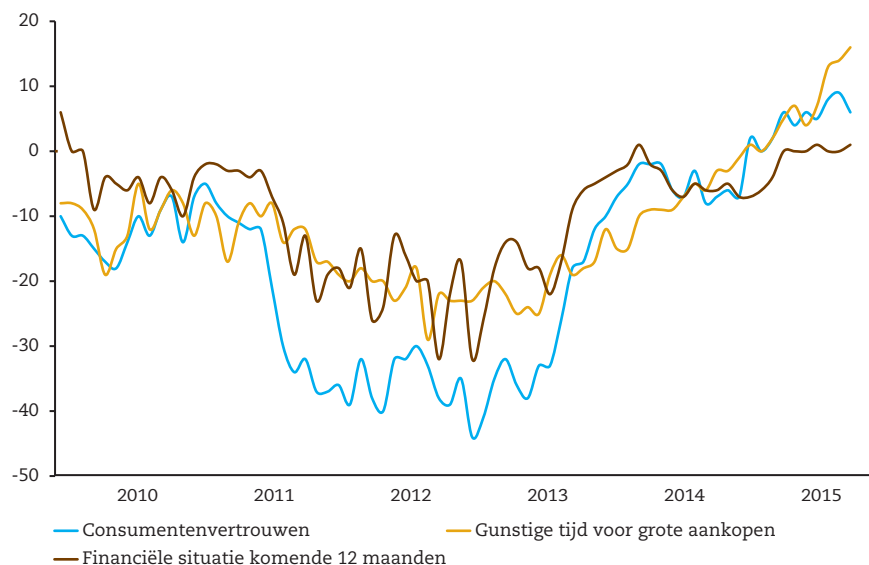
De nieuwbouwproductie groeide in 2015 met 24% ten opzichte van 2014. Voorlopende indicatoren met betrekking tot deze nieuwbouw vertoonden in 2015 een verdere verbetering. Zo trad zowel in de vergunningverlening als ook in de orderportefeuilles van bouwbedrijven en architecten groei op. De werkvoorraad van bouwbedrijven (figuur 2.4) is in de eerste tien maanden met gemiddeld een dag per maand gestegen en omvatte gemiddeld 1,5 maand meer werk ten opzichte van dezelfde periode in 2014. De bouwsomwaarde van nieuwe opdrachten ontvangen door architecten heeft in het afgelopen jaar een soortgelijke ontwikkeling doorlopen.

Figuur 2.4 Ontwikkeling orderportefeuille woningbouw (maanden werk), 2010-2015



Bron: EIB

Figuur 2.5 Consumentenvertrouwen, bereidheid tot grote aankopen en financiële situatie komende 12 maanden, saldo positieve en negatieve antwoorden, 2010-2015



Bron: CBS, bewerking EIB

Het consumentenvertrouwen is in 2015 duidelijk toegenomen, na jarenlang negatief te zijn geweest (figuur 2.5). Hetzelfde beeld is terug te zien in de verwachte financiële situatie ten aanzien van de komende twaalf maanden. Na overwegend negatief te zijn geweest slaat ook deze attitude heel voorzichtig om in de tweede helft van 2015. Huishoudens verwachten met andere woorden dat de financiële situatie gelijk blijft of zal verbeteren. Dit herstel in het consumentenvertrouwen resulteert onder andere in een positiever beeld met betrekking tot het doen van grote aankopen. Deze aankoopbereidheid is in 2015 positief en groter geworden.

In 2014 werd verwacht dat de aanscherping van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,6 naar 0,4 in 2015 zou gaan leiden tot een terugval in de vergunningverlening in de eerste maanden van 2015. De hogere kosten zouden reden zijn om vervroegd projecten op te starten. Dit is echter niet terug te zien in het aantal verleende vergunningen in de eerste twee maanden van het afgelopen jaar. Er werd zelfs een sterke stijging gerealiseerd, zowel bij corporaties als marktpartijen.

2.4 Nieuwe beleidsmaatregelen

In 2015 zijn de leennormen en daarmee de leencapaciteit van huishoudens verder aangescherpt. Het betreffen enerzijds wijzigingen in de maximale hoogte van het hypothecair krediet op basis van het inkomen (LTI) en ander-

zijds de maximale hoogte van de lening in verhouding tot de waarde van de woning (LTV). Tabel 2.3 geeft de beleidseffecten weer van de LTI normen, om die reden is de rente sinds 2010 constant gehouden. Onder constante leenvoerwaarden zijn alle inkomensgroepen er in 2015 op achteruit gegaan ten opzichte van 2014. Met name huishoudens met een huishoudinkomen tot en met € 25.000 werden sterk beperkt in hun leencapaciteit.

In navolging op voorgaande jaren worden ook in het komende jaar de leennormen overwegend aangetrokken. Een verschil met 2015 is dat tweede inkomens voor 50% gewogen zullen worden in de berekening van de financieringslastpercentages. In het afgelopen jaar werden deze inkomens voor 1/3 meegewogen. De beleidseffecten laten zien dat de tweeverdieners met een huishoudinkomen tot € 40.000 er ten opzichte van 2015 op vooruit gaan. De overige inkomensgroepen, en met name eenverdieners ten opzichte van tweeverdieners, gaan er verder op achteruit. Ook hier geldt dat de feitelijke leencapaciteiten hoger ligt wanneer de hypotheekrente en de inkomensstijging in 2016 de lijn uit 2015 voortzetten.

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

Huishoudinkomen	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Eenverdiener						
25.0001	125.500	123.500	115.000	108.500	87.500	83.000
30.000	150.500	148.500	140.500	135.500	133.000	122.500
40.000	202.500	201.000	187.500	180.500	177.000	170.500
50.000	269.000	264.000	238.500	226.000	221.500	213.000
Tweeverdiener						
30.000	122.500	120.000	109.500	92.000	61.000	84.500
40.000	200.500	197.500	184.000	177.000	146.500	163.500
50.000	250.500	247.000	234.500	226.000	221.500	213.000

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

Bron: : Nibud, bewerking EIB

Tabel 2.3 toont de invloed van het beleid bij een vaste rente. In feite is de leencapaciteit in 2015 minder ongunstig geweest door de daling van de rente. Globaal is het beeld dat het beleid de positieve gevolgen van de rentedaling voor de leencapaciteit weer teniet heeft gedaan via aanscherping van de regels c.q. via de systematiek van de leenregels.

In 2016 wordt naast de aanscherping van de LTI tevens de LTV verhouding verder afgebouwd naar 102%. Onder de verdere afbouw van de LTV (tot 100%) zal door starters en (jonge) doorstromers meer eigen vermogen ingelegd moeten worden bij de aankoop van een woning. Om die reden zal deze groep veelal moeten sparen om de hypotheek rond te krijgen, wat zal leiden tot

uitstel van een woningaankoop en een langere activiteit op de huurmarkt. De doorstroom wordt hierdoor bemoeilijkt. Dit spaargedrag heeft tevens als gevolg dat gecompenseerd wordt op de overige consumptie, wat weer externe effecten heeft op de rest van de economie. Het CPB (2015) heeft berekend dat de daling in het aantal transacties door de verdere afbouw van de LTV tot 90% (2028) op termijn zal leiden tot een structurele vraaguitval van 3½% en een daling in woningprijzen van gemiddeld 1¾%.

Doorstroming met potentiële restschuld

Het verder terugdringen van de leencapaciteit zorgt er in de praktijk voor dat huishoudens met potentiële restschulden niet altijd een (horizontale) verhuizing kunnen realiseren. Met andere woorden, er kan met een nieuwe hypotheek inclusief restschuldfinanciering geen zelfde kwaliteit woning worden aangekocht. Omdat veelal jonge huishoudens gebruik maken van de maximale leencapaciteit is het gevolg dat de doorstroom op de woningmarkt hierdoor wordt bemoeilijkt. In 2015 was 60% van de huishoudens met een potentiële restschuld in staat om een horizontale verhuizing te financieren (EIB, 2015). In 2015 en 2016 zullen hierdoor naar schatting 32.000 tot 38.000 minder verhuizingen plaatsvinden. Door de verdere aflossing van de hypotheekschuld en vooral door de stijgende woningprijzen wordt geschat dat de groep met een restschuld in 2015 is gedaald naar 900.000 huishoudens ten opzichte van 1.050.000 in 2014. Het afnemen van deze groep zal de doorstroom op de woningmarkt gaan bevorderen.

De verlaging van de NHG-grens in juli 2015 heeft ervoor gezorgd dat 18% van de huishoudens met een NHG-financiering niet automatisch de restschuld kan meefinancieren onder NHG-voorwaarden. In 2015 hebben in totaal 45% van de huishoudens met potentiële restschulden een hypotheek onder NHG-financiering. De NHG-grens zal in 2016 verder verlaagd worden naar € 225.000, waardoor de groep die in aanmerking komt voor restschuldfinanciering onder NHG-voorwaarden verder afneemt. Deze huishoudens zijn bij financiering van de restschuld afhankelijk van de voorwaarden en het beleid van geldverstrekkers, welke hun eigen acceptatiecriteria hanteren (EIB, 2015).

Corporaties

Het beleid ten aanzien van woningcorporaties is met het ingaan van de nieuwe Woningwet op een aantal punten veranderd. De nadruk zal meer gaan liggen op Diensten van Algemeen Economisch Belang (DEAB). Een belangrijke implicatie betreft dan ook de juridische dan wel administratieve scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Onder een administratieve scheiding zal de gemeente er voor gaan zorgen dat niet-DAEB-activiteiten onderhevig worden aan een markttoets, welke aangeeft of het specifieke project al dan niet door de markt ontplooid kan worden. Met betrekking tot de financiering zal tevens worden gekeken in hoeverre de markt hierin kan voorzien. Om deze markttoets en complexe regelgeving te omzeilen zullen corporaties naar verwachting op korte termijn de nadruk op herstructurering gaan leggen, waarbij onder bepaalde voorwaarden (eigen grond) de markttoets niet van toepassing is.

Het nieuwe woningwaarderingstelsel heeft als gevolg dat de WOZ-waarde, en daarmee de lokale marktomstandigheden, meer doorweegt in de bepaling van de maximale huren. In welke mate de huren kunnen groeien naar deze maximale huurprijs wordt bepaald door de wettelijke maximale inkomensafhankelijke huurverhoging, welke sinds 2013 hoger dan de inflatie is. Naar schatting

zal de huurverhoging in combinatie met huurharmonisatie de huuropbrengsten laten stijgen van € 15 miljard in 2015 naar € 16,9 miljard in 2019 (ABF Research, 2015). In navolging op de bepaling van de maximale huurverhoging is in 2015 tussen Aedes en de Woonbond een sociaal huurakkoord overeengekomen. Deze treedt medio 2016 mogelijk in werking. Dit akkoord is erop gericht om huren beter af te stemmen op de kwaliteit en betaalbaarheid van de woning. Zo zal een hogere huurverhoging (inflatie +2,5%) worden toegepast bij huren die onder de 80% van de maximaal toegestane huur vallen. Huren die boven deze grenswaarde liggen zullen minder verhoogd worden (inflatie +1%). De maximale huursomstijging voor corporaties wordt vastgesteld op het niveau van de inflatie +1%. De implicaties van dit huurakkoord zijn op sectorniveau nihil, voor individuele woningcorporaties kunnen deze meer variëren, zeker in combinatie met het passend toewijzen.

Het passend toewijzen (per 1 januari 2016) van huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen, zorgt ervoor dat corporaties huren moeten gaan vragen beneden de aftoppingsgrens. Dit kan ervoor zorgen dat huren beneden het streefhuurbeleid kunnen zakken en zo drukkend werken op de kasstromen. De variëteit binnen de sector maakt dat het passend toewijzen verschillende implicaties heeft voor individuele corporaties. Zo zal er bijvoorbeeld meer druk uitgeoefend worden op de kasstromen van corporaties met een relatief nieuwe woningvoorraad. Momenteel is het nog onzeker in welke vorm de nieuwe Woningwet de investe-

Corporaties en verhuurderheffing

Uit de jaarcijfers van het Rijk over 2013 en 2014 valt af te leiden dat de verhuurderheffing inmiddels goeddeels is gerealiseerd. Deze ontwikkeling is gepaard gegaan met stabiele financiën en een verbeterde solvabiliteit van de meeste corporaties. Dit blijkt uit het sectorbeeld 2015 van de Autoriteit woningcorporaties. Ondanks de verhoging van de verhuurderheffing van circa € 1,1 miljard in 2014 bleven de kasstromen ruim voldoende. Het eigen vermogen van de sector is gestegen van € 45 miljard in 2013 naar € 46 miljard in 2014 (volkshuisvestelijke balans). De solvabiliteit steeg van 31,7% in 2013 naar 33% in 2014, welke (in het basisscenario) naar verwachting op middellange termijn verder zal oplopen (tot boven de 40% in 2022). Hiermee blijft deze ratio ruim boven de normen van de Autoriteit woningcorporaties. De belangrijkste oorzaak voor de verbetering van de solvabiliteit is de stijging in de huurinkomsten in de afgelopen jaren in combinatie met een sterke reductie van de (verliesgevende) investeringen.

ringen van de corporatiesector gaat beïnvloeden. Uit de praktijk blijkt dat de hogere huurinkomsten de verhuurderheffing hebben kunnen compenseren en dat door de sterk gedaalde (verliesgevende) investeringen de solvabiliteit is verbeterd. Tegen deze achtergrond en in het licht van het zeer lage investeringsniveau dat thans is bereikt, mag worden verwacht dat de meeste corporaties de investeringen in de komende periode weer gaan opschroeven.

2.5 Regionale verdeling

In elf provincies is de bouwproductie in het afgelopen jaar fors toegenomen. De spectaculaire groei op landelijk niveau wordt vooral aangejaagd door de

bovengemiddelde ontwikkeling van de investeringen in Friesland, Drenthe, Zeeland en de randstedelijke provincies (tabel 2.4). Deze stijging volgt op de sterke toename van de waarde van de afgegeven bouwvergunningen in 2014. In het komende jaar zal de volumegroei in deze provincies meer aansluiting vinden bij het landelijke beeld. De productieontwikkeling in Limburg bleef in 2015 stagneren, de waarde van de afgegeven vergunningen is in de afgelopen drie jaar nagenoeg gelijk gebleven. Een sterke ontwikkeling in de vergunningverlening in het afgelopen jaar zal naar verwachting een bovengemiddelde groei gaan opleveren in 2016 (14%). Zowel de productie in de nieuwbouw als bij de herstel en verbouw dragen bij aan deze toename. De terugval van de bouwproductie in Gelderland in het komende jaar is het resultaat van de relatief hoge vergunningverlening (nieuwbouw) in de periode 2012-2014. Het aandeel in de productie van de provincie in het landelijke totaal was hierdoor uitzonderlijk groot ten opzichte van het historische beeld. In het komende jaar zal dit aandeel wat afnemen, resulterend in een relatief lage toename van de bouwproductie (3%).

Tabel 2.4 Woningbouwproductie en volumemutatie (nieuwbouw en herstel en verbouw) naar provincie, 2014-2016 (mln euro, prijzen 2014)

	Niveau in mln €			Mutaties (%)	
	2014 ¹	2015 ²	2016 ²	2015 ²	2016 ²
Noord					
Groningen	351	423	490	21	15½
Friesland	415	530	585	27½	10½
Drenthe	261	340	360	30	6
Oost					
Overijssel	812	900	995	11	10½
Flevoland	235	320	355	36	11
Gelderland	1.710	1.980	2.040	16	3
West					
Utrecht	1.071	1.330	1.475	24	11
Noord-Holland	2.237	2.745	2.985	22½	8½
Zuid-Holland	2.510	3.360	3.610	34	7½
Zuid					
Zeeland	317	430	495	35½	15
Noord-Brabant	2.125	2.410	2.710	13½	12½
Limburg	856	855	975	0	14
Nederland	12.900	15.625	17.075	21	9½

1 Voorlopige cijfers

2 Raming, verschillen in optelling door afronding

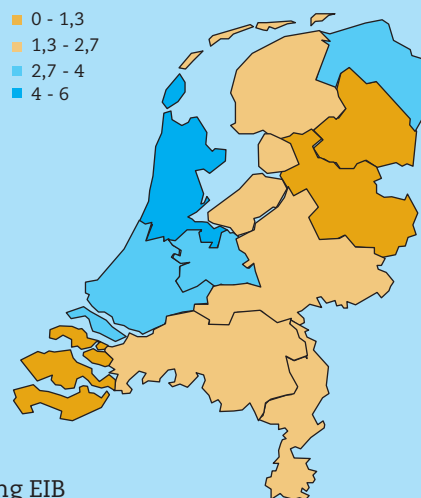
Bron: EIB

Regionaal herstel van de woningmarkt

Op basis van de regionale ontwikkeling in woningprijzen, het aantal transacties en de bouwproductie is herstel van de woningmarkt in alle provincies waarneembaar. De toegenomen vraag naar woningen zorgde in 2015 in alle provincies voor een stijging in zowel het aantal transacties als in de woningprijzen. Wel bestaan er grote regionale verschillen. Zo zijn er regio's met woningprijzen die overeenkomen met het prijspeil uit de periode 2003-2004 en regio's waar het prijspeil inmiddels boven de hoogtijdagen van net voor de economische crisis is uitgestegen (Amsterdam).

Over de eerste drie kwartalen van het afgelopen jaar zijn de gemiddelde woningprijzen in alle provincies gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2014 (zie onderstaand kaartje). Op landelijk niveau sluiten de huizenprijzen aan bij de periode 2003-2004. Noord-Holland sluit aan bij het prijsniveau uit 2006. Flevoland, Limburg, Noord-Brabant en Gelderland lopen achter in vergelijking tot het landelijk gemiddelde van 2,7%; prijzen komen hier overeen met de periode 2001-2002. De groei in huizenprijzen is het grootste in de Randstad. De 4 grote gemeenten dragen met name bij aan deze ontwikkeling. Zo kennen Amsterdam en de gemeente Utrecht inmiddels woningprijzen die aansluiting vinden bij het prijsniveau van vlak voor de crisis.

Ontwikkeling woningprijzen bestaande koopwoningen naar provincie (vergelijking over de eerste drie kwartalen), 2014-2015 (%)

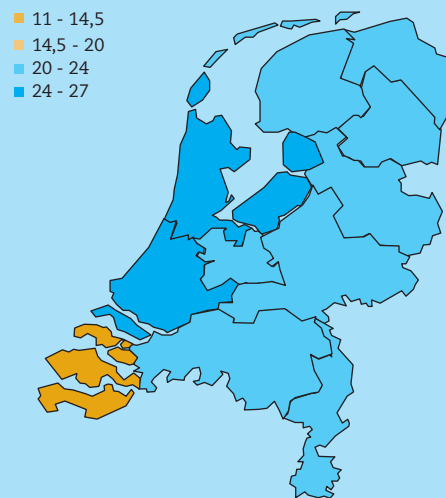


Bron: CBS, bewerking EIB

De stijging in de woningprijzen volgt op een stevige daling tijdens de crisis en wijst erop dat de woningmarkt verkrapt. In de eerste drie kwartalen is ook het aantal transacties van bestaande koopwoningen sterk gestegen. Op landelijk niveau zijn de transacties met gemiddeld 22% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2014. In Flevoland, Noord-Holland en Zuid-Holland is deze groei het grootst, respectievelijk 27%, 25% en 25%.

Deze ontwikkeling sluit aan bij de sterke productiegroei in het afgelopen jaar bij de randstedelijke provincies. Ongeveer 17% van alle transacties vond plaats in de vier grootste gemeenten van ons land. Zeeland ligt met een toename in het transactieniveau van 11% nog onder het landelijk gemiddelde. De mobiliteit op de woningmarkt vertoont in deze provincie in de periode 2011-2012 in tegenstelling tot het landelijke beeld reeds een licht herstel. Om die reden lijkt de groei in het aantal transacties minder explosief te zijn dan in de overige provincies.

Ontwikkeling aantal transacties bestaande koopwoningen naar provincie (vergelijking over de eerste drie kwartalen), 2014-2015 (%)



Bron: CBS, bewerking EIB

3 Utiliteitsbouw

De utiliteitsbouwproductie vertoonde het afgelopen jaar een magere groei. Dit werd veroorzaakt door de nieuwbouwproductie die een pas op de plaats maakte. De investeringen van de marktsectoren namen nog wel toe, met uitzondering van kantoren en agrarische gebouwen. De productie werd gedrukt door de terugval van investeringen in de budgetsector, met name van die in de zorg. De herstel en verbouw groeide met 3½%. Vanaf dit jaar trekt de groei van de utiliteitsbouw duidelijk aan. In de marktsector zijn bedrijfsruimten en logistieke gebouwen de belangrijke groeisectoren. De investeringen in de zorg nemen niet verder af. Dit jaar groeit de nieuwbouw met 4% en de herstel en verbouw blijft met 3½% hier weinig bij achter. Na 2016 zal de utiliteitsbouw naar verwachting verder profiteren van de aantrekkende economische groei. De leegstand van kantoren loopt door aantrekkende werkgelegenheid en transformatie van leegstaande gebouwen terug, waardoor ruimte ontstaat voor meer nieuwbouw. Ook in de zorg nemen de investeringen weer toe. Met een totale groei van gemiddeld 3% per jaar in de periode 2018-2021 houdt het herstel aan, waarbij de nieuwbouw iets harder groeit dan de herstel en verbouw.

3.1 Algemeen beeld

Korte termijn: 2015-2016

In 2015 is de productie in de utiliteitsbouw nauwelijks toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door de nieuwbouw, die een pas op de plaats maakte. De herstel en verbouwproductie kon wel toenemen met 3½%. Na het dieptepunt in 2013 lijkt het herstel in de utiliteitsbouw door te zetten. Het herstel in 2015 is echter nog gematigd, zeker in het licht van de voorgaande productiedalingen. Dit wordt veroorzaakt door de nog altijd hoge onderbenutting en leegstand in delen van de voorraad utiliteitsgebouwen.

Nadat de utiliteitsbouw in 2013 het dieptepunt had bereikt, werd in 2014 zowel in de nieuwbouw als in de herstel en verbouw een sterk herstel ingezet, met groeicijfers van respectievelijk 2,2 en 3,0%. De groei zette in 2015 in de nieuwbouw niet door. De nieuwbouwproductie stabiliseerde, waarbij de investeringen van de marktsector (met uitzondering van die van kantoren en agrarische gebouwen) door de aantrekkende economische groei nog wel toenamen, maar de productie werd vooral gedrukt door een sterke terugval van de investeringen in zorggebouwen. De investeringen in de zorgsector staan al langer onder druk door beleidsmaatregelen en extramuralisering. De beleidswijzigingen per 1 januari van dat jaar zorgde voor een grote leegstand van zorggebouwen. De groei van de herstel en verbouw van de utiliteitsbouw hield in 2015 wel aan en kwam voor het tweede jaar uit op 3½%.

Naar verwachting zet het herstel van de utiliteitsbouw, in lijn met het herstel van de orderportefeuilles in de tweede helft van vorig jaar, dit jaar weer in de volle breedte in. De nieuwbouwproductie groeit naar verwachting met 4%. De belangrijkste achtergrond is het economisch herstel, waardoor met name de investeringen in logistieke gebouwen en in - mindere mate - die in bedrijfsruimten zullen aantrekken. Deze ontwikkeling werd vorig jaar al zichtbaar in de ontwikkeling van de vergunningen, die sterk toenamen. Aan de forse

dalingen van de investeringen in nieuwe zorggebouwen komt dit jaar naar verwachting een eind, waarbij de nieuwbouw vrijwel gelijk blijft. De herstel en verbouw groeit dit jaar naar verwachting met 3½%. De totale utiliteitsproductie groeit in 2016 met 4%.

Tabel 3.1 Utiliteitsbouwproductie, 2014-2021 (basis Nationale rekeningen, prijzen 2014)

	Miljoen €		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2014 ¹	2015 ²	2015	2016	2017	2021 ³
Nieuwbouw	9.375	9.375	0	4	4	3
Herstel en verbouw	5.175	5.350	3½	3½	3	2½
Totaal	14.550	14.725	1	4	4	3

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2018-2021

Bron: CBS, EIB

Middellange termijn: 2017-2021

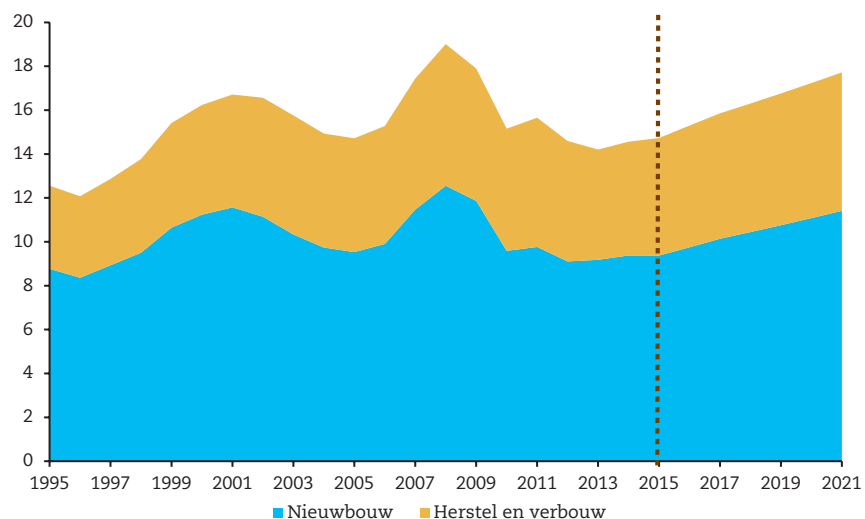
Op middellange termijn kan de utiliteitsbouw een groeitempo vasthouden van ongeveer 3% per jaar. Grote groeisectoren zijn de bedrijfsruimten en de zorg. Bedrijfsgebouwen zijn sterk conjunctuurgevoelig. De vraag naar nieuwbouw in deze sector hangt sterk samen met de productieniveaus en economische groei. De hogere economische activiteit leidt tot hogere bezettingsgraden, waardoor de noodzaak tot uitbreiding of vervanging van bedrijfsgebouwen ook toeneemt. Als gevolg van het overaanbod aan kantoren blijven op korte termijn de investeringen in kantoren nog beperkt. Op middellange termijn gaan door vermindering van de leegstand door oplopende vraag en transformatie van leegstaande gebouwen de productievolumes hier herstellen. De bouw van overige gebouwen, zoals sociaal-culturele gebouwen, blijft vooralsnog beperkt door budgettaire restricties bij (lagere) overheden. De zorgsector wordt op middellange termijn de belangrijkste groeisector. De zorguitgaven blijven stijgen door veroudering, inkomensontwikkeling en technologische ontwikkeling. De achterblijvende bouwvolumes van de afgelopen jaren gaan uiteindelijk de toenemende vraag naar zorg volgen. De nieuwbouw blijft in 2017 met 4% stevig doorgroeien. In de periode 2018-2021 groeit de nieuwbouw gemiddeld met 3% per jaar.

Voor veel marktsegmenten neemt het belang van de vervangingsopgave toe ten koste van de uitbreidingsopgave. Door de afnemende bevolkingsgroei en daaraan gekoppelde afvlakkende werkgelegenheidsgroei neemt de structurele uitbreidingsvraag in veel sectoren af, terwijl meer jaargangen vastgoed zich voor vervanging aandienen. De herstel en verbouw heeft de afgelopen jaren

een belangrijke rol gespeeld in de totale bouwproductie. Op middellange termijn kent de nieuwbouw een sterkere groei ten opzichte van de herstel en verbouw. In 2017 vlakt de groei van de herstel en verbouw af tot 3%. In de periode 2018-2021 groeit de herstel en verbouw met 2½% per jaar. De totale bouwproductie komt in 2021 uit op € 17,7 miljard.

Figuur 3.1 laat de ontwikkeling van de utiliteitsbouwproductie in de periode 1995-2021 zien. De figuur toont het contrast tussen de scherpe productiegroei in economische herstelperiodes uit het verleden en het komende herstel op middellange termijn. Door de gematigde economische groei na de forse en scherpe terugval in de beginjaren van de crisis neemt ook het herstel van de utiliteitsbouw langere tijd in beslag.

Figuur 3.1 Utiliteitsbouwproductie, 1995-2021 (miljard euro, prijzen 2014)



Bron: EIB

3.2 Gebouwtypen

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

Tabel 3.2 Bouwproductie- en bouwvergunningenvolume nieuwbouw, 2013-2017 en 2021 (basis Voortgangsstatistiek, prijzen 2014)

	2013	2014 ¹	2015 ²	2016 ²	2017 ²	2021 ³
Productie in mln euro						
Bedrijfsruimten	679	692	700	750	850	1.200
Logistieke gebouwen	231	256	300	375	450	375
Kantoren	408	362	325	300	325	375
Winkels	65	98	120	110	90	80
Agrarische gebouwen	519	505	450	425	450	600
Onderwijsgebouwen	382	409	375	325	350	350
Zorggebouwen	715	554	475	475	525	900
Overige gebouwen	902	871	925	950	975	880
Productie in Δ%						
Bedrijfsruimten		1,9	1½	7	13½	9
Logistieke gebouwen		11,2	20	25	20	-4½
Kantoren		-11,2	-10	-7½	8½	3½
Winkels		51,1	25	-8½	-18	-3
Agrarische gebouwen		-2,6	-11	-5½	6	7½
Onderwijsgebouwen		7,1	-10	-13½	7½	0
Zorggebouwen		-22,5	-15	0	10½	14½
Overige gebouwen		-3,5	6	2½	2½	-2½
Vergunningen in mln euro						
Bedrijfsruimten	661	607	625			
Logistieke gebouwen	222	302	425			
Kantoren	312	308	225			
Winkels	88	163	90			
Agrarische gebouwen	500	471	425			
Onderwijsgebouwen	392	285	300			
Zorggebouwen	343	536	325			
Overige gebouwen	893	738	900			
Vergunningen in Δ%						
Bedrijfsruimten		-8	3½			
Logistieke gebouwen		36,7	39½			
Kantoren		-1,0	-30			
Winkels		87,4	-46			
Agrarische gebouwen		-5,6	-9½			
Onderwijsgebouwen		-27,1	7½			
Zorggebouwen		56,7	-39½			
Overige gebouwen		-17,3	23			

1 Voorlopige cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2018-2021

Bron: CBS, EIB

Voortgangscntrole versus Nationale rekeningen

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

3.2.1 Bedrijfsruimten

Het nieuwbouwwolume van bedrijfsruimten is in 2015 verder toegenomen van € 690 naar € 700 miljoen. Afgezien van de verzamelcategorie 'overig' vormt de categorie bedrijfsgebouwen de grootste sector binnen de utiliteitsbouw.

Productiegroei zet door

Onder invloed van de economische groei en de gunstige rente blijft de nieuwbouw van bedrijfsruimten in 2016 toenemen. Het productievolume groeit met 7%. Op korte termijn hebben lage bezettingsgraden in bedrijfsruimten nog een vertragend effect op het herstel. Het drukkende effect van de overcapaciteit is echter minder sterk dan in andere deelmarkten. De huidige leegstand van bedrijfsgebouwen is relatief minder hoog dan bij winkels en kantoren. Bedrijfsruimten zijn daarnaast bedrijfsspecifieker dan bijvoorbeeld kantoren. Dit heeft tot gevolg dat sloop-nieuwbouw van een leegstaande bedrijfsruimte voor de hand ligt om daarmee aan te sluiten bij de wensen van de nieuwe gebruiker. Na 2016 zet de groei naar verwachting dan ook sterker door.

Krachtige productiegroei op middellange termijn

In 2017 groeit de nieuwbouwproductie naar verwachting met 13½%. In de daaropvolgende periode 2018-2021 komt de groei nog altijd uit op een stevig gemiddelde 9% per jaar. In 2021 wordt een nieuwbouwproductieniveau bereikt van € 1.200 miljoen. Hiermee worden bedrijfsruimten het belangrijkste onderdeel binnen de utiliteitsbouw. De vraag naar bedrijfsruimte wordt sterk gedreven door de ontwikkeling van de productie van bedrijven. Door het economische herstel neemt de bedrijfsactiviteit in veel sectoren weer toe, waardoor de uitbreidingsbehoefte van bedrijfsruimten blijft toenemen.

3.2.2 Logistiek

Logistiek vastgoed kende in 2015 wederom een sterke stijging van de nieuwbouwvolumes. De nieuwbouwproductie van logistieke gebouwen nam in dat jaar met 20% toe en kwam uit op een volume van € 300 miljoen. Een belangrijke bijdrage aan de groei leverde de nieuwbouw van een groot distributiecentrum in Sittard-Geleen met een bouwsom van bijna € 30 miljoen.

Positieve vooruitzichten door toenemende distributieactiviteiten

De bouwvergunningen in 2015 hebben een sterke groei doorgemaakt ten opzichte van 2014. De stijging van bijna 40% is een aankondiging van verder groeiende nieuwbouwvolumes in 2016. De verwachting is dan ook dat 2016 een groei gaat kennen in de bouwproductie van 25%.

De vraagkant van logistiek vastgoed wordt op korte termijn sterker beïnvloed door de omvang van de economie dan door demografie en werkgelegenheid. Het CPB⁶ verwacht in lijn met het economisch herstel in het eurogebied een gematigde groei van de relevante wereldhandel voor Nederland met 4,3% in 2016. De nieuwbouwopgave van distributiecentra wordt bovendien gestuwd door een groeiende binnenlandse consumptie. De groei van de investeringen in de logistieke sector zet naar verwachting ook in 2017 krachtig door, waarna op middellange termijn de productie weer wat terugvalt. De bouwproductie stabiliseert zich op een niveau van € 375 miljoen.

De nieuwbouw wordt daarnaast op korte termijn gestimuleerd door ontwikkelaars en bouwbedrijven die gebruikers van logistiek vastgoed concurrerende huurprijzen kunnen bieden voor nieuwbouw van distributiecentra door de ruime beschikbaarheid van grond en aanhoudend lage bouwkosten⁷. De kosten voor het bouwen van een hoogwaardig distributiecentrum zijn vaak lager dan een bestaand centrum in (her)gebruik nemen.

Opkomst internetwinkelen vraagt om investeringen

De vraag naar nieuwbouw van moderne en grootschalige distributiecentra wordt de komende jaren versterkt door het toenemend belang van het internetwinkelen. De standaard binnen het online winkelen is bezorging binnen een dag. Dit vereist investeringen in distributiecentra met een locatie in de nabijheid van gebieden met grote bevolkingsdichtheden (steden) met grote opslagruimtes.

3.2.3 Kantoren

De bouwproductie van kantoorgebouwen is in 2015 verder teruggezet naar € 325 miljoen, een daling met 10% ten opzichte van 2014. Dit maakt 2015 het zevende achtereenvolgende jaar waarin het volume van kantorennieuwbouw krimpt. De kantorennieuwbouw heeft in de crisis grote klappen gehad, in de jaren 2000-2002 bedroeg de productie nog het zesvoudige van het huidige niveau met ruim € 2 miljard.

6 CPB (2015), 'Decemberraming 2015; Economische vooruitzichten 2016', CPB Policy Brief 2015/17, Den Haag/Heerlen.

7 DTZ Zadelhoff (2015), 'Vraag naar distributiecentra neemt toe', Amsterdam.

Teruglopende leegstand

Onder invloed van een daling in vergunningen van bijna 30%, wordt op korte termijn geen groei verwacht. De productie van kantoren neemt in 2016 verder af met ongeveer 7½%. Het nieuwbouwwolume komt daarmee uit op € 300 miljoen. Een aanzienlijk deel van dit nieuwbouwwolume komt voort uit de bouw van het gerechtsgebouw in Breda, met een totale waarde van de vergunning van bijna € 60 miljoen.

De vooruitzichten voor de nieuwbouwproductie zijn geremd door de nog hoge leegstandscijfers. Volgens vastgoedadviseur DTZ liep de leegstand medio 2015 nog op naar 16,1% van de voorraad tegen 15,4% ultimo 2014⁸. In 2015 lijkt inmiddels echter een kentering te zijn opgetreden. DTZ rapporteert in december een daling naar 15,8%⁹. Makelaarsnetwerk Dynamis rapporteerde begin dit jaar dat er per 1 januari zelfs 5% minder kantooruimte leeg beschikbaar is dan een jaar geleden.

Het overaanbod wordt onder meer teruggedrongen door transformatie van kantoren naar andere functies. Transformaties komen vooral tot stand op locaties waar de druk vanuit de woningmarkt hoog is. Een grootschalig voorbeeld is het oude hoofdkantoor van ING in Amsterdam Zuidoost dat 500 woningen en verschillende voorzieningen gaat herbergen. Dit betekent dat aan de aanbodzijde correcties plaatsvinden door onttrekkingen. Dynamis rapporteert bijvoorbeeld dat er in 2015 in totaal meer dan 700.000 m² aan de kantorenmarkt onttrokken is om te worden getransformeerd (en voor een klein deel ook gesloopt). Over de afgelopen vijf jaar rapporteert Dynamis onttrekkingen met een omvang van 2 miljoen m² ¹⁰.

Een recente ontwikkeling die transformaties verder kunnen beïnvloeden is de verhoogde toestroom van asielzoekers. Uit onderzoek van het EIB¹¹ blijkt dat 50.000 extra woningen nodig zijn voor de tijdelijke huisvesting van deze groep. Transformatie van kantoren is een mogelijkheid om deze tijdelijke woningvraag op te vangen. De rijksoverheid¹² gaat leegstaande overheidspanden beschikbaar stellen aan gemeenten voor de huisvesting van asielzoekers, hierbij gaat het onder meer om kantoren, kazernes en zorginstellingen.

Het reduceren van overcapaciteit in de kantorensector is relevant omdat het betere perspectieven biedt voor de toekomstige productie. Transformatie van kantoren levert uiteraard ook productie op in directe zin, maar deze wordt geregistreerd bij de woningbouw.

Groeivoorzichten vanaf 2017

Vanaf 2017 is de verwachting dat de productie na lange tijd weer gaat groeien. Markkrachten zullen geleidelijk verder voor een evenwichtiger situatie zorgen waardoor nieuwbouwwolumes weer wat boven het niveau van € 300 miljoen

8 DTZ Zadelhoff (medio 2015), 'Factsheets Nederland – Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt', Amsterdam.

9 DTZ Zadelhoff (december 2015), 'Factsheets Nederland – Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt', Amsterdam.

10 Dynamis (2016), 'Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2016', Utrecht.

11 EIB (2015), 'Forse impuls bouwsector door asielzoekers', Amsterdam.

12 Rijksoverheid (2015), 'Huisvesting vergunninghouders in lege kantoorpanden moet druk op sociale huurvoorraad verlichten'. Den Haag.

gaan uitkomen. In de periode 2018-2021 kan de productie gematigd groeien met gemiddeld 3½% per jaar.

Kantoorgebruikers hebben belang bij een goed functionerende markt waarbij ruimte is voor nieuwbouw. Ook op de middellange termijn blijft er vraag naar nieuwe en hoogwaardige kantoorruimte. Kantoorgebruikers hebben nieuwe wensen en eisen. De kantorenvoorraad veroudert echter niet alleen technisch maar ook functioneel. De nieuwbouw helpt om de voorraad kwalitatief op peil te houden, ook in relatie tot de steeds hogere duurzaamheidsstandaarden in de gebouwde omgeving.

Een veelgehoord argument voor structureel lagere productievolumes van kantoren is het dalende ruimtegebruik. Het ruimtegebruik per werknemer toont echter geen zichtbare trend waardoor de kantooroppervlakte op middellange termijn gaat afnemen. Een toenemend onderwijspeil biedt bijvoorbeeld tegenwicht aan een ontwikkeling als 'Het Nieuwe Werken'; over het algemeen gebruiken hoger opgeleiden meer ruimte dan lager opgeleiden. Economische groei maakt het voor werkgevers bovendien mogelijk om aantrekkelijke werkplekken te creëren, waarbij juist minder op meters wordt bezuinigd.

3.2.4 Winkels

De winkelsector is de kleinste sector binnen de utiliteitsbouw. In 2015 heeft € 120 miljoen aan nieuwbouwproductie plaatsgevonden. De stijgende lijn die vanaf 2012 is ingezet heeft hiermee het hoogtepunt bereikt. De grote nieuwbouwproductie van 2015 lag in de lijn der verwachting met een vergunningengroei van 85% in 2014. De totaalcijfers van winkelvastgoed worden sterk beïnvloed door het al dan niet in ontwikkeling nemen van bijvoorbeeld een groot winkelcentrum.

Sterke productiegroei gaat kantelen

De verwachting is dat de sterke groei in bouwproductie van 2015 niet door gaat zetten komende jaren. In 2016 daalt het nieuwbouwvolume met meer dan 8% naar € 110 miljoen. Een verklaring van de opvallende groei van het bouwvolume in 2015 is het in ontwikkeling nemen van grote winkelformules die georiënteerd zijn op schaalvoordelen door grote vloeroppervlaktes, zoals Primark, nieuwe bouwcenters en initiatieven van Mediamarkt.

Daarnaast is de sterke stijging van nieuwbouwvolumes in 2015 te verklaren door een aantal positieve ontwikkelingen in de retailsector. De bestedingen van huishoudens aan goederen en diensten zijn sinds 2014 aan het stijgen blijkt uit cijfers van het CBS¹³. In het derde kwartaal van 2015 is bijna 2% meer besteed dan in dezelfde periode een jaar eerder. Het consumptievolume is daarmee nog ongeveer 3% kleiner dan tijdens de hoogconjunctuur in het tweede kwartaal van 2008. Daarnaast kende het derde kwartaal van 2015 een afname in faillissementen van een kwart ten opzichte van het jaar daarvoor. Wanneer de vergelijking gemaakt wordt met het derde kwartaal van 2013 is dit aantal zelfs gehalveerd. Bijna alle onderliggende branches kenden een daling in het aantal faillissementen. Kleding- en schoenwinkels zijn in 2015 het minst hard getroffen ten opzichte van de crisisjaren.

13 CBS (2015), 'Kwartaalmonitor detailhandel Q3, 2015', Den Haag/Heerlen.

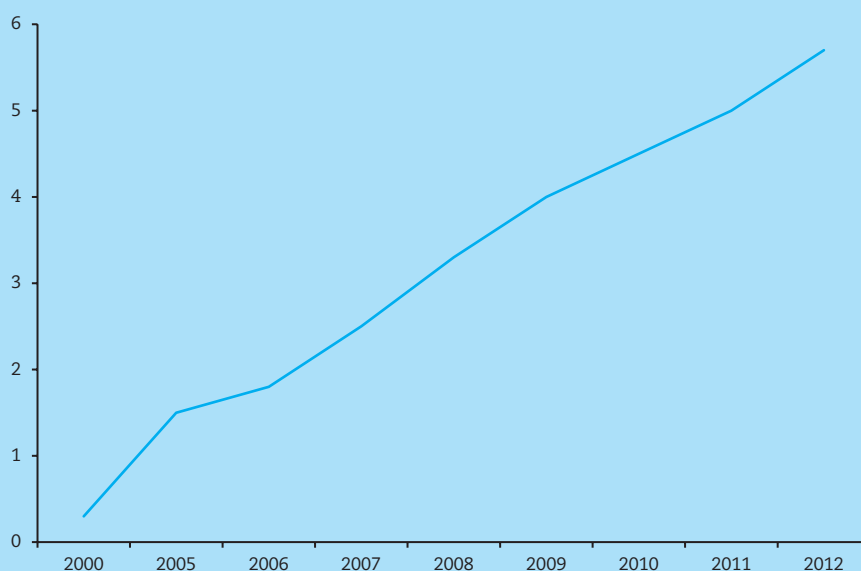
Door faillissementen van enkele grootwinkelbedrijven veranderen binnensteden mogelijk in 2016. Publiekstrekkingen als V&D, drogisterijketen DA en de schoenwinkels van Macintosh bevinden zich in zwaar weer. V&D staat met 350.000 m² op de negende plaats wat betreft vloeroppervlak van winkelformules. In het totale winkelvloeroppervlak komt dit volgens Locatus¹⁴ neer op één procent van de voorraad.

Digitalisering in de detailhandel

Een aantal structurele trends gaan het winkellandschap van de toekomst vormen. Internetwinkelen is een trend die op termijn de klassieke structuur van het winkellandschap beïnvloedt. De groei van dit type retail is groot. Toch blijft het aandeel in de totale detailhandelsomzet bescheiden, zoals te zien is in onderstaande figuur. In een Europese vergelijking blijft Nederland achter bij landen als Duitsland, Frankrijk en Engeland qua aandeel online detailhandelsomzet. Een verklaring hiervoor is de fijnmazige winkeldekking; de afstand tot een fysieke winkel op veel plaatsen in Nederland is laag genoeg om niet te kiezen voor online winkelen.

Het scheidingsvlak tussen traditionele retail en online retail gaat als gevolg van digitalisering verder vervagen. Een groeiend aantal winkeliers zet steeds vaker in op multi-channel retail in plaats van single-channel. De consument heeft bij multi-channel retail de beschikking over verschillende kanalen om in aanraking te komen met een product. De opkomst van afhaal- en servicepunten van winkels is eveneens te danken aan digitalisering.

Online winkelen (aandeel in %)



14 Locatus, aanbieder van winkelinformatie in de Benelux.

Stabiele ontwikkeling op middellange termijn

De in historisch opzicht hoge productievolumes van de afgelopen jaren blijven naar verwachting niet gehandhaafd. In 2017 treedt een correctie op, met een daling van bijna 20%. Op middellange termijn zorgen economische en demografische groei weliswaar voor extra vraag in de retailsector, maar met name het internetwinkelen biedt tegenkracht voor de vraag naar fysieke ruimte. Het kader 'Digitalisering in de detailhandel' bespreekt enkele structurele trends als gevolg van digitalisering.

3.2.5 Agrarische gebouwen

De nieuwbouwproductie van agrarische gebouwen is al sinds 2013 aan het afnemen. In dat jaar was de productie € 520 miljoen, in 2014 daalde dit volume tot iets meer dan € 500 miljoen. De nieuwbouw nam in 2015 verder af met 11%, hiermee kwam de productie op een niveau van € 450 miljoen. Het dalende productievolume is in lijn met de eerdere daling van verleende vergunningen in 2014.

Afschaffen melkquota zet investeringen onder druk

De verwachting is dat de nieuwbouwproductie verder afneemt. De daling van de nieuwbouwproductie in 2016 bedraagt meer dan 5%. Hiermee wordt in 2016 het voorlopige dieptepunt van de nieuwbouwvolumes gehaald met € 425 miljoen.

Door de relatief korte doorlooptijd van agrarische gebouwen werkt economische groei snel door in de bouwproductieontwikkeling. De effecten zijn echter beperkt omdat de consumptie van agrarische producten een lage inkomenselasticiteit kent. De agrarische sector wordt minder snel geraakt door een afname van de binnenlandse bestedingen dan andere utiliteitssectoren.

Het in 1984 ingestelde systeem van melkquota eindigde in april 2015. Dit is een trendbreuk voor de melkveehouderijen. Met het afschaffen van het quotum ontstaat de mogelijkheid om in toenemende mate voor de wereldmarkt te produceren. De eerste vier maanden na de afschaffing kenden een 6% hogere melkproductie. Door het afschaffen zijn melkveebedrijven meer een conjunctuurele sector geworden. Melkprijzen zijn in grotere mate afhankelijk van externe factoren, zoals weersomstandigheden in het buitenland.

Boeren zagen hun inkomsten in 2015 met 4,6% dalen. De lagere verkoopprijzen van melk (-18%), varkens (-11%) en suikerbieten liggen hieraan ten grondslag¹⁵. De hogere melkproductie door afschaffing van het quotum is de oorzaak van de sterke daling in melkprijzen. Volgens de Rabobank gingen de melkprijzen in het laatste kwartaal van 2015 niet verder onderuit, evenmin was er herstel¹⁶.

Energetische opgave stimuleert de productie

De nieuwbouwproductie van agrarische gebouwen zet vanaf 2017 een stijgende lijn in. De productie van dat jaar is € 450 miljoen. In de jaren tot aan 2021 blijft de nieuwbouwproductie naar verwachting stevig groeien. Een aantal trends hebben lange termijn invloeden op de structuur van de landbouwsector. Voor

15 CBS (2015), 'Lagere prijzen zorgen voor inkomstendaling landbouw'. Den Haag/Heerlen.

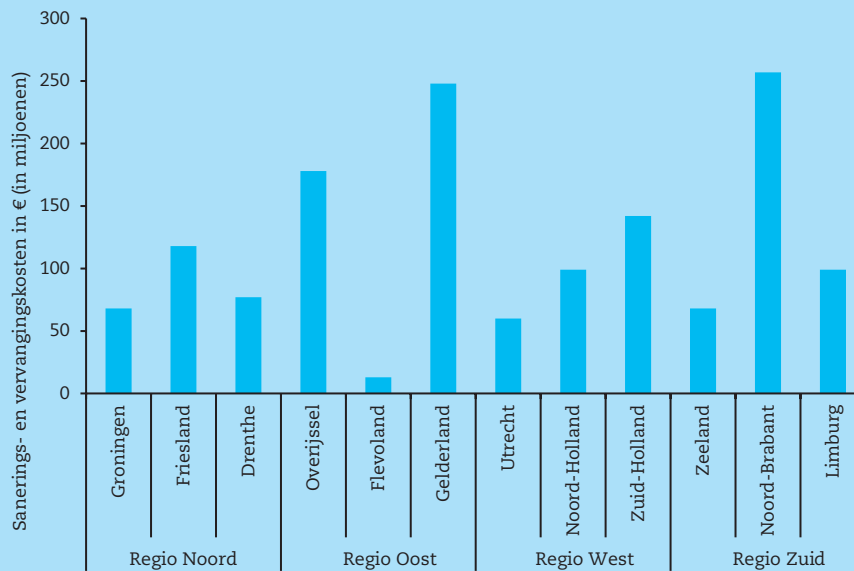
16 Rabobank (2015), 'Kwartaalbericht zuivel Q1 2016', Utrecht.

Asbestproblematiek in agrarisch vastgoed

Per 2024 geldt een verbod op asbestdaken. De nationale en regionale ambitie is dan ook om vóór die tijd deze daken te saneren. De opgave vindt vooral plaats in de agrarische sector, omdat 75% van de asbestdaken in de agrarische sector te vinden is (van Bree, Hulsker, & Wienhoven, 2012). Zoals blijkt uit onderstaande figuur zijn de sanerings- en vervangingskosten voor bepaalde provincies zeer hoog. Gelderland kent de grootste vervangingsopgave als gevolg van de grote hoeveelheid agrarisch vastgoed. In Flevoland is de problematiek van asbest relatief klein aangezien ruim de helft van de agrarische sector in Flevoland bestaat uit akkerbouwbedrijven. Deze agrarische tak heeft kleine stallen en dus een kleiner oppervlak aan daken waar asbest in kan zitten.

Uit de studie 'Toekomstperspectieven sloopsector' van het EIB (2014) blijkt de verwachting dat het omzetvolume van asbestverwijdering de komende jaren een groeiend aandeel kan hebben in de totale sloop- en asbestverwijderingsmarkt. Vanuit de verwijderingsbranche zijn echter twijfels over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de saneringsopgave (VVTB). Daarnaast geven agrarische bedrijven zelf aan dat met name de hoge kosten en complexe regelgeving van sanering een obstakel vormen. Het lopende programma 'Asbest eraf, zonnepanelen erop' wordt door slechts 1/3 van de bedrijven overwogen. De helft van de agrarische ondernemers geeft aan nog niet met saneren te beginnen.

Huidige vervangingsopgave asbest



Bron: EIB

de gehele landbouw geldt sinds 1996 een stijging van de agrarische productie van 22%, tegelijkertijd daalde het aantal bedrijven met 42%¹⁷. Toch is het agrarisch productievolume toegenomen als gevolg van nieuwe landbouwtechnologie en schaalvoordelen. Daarnaast vindt er een groot aantal bedrijfsbeëindigingen plaats in de agrarische sector. Door deze ontwikkelingen wordt een groot aantal boerenbedrijven getransformeerd of gesloopt. Op grootschalige boerderijen vindt juist landuitbreiding en schaalvergroting plaats waardoor nieuwbouw nodig is. Schaalvergroting is noodzakelijk om de concurrentiepositie met boeren buiten Nederland te behouden.

Op middellange termijn gaat de nieuwbouw- en herstel en verbouwoopgave sterk draaien rond de verbetering van de kwaliteit van agrarisch vastgoed. Partijen committeren zich in toenemende mate bijvoorbeeld aan duurzaamheidsakkoorden, zoals het Energieakkoord en het Klimaatakkoord. De duurzaamheidsopgave in combinatie met verdergaande veroudering van de voorraad ligt ten grondslag aan de productiegroei tot een volume van € 600 miljoen in 2021. De kwaliteitsverbetering heeft ook betrekking op de asbestopgave, waar grote investeringen mee zijn gemoeid voor de agrarische sector, zoals blijkt uit het kader 'Asbestproblematiek in agrarisch vastgoed'.

3.2.6 Onderwijsgebouwen

Het productievolume van onderwijsgebouwen daalde in 2015 met 10% en bedroeg nog slechts € 375 miljoen. Hiermee is de productie ver teruggevallen ten opzichte van 2008 en 2009, toen nog een productieniveau van € 600 miljoen werd gerealiseerd.

Stabiele productievolumes in 2016

In 2016 gaat de nieuwbouwproductie verder dalen waarna het in 2017 stabiliseert op € 350 miljoen. Aangezien onderwijs geen marktsector is, spelen beleidswijzigingen een grote rol bij de bouwproductie. Het vergoedingsstelsel voor buitenonderhoud en aanpassingen in het primair onderwijs was voorheen centraal georganiseerd. Sinds het afschaffen van dit systeem is de autonomie van schoolbesturen sterk toegenomen. De gevolg voor de nieuwbouw en uitbreidingsopgave is echter beperkt, de gemeente blijft hier verantwoordelijk voor.

Door het verder ontschotten van middelen en het verouderen van de voorraad kan echter op termijn een investeringsprogramma loskomen. Uit een studie naar onderwijsgebouwen van het EIB (2013) blijkt dat de kwaliteit van onderwijsgebouwen sterk achterblijft bij de maatschappelijke ontwikkelingen zoals duurzaamheid. De bestaande voorraad onderwijsvastgoed is relatief oud en driekwart heeft waarschijnlijk energielabel C of lager. Hier ligt een grote opgave, maar onduidelijk is of hier op korte termijn in zal worden voorzien.

Ontgroening veroorzaakt geen sterke productiedalingen

Op middellange termijn blijven de productievolumes naar verwachting gehandhaafd op € 350 miljoen. De vraag naar onderwijshuisvesting is te relateren aan het aantal leerlingen. DUO verwacht tussen 2015 en 2021 een afname van

17 FD (2015), 'Aantal agrarische bedrijven gedaald, productie in landbouw juist gestegen', Amsterdam.

het aantal leerlingen in het basisonderwijs met bijna 60.000 als gevolg van ontgroening¹⁸. Een groot deel van de Nederlandse gemeenten kent een daling van het aantal kinderen dat naar de basisschool gaat. Op termijn heeft dit ook impact op de vraag naar middelbaar onderwijs. Leerlingaantallen in het hoger- en beroepsonderwijs blijven desondanks relatief constant. De oorzaak ligt besloten in het stijgende opleidingsniveau van de Nederlandse bevolking. Er volgen absoluut gezien weliswaar minder personen onderwijs, maar deze personen volgen gemiddeld wel steeds langer onderwijs. Bij deze raming is voornamelijk geen rekening gehouden met een sterke intensivering van de investeringen in bestaande gebouwen.

3.2.7 Zorggebouwen

In 2015 is de nieuwbouwproductie van zorggebouwen opnieuw gedaald. Na zes achtereenvolgende jaren van krimp kent de nieuwbouw in 2015 een omvang van slechts € 475 miljoen. Voor de productiecijfers van zowel 2015 en 2016 is de ontwikkeling van zorgcentrum Parc Drieën-Huysen van belang. Dit centrum in Vlaardingingen biedt ruimte aan gebruikers met zowel lichte als hoge zorgindicaties en levert een productievolume op van meer dan € 16 miljoen. Zorginstellingen blijken echter in het algemeen fors minder te investeren. Het aantal geborgde leningen bij het Waarborgfonds voor de Zorg (Wfz) nam in 2014 met 42% af¹⁹.

Productie sterk afgeremd door beleidswijzigingen

In 2016 zal de productie van zorgvastgoed stabiliseren. Met een vergunning van meer dan € 60 miljoen heeft het Prinses Maxima Centrum voor kinderoncologie een groot aandeel in de productievolumes voor de jaren 2015 tot 2017.

Meerdere beleidswijzigingen beïnvloedden de productieniveaus van het vastgoed de afgelopen jaren. Een belangrijke beleidswijziging voor de bouwproductie is de scheiding van wonen en zorg sinds 2013. Licht zorgbehoevenden krijgen niet langer een vergoeding voor verblijf in een instelling met de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Een van de doelen is om mensen langere tijd thuis te laten wonen. Een gedeelte van het aanbod van instellingen gericht op lichte zorgindicaties is daardoor overbodig. Hiervoor in de plaats zal meer vraag zijn naar ouderenwoningen of aangepaste vormen van wonen.

Vanaf 2008 is voor verschillende zorgsectoren het zogenaamde 'bouwregime' afgeschaft. Dit was onderdeel van de Wet Ziekenhuisvoorzieningen (WZV). Door dit bouwregime waren er prikkels om veel en groot te bouwen. Zorgaanbieders moeten sinds de afschaffing bouwen voor 'eigen rekening', met meer rationele huisvestingsbeslissingen als gevolg. De gedachte is dat vastgoedbeslissingen nu zakelijker worden genomen: grondprijs, afstootbaarheid en herbestemming worden zwaarder meegewogen. In een evaluatie is gebleken dat ziekenhuizen effectievere nieuwbouwprojecten hebben ontwikkeld. Projecten bestaan gemiddeld uit 20% minder vierkante meters dan voorheen, blijkt uit een studie van Plexus en BKB²⁰.

18 DUO (2014), 'Leerlingenprognoses 2010-2034', Den Haag.

19 FD (2015), 'Fors minder investeringen door zorginstellingen', Amsterdam.

20 Plexus en BKB (2010), 'Bouw en Diversiteit van Wonen', Breukelen.

Groeiende markt door demografische ontwikkelingen

Op langere termijn blijft de zorgbouw een groeimarkt doordat de zorguitgaven blijven stijgen. De leeftijdsgroepen ouder dan 75 jaar zijn sterk bepalend voor de zorguitgaven. Deze groep vormt nu 7,6% van de bevolking, maar gaat tot 2040 een verdubbeling doormaken. Als de zorguitgaven de huidige trends volgen dan maken de zorguitgaven volgens het CPB in 2040 bijna 22% van het bbp uit (11% in 2012). De belangrijkste verklarende factoren voor de groei van de zorguitgaven zijn demografie, inkomensontwikkeling en innovatie. De achterblijvende bouwvolumes van de afgelopen jaren gaan uiteindelijk de toenemende vraag naar zorg volgen. Tot 2021 wordt een productiegroei verwacht naar een niveau van € 900 miljoen.

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

3.2.8 Overige gebouwen

De nieuwbouw van overige gebouwen heeft in 2015 een groei doorgemaakt van 6%. De omvang van de categorie overige gebouwen komt hiermee op € 925 miljoen. De verwachting is dat de nieuwbouwproductie naar 2017 een verdere stijging door zal maken van ongeveer € 50 miljoen waarna de productie vanaf 2018 gaat afnemen naar een volume van € 880 miljoen in 2021.

De categorie overige gebouwen bestaat uit alle gebouwen die niet te vangen zijn in de voorgaande beschreven bouwtypes. Hierbij moet gedacht worden aan bioscopen, musea, politiebureaus, voetbalstadions en andere sportcomplexen. De multifunctionele huisvesting voor het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) en het College ter Beoordeling van Geneesmiddelen (CBG) valt binnen deze categorie. De vergunning voor dit gebouw is in augustus 2015 verleend; de nieuwe huisvesting wordt in het najaar van 2018 in gebruik genomen. Dit gebouw op het Utrecht Science Park herbergt laboratoria, kantoorruimtes en algemene ruimtes met onder andere sportfaciliteiten. Door de oppervlakte van 70.000 m² en een investeringssom van meer dan € 154 miljoen is dit een bepalend gebouw voor de totaalcijfers in vergunningen.

Andere impulsen die bijdragen aan een verhoogde bouwproductie is de herontwikkeling van Hoog Catharijne, eveneens in Utrecht. Hier is in 2013 al een vergunning voor aangevraagd voor € 60 miljoen euro. In Groningen is begonnen met de bouw van het datacenter voor Google²¹. Bedragen van € 600 miljoen

21 Dagblad van het Noorden (2015), Bouw van Google Eemshaven vordert.

Hotelvastgoed: de niche ontgroeit

Binnen de verzamelcategorie 'Overige gebouwen' staat hotelvastgoed onder invloed van een aantal specifieke trends. Van belang voor de bouwproductie van de sector is de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. In 2014 groeide het aantal toeristen dat in Nederland overnachtte met meer dan 6% naar bijna 40 miljoen. In 2015 loopt dit aantal nog verder op. Er overnachten vooral meer buitenlandse gasten in Nederlandse accommodaties. Het inkomend toerisme in Nederland kende de sterkste groei van alle Europese landen in 2014. Vooral het aantal overnachtingen van toeristen uit opkomende economieën, zoals Brazilië en China, is sterk toegenomen. De locaties waar de groei zich concentreert zijn vooral de toeristisch populaire regio's, zoals Amsterdam, de kustgebieden, de Friese meren en delen van de Veluwe.

De structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen en de aantrekkende economie zijn de aanjagers van groei in hotelvastgoed. Daarnaast ervaren hotels echter toenemende concurrentie van branchevreemde aanbieders zoals verschillende bed & breakfast-concepten, vakantieparken met uitgebreide accommodaties en meer recent de opkomst van Airbnb. Met Airbnb kunnen privé-accommodaties verhuurd en geboekt worden via internet. Internet speelt bovendien een rol in het boekingsgedrag van consumenten, door de reviews op beoordelings- en boekingsites.

Hotelovernachtingen (x 1 mln)	2012	2013	2014
Totaal aantal hotelovernachtingen	36,5	37,4	39,9
Van Nederlandse gasten	18,7	19	19,7
Van buitenlandse gasten	17,8	18,4	20,2

Bron: CBS, EIB bewerking

worden genoemd voor het complex in de Eemshaven, een deel hiervan zal betrekking hebben op bouwgerelateerde voorzieningen. In 2016 moet het datacenter operationeel zijn en in 2017 volledig afgerond.

3.3 Regionale verdeling

De ontwikkeling van de utiliteitsbouw kent duidelijke verschillen per regio. De verschillen in sectorsamenstelling en in voorraad nog te realiseren vergunningen zorgen voor uiteenlopende ontwikkelingen in de afzonderlijke provincies. Per provincie kunnen grote schommelingen optreden in de bouwproductie. Aangezien zeker de kleinere provincies absoluut gezien lage bouwvolumes kennen, kunnen incidentele grote projecten voor grote schommelingen zorgen in de jaarlijkse bouwproductie.

De productie in de provincie Groningen is in 2015 licht toegenomen met 2%. Voor 2016 wordt daarentegen een afname verwacht van 8%. Friesland heeft in 2015 een sterk jaar gehad op het gebied van de bouwproductie, met een groei van 18%. Het is de verwachting dat de sterke groei in 2016 omslaat in een

daling. De bouwproductie in Drenthe kent juist een tegenovergesteld patroon. In 2015 trad er nog krimp op, terwijl in 2016 de bouwproductie met bijna 20% sterk gaat stijgen.

Tabel 3.3 Totale utiliteitsbouwproductie naar provincie, 2014-2016 (mln euro, prijzen 2014)

	Niveau in mln €			Mutaties (%)	
	2014 ¹	2015 ¹	2016 ¹	2015 ¹	2016 ¹
Noord					
Groningen	612	625	575	2	-8
Friesland	553	655	625	18	-4½
Drenthe	300	285	340	-4½	19
Oost					
Overijssel	983	920	895	-6½	-3
Flevoland	348	330	450	-5	36½
Gelderland	1.623	1.565	1.630	-3½	4½
West					
Utrecht	1.071	995	1.225	-7½	23½
Noord-Holland	1.873	1.855	2.135	-1	15½
Zuid-Holland	2.946	3.425	3.200	16½	-6½
Zuid					
Zeeland	407	310	315	-24	2½
Noord-Brabant	2.656	2.515	2.535	-5½	1
Limburg	1.178	1.255	1.370	6½	9
Nederland	14.550	14.725	15.300	1	4

1 Raming

Bron: EIB

De drie provincies in de regio Oost-Nederland kenden in 2015 een daling in de bouwproductie tussen 3% en 7%. In 2016 treedt een gediversifieerd beeld op. De bouwproductie in Overijssel blijft krimp vertonen. Gelderland gaat echter in 2016 weer een stijging doormaken in bouwproductie met meer dan 4%. De provincie Flevoland is een positieve uitschieter met bijna 40% productiegroei in 2016 waarmee de productie op € 450 miljoen uitkomt.

In West-Nederland is het beeld gemengd. Utrecht kent in 2015 een terugvallende productie van bijna 8%. Noord-Holland heeft eveneens een krimp doorgeemaakt, al is dit beperkt. En 2015 was voor Zuid-Holland juist het jaar van sterk groeiende productievolumes. De sterke groei werd in dat jaar onder andere

gevoed door grote nieuwbouwprojecten van de TU Delft. Het beeld voor 2016 is dat de rollen in West-Nederland omgedraaid gaan worden. Zowel Utrecht als Noord-Holland gaan groei in de productie vertonen. Zuid-Holland heeft daarentegen last van een krimpende productie in 2016.

In Zuid-Nederland valt de sterke productiedaling in Zeeland op. Na een sterke terugval te hebben opgelopen in 2013 van ongeveer 12%, valt de productie tot 2015 jaarlijks verder terug. In 2016 wordt de jarenlange daling echter omgezet in een lichte groei in bouwproductie van meer dan 2%. Noord-Brabant zet een dalende bouwproductie in 2015 om naar lichte stijging van 1% in 2016. Limburg kent zowel in 2015 als 2016 een groeiende bouwproductie. Een aanjager van de groeiende bouwvolumes is de bouw van een distributiecentrum in Sittard-Geleen van 145.000 m².



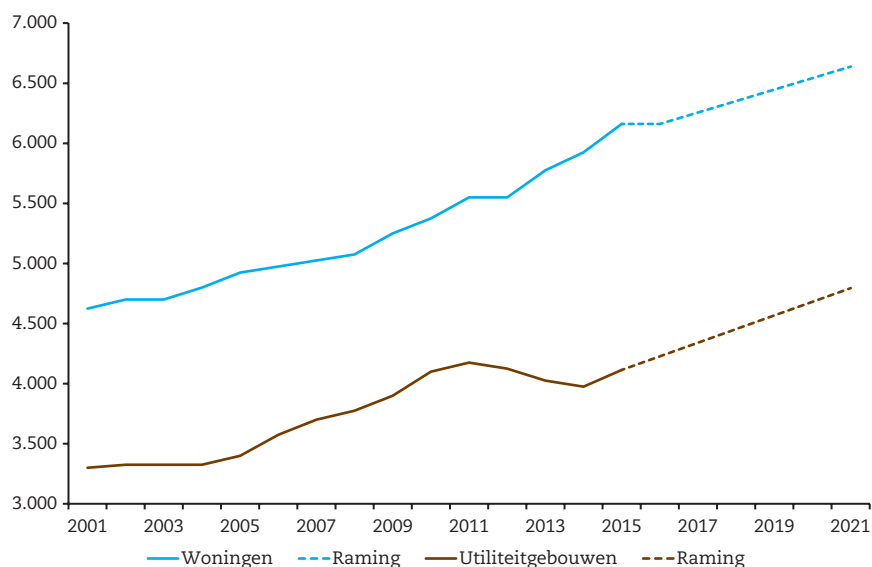
4 Onderhoud van gebouwen

De tijdelijke btw-verlaging zorgde ervoor dat het woningonderhoud in de crisisjaren kon toenemen, ondanks de afnemende bestedingsmogelijkheden van huishoudens en bezuinigingen bij woningcorporaties. Ook in 2015 is het woningonderhoud met 4% verder gegroeid. Met het wegvallen van de impuls van de tijdelijke btw-maatregel stabiliseert het woningonderhoud in 2016, waarna op middellange termijn (2017-2021) het onderhoud van woningen met gemiddeld 1½% per jaar zal groeien. Het onderhoud van utiliteitsgebouwen is na drie jaar van daling in 2015 met 3½% gestegen. Vanaf 2016 neemt het onderhoud van utiliteitsgebouwen met gemiddeld 2½% per jaar toe, waarbij 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 2001-2021 (mln euro, prijzen 2014)



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 gebouwen-voorraad 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. Woningonderhoud had in 2009 en 2010 nog geen last van de crisis (zie figuur 4.1). Door de btw-verlaging voor werkzaamheden aan bestaande woningen in de periode oktober 2010-september 2011 werd het aantrekkelijker om onderhoud door een bedrijf uit te laten voeren en dit eventueel ook te vervroegen. Mede hierdoor groeide onderhoud van woningen in 2011 met 3,3%. De herinvoering van de maatregel in april 2013 heeft gezorgd voor een productiegroei van 4% in 2013 en een verdere groei in de eerste maanden van 2014. Later in 2014, en in 2015, droeg ook de toename van inkomens en het herstel van de woningmarkt bij aan een verdere toename van onderhoudsproductie. Ook het onderhoud van utiliteitsgebouwen was in de periode 2009-2011 nog niet geraakt door de crisis. Pas in de periode 2012-2014 zorgde de afnemende financiële ruimte bij bedrijven voor een daling van de onderhoudsproductie met in totaal 5%. Met de verbetering van de financiële situatie ontstond in 2015 meer ruimte voor onderhoud, waardoor de onderhoudsproductie van utiliteitsgebouwen met 3,5% kon toenemen.

Tabel 4.1 Ontwikkeling onderhoud van gebouwen, 2014-2021, naar sector (mln euro, prijzen 2014)

	Miljoen €		Jaarlijkse verandering ² (%)			
	2014 ¹	2015 ²	2015	2016	2017	2021 ³
Woningen	5.925	6.150	4	0	1½	1½
Utiliteitsgebouwen	3.975	4.125	3½	3	2½	2½
Totaal	9.900	10.275	4	1	2	2

1 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

2 Raming

3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2018-2021

Bron: CBS, EIB

Tabel 4.1 geeft de ontwikkeling van het onderhoud van gebouwen voor de periode 2014-2021. In 2016 stabiliseert het woningonderhoud door het wegval- len van de impuls van de tijdelijke btw-maatregel voor het gehele jaar. Op middellange termijn (2017-2020) groeit het onderhoud van woningen met gemiddeld 1½% per jaar. Het utiliteitsgebouwenonderhoud groeit in 2016-2021 met gemiddeld 2½%, waarbij sprake is van enige inhaalvraag.

4.2 Structurele en conjuncturele invloeden

Structurele invloeden

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

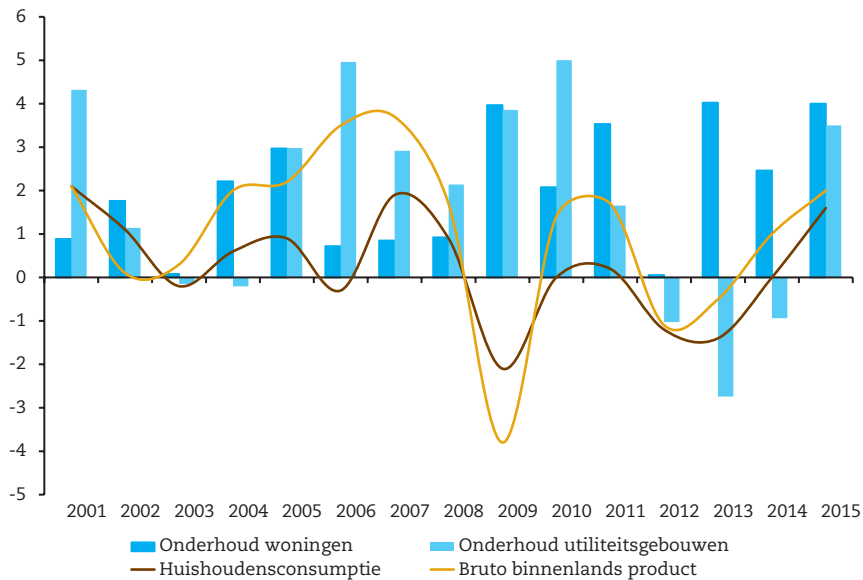
Conjuncturele invloeden

De afwijking van de productie in een bepaald jaar van de structurele trend wordt grotendeels bepaald door conjuncturele effecten. In perioden van laagconjunctuur wordt het onderhoudswerk uitgesteld of minder aan bouwbe- drijven uitbesteed (meer doe-het-zelfwerk, eigen onderhoudsdiensten, klussen- bedrijven, zwart werk). In economisch betere tijden is er meer ruimte om het onderhoud aan bouwbedrijven uit te besteden en om eventueel achterstallig onderhoud van voorgaande jaren uit te laten voeren. Het onderhoud reageert vertraagd op conjuncturele ontwikkelingen. Uit historische analyse blijkt dat het onderhoud van utiliteitsgebouwen sterk reageert op het bbp van het vorige jaar. De groei van het woningonderhoud toont een positief verband met de particuliere consumptie. Onderhoud van utiliteitsgebouwen is conjunctuurge- voeliger dan dat van woningen. Deze relatie is echter niet één-op-één en verschilt per periode. In de laatste jaren is de invloed van lagere consumptie op woningonderhoud niet zichtbaar in de cijfers, vanwege het positieve effect van de btw-verlaging. Figuur 4.2 toont het historisch verband tussen economie, consumptie en onderhoud.

4.3 Onderhoud naar opdrachtgever

Bij het onderhoud van woningen zijn er twee type opdrachtgevers. Het grootste deel van de onderhoudsproductie door bouwbedrijven wordt in opdracht van verhuurders van woningen gedaan (vooral corporaties). De huishoudens met

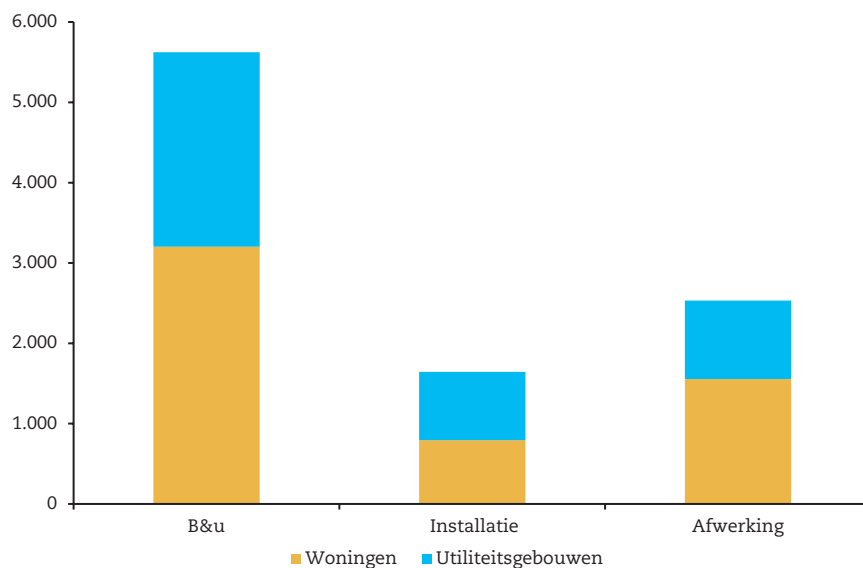
Figuur 4.2 Ontwikkeling van de economie, huishoudensconsumptie en onderhoudsproductie, 2001-2015, jaarlijkse mutatie in procenten



Bron: EIB

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 2014)



Bron: EIB

4.4 Regionale onderhoudsproductie

De omvang van de onderhoudsmarkt loopt tussen de provincies sterk uiteen. De belangrijkste reden daarvan is 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 onderhoudsproductie. Ze berusten dus niet op een directe statistische waarneming.

Tabel 4.2 Onderhoudsproductie van gebouwen naar provincie, 2014-2016 (mln euro, prijzen 2014)

	Niveau in mln euro			Mutaties (%)	
	2014	2015	2016	2015	2016
Noord					
Groningen	359	370	375	3½	1
Friesland	395	405	405	2	½
Drenthe	266	270	275	2½	0
Oost					
Overijssel	6584	670	680	3	1
Flevoland	237	245	250	4½	2
Gelderland	1.171	1.205	1.220	3	1
West					
Utrecht	706	735	750	4½	1½
Noord-Holland	1.565	1.650	1.675	5½	1½
Zuid-Holland	2.059	2.150	2.175	4½	1½
Zuid					
Zeeland	245	250	255	2½	1
Noord-Brabant	1.511	1.560	1.580	3½	1
Limburg	732	755	760	3	½
Nederland	9.900	10.275	10.400	4	1

Bron: EIB

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 2015 nam in alle provincies het onderhoud toe. In 2016 valt de groei van het onderhoud van gebouwen in alle provincies lager uit. De vier randstedelijke provincies groeien in beide jaren het sterkst. Door de sterke toename van de gebouwenvoorraad groeit onderhoud in Flevoland al jaren relatief sterk. In Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland is de relatief sterke stijging van de productie vooral te danken aan de toename van onderhoud van woningen, die voortvloeit uit de krachtige toename van transacties van woningen en de toename van onderhoud van corporaties ten koste van nieuwbouw en renovatie.

5 Grond-, water- en wegenbouw

De gww-productie heeft in 2014 en 2015 herstel laten zien met een groei van 2½% per jaar. Deze groei kwam na twee jaren van sterke krimp waarin de productie met in totaal 13% afnam. Het marktherstel betreft vooral nieuwbouw en herstel van infrastructuur waar zowel in 2014 als 2015 een relatief sterke groei optrad. Het onderhoud aan de infrastructuur bleef hierbij achter met lichte groei in 2015. Voor 2016 wordt voor de totale gww verder herstel verwacht met een groei van 2½%. Daarbij doen zich vrij grote verschillen voor tussen opdrachtgevers. De rijksinvesteringen zullen in 2016 nog afnemen onder invloed van eerdere bezuinigingen en ook bij de gemeenten blijven de uitgaven in 2016 onder druk staan. Economisch herstel stimuleert daarentegen de investeringen van bedrijven. De sterkste groei wordt in 2016 verwacht in de uitgaven rond nieuwe woningbouwlocaties (grondwerk, nutsvoorzieningen). Vanaf 2017 komen de rijksinvesteringen weer op een hoger niveau, vooral door sterk toenemende uitgaven aan wegen. Waterbouwkundige investeringen blijven hierbij de komende jaren achter. Op de middellange termijn groeit de gww-productie voor de decentrale overheden met gemiddeld ruim 2% per jaar. Deze ontwikkeling komt vooral door de aanhoudend sterke groei in de nieuwbouw van woningen. De budgetgebonden investeringen van gemeenten in bijvoorbeeld rondwegen en de openbare ruimte blijven achter door aanhoudende druk op de gemeentefinanciën. De totale gww-productie groeit op middellange termijn met 2% per jaar. De onderhoudsproductie groeit op de middellange termijn naar verwachting met gemiddeld 1½% per jaar en blijft daarmee wat achter bij de groei van de nieuwbouw en herstel.

5.1 Algemeen beeld

Ontwikkelingen 2010-2016

Aan het begin van de crisis heeft de gww veel minder te maken gehad met productiedalingen dan de b&u. Aanvankelijk profiteerde de sector van stimuleringsmaatregelen van de overheid die tegenwicht boden aan de negatieve invloed van de krimp in de woningbouw op de infrastructuur. Pas vanaf de tweede helft van 2011 kwam ook de gww in zwaarder weer doordat zowel het Rijk als de decentrale overheden bezuinigen gingen doorvoeren. In 2012 en 2013 nam het totale productievolume in de gww met in totaal 13% af. De nieuwbouw- en herstelproductie kromp van € 9,8 miljard in 2011 naar € 8,3 miljard in 2013, een daling van ruim 15%. De onderhoudsmarkt verloor in die jaren bijna 10% aan volume.

Nieuwbouw en herstel van infrastructuur kwam in 2014 uit het dal. Dit kwam onder meer door gunstig weer in de eerste helft van het jaar. Daarnaast was de sterke stijging van de investeringen in waterbouwkundige werken (onder meer dijkversterkingen) een belangrijke impuls voor de gww-productie. In 2014 nam het onderhoud aan de infrastructuur nog licht af. Evenals in de daaraan voorafgaande jaren speelden budgettaire beperkingen bij vooral de gemeenten een belangrijke rol. Het marktherstel breidde zich uit in 2015 waarbij zowel nieuwbouw en herstel als onderhoud groei vertoonde. De totale gww-productie bedroeg in 2015 circa € 15 miljard, een toename van 2½% ten opzichte van 2014. Tussen opdrachtgevers traden wel verschillen op. Vooral de bedrijven lieten

groei zien, evenals het gemeentelijk werk rond bouwlocaties. Bij het Rijk en bij de andere investeringen van de gemeenten was in 2015 nog sprake van krimp.

Voor 2016 wordt verdere groei van de gww-markt verwacht van in totaal 2½%. Nieuwbouw en herstel laten met een groei van 3% een gunstiger beeld zien dan de onderhoudsmarkt die met 1½% zal toenemen. De budgettaire druk bij Rijk en gemeenten is ook dit jaar nog zichtbaar. Na de krimp in 2015 zal ook in 2016 de gww-productie in opdracht van het Rijk afnemen als gevolg van eerdere bezuinigingsoperaties. Dit treft vooral de investeringen in wegen. Bij de gemeenten staan de inkomsten onder druk, zowel uit het Gemeentefonds als uit andere heffingen en belastingen. In eerdere jaren hebben gemeenten al een groot beroep op de reserves gedaan om de begrotingen sluitend te krijgen. De gemeentelijke investeringen rond bouwlocaties ontwikkelen zich in verband met de sterke groei van de woningbouw in 2016 daarentegen zeer positief. De gunstige economische ontwikkelingen leiden ook in de bedrijvensector tot toenemende investeringen in gww-werken.

Vooruitzichten 2017-2021

In 2017 groeit de gww-productie met circa 2%. Na enkele jaren van krimp nemen de rijksinvesteringen met 5% toe. Ook de gemeentelijke b&u-gerelateerde investeringen stijgen volgend jaar zelfs vrij sterk. Bij de huidige economische vooruitzichten is in de bedrijvensector sprake van verdere groei van de

Tabel 5.1 Grond-, water- en wegebouwproductie¹, 2014-2021

	Miljoen euro		Jaarlijkse veranderingen ³ (%)			
	2014 ²	2015 ³	2015 ³	2016 ³	2017 ³	2021 ⁴
Nieuwbouw en herstel						
Rijk	1.075	1.050	-2	-4	5	5
Decentrale overheden	3.600	3.725	3½	3	2	2
Bedrijven	4.000	4.200	4½	4½	2	1½
Subtotaal	8.675	8.975	3½	3	2½	2½
Onderhoud	5.950	6.050	1½	1½	1½	1½
Totaal	14.625	15.025	2½	2	2	2

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2014, exclusief btw

2 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

3 Raming

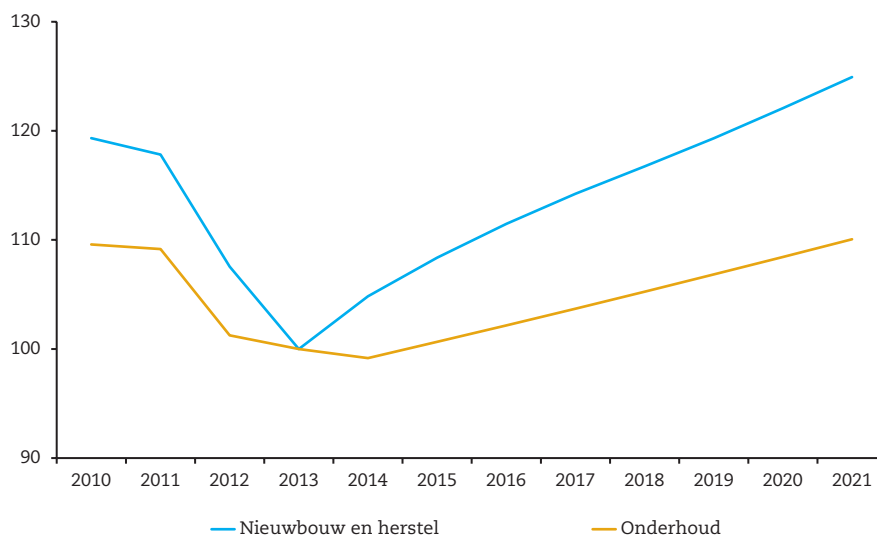
4 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2018-2021

Bron: CBS, EIB

gww-investeringen met ongeveer 2%. Voor de onderhoudsmarkt wordt in 2017 een groei van 1½% voorzien.

Op de middellange termijn zal de gww-productie in opdracht van het Rijk verder stijgen. De toenemende budgetten in het Infrastructuurfonds vertalen zich in een groei van gemiddeld 5% per jaar in de periode 2017-2021. Hierbij doen zich wel grote verschillen voor: de groei heeft vooral betrekking op wegenprojecten. Watergerelateerde investeringen (vaarwegen, waterveiligheid) ontwikkelen zich minder gunstig. Het Deltafonds neemt op de middellange termijn voorsnog af. Bij de decentrale overheden blijft op de middellange termijn de groei in de woningbouw een belangrijke motor voor de gww-productie. Investeringen van gemeenten in de openbare ruimte, rondwegen, riolering e.d. groeien op middellange termijn slechts matig, vooral vanwege de relatief beperkte financiële ruimte. Het Gemeentefonds laat op middellange termijn lichte krimp zien. Het sterke herstel van de woningbouw leidt wel tot hogere inkomsten uit bouwgrondexploitatie die aangewend kunnen worden voor investeringen in de infrastructuur. Bij de waterschappen is, na de sterke groei in de periode 2014-2016, op middellange termijn sprake van een afname van de investeringen. De totale gww-markt in opdracht van de decentrale overheden groeit in de periode 2018-2021 naar verwachting met ruim 2% per jaar.

Figuur 5.1 Ontwikkeling gww-productie uit nieuwbouw/herstel en onderhoud, 2010-2021 (index 2013=100)



Bron: EIB

Op de middellange termijn blijven, bij aanhoudende economische groei, de vooruitzichten voor de gww-productie in opdracht van bedrijven gunstig. De energiebedrijven staan voor grote opgaven op het gebied van verduurzaming

van de energievoorziening en verzwaring van de energie-infrastructuur. Ook vervanging van verouderde netwerken wordt steeds belangrijker. De investeringen in railinfrastructuur liggen op middellange termijn op een lager niveau dan in de huidige jaren. In totaal zal het marktsegment van de bedrijven in de periode 2018-2021 met gemiddeld 1½% per jaar groeien.

Voor de totale nieuwbouw- en herstelproductie in de gww betekent dit een groei van gemiddeld 2½% per jaar in de periode 2018-2021. Het volume in dit marktsegment bedraagt in 2021 € 10,3 miljard. Dit is een kwart hoger dan in 2013, het laatste jaar met productiekrimp in de gww. De onderhoudsmarkt blijft hierbij relatief sterk achter (figuur 5.1). Verwacht wordt dat de onderhoudsproductie in die periode met gemiddeld 1½% per jaar zal toenemen tot circa € 6,6 miljard in 2021, dat is 10% hoger dan in 2013. De onderhoudsmarkt heeft hiermee nog niet het niveau van voor de crisis bereikt. Het is de vraag of op de middellange termijn de onderhoudsbehoefte volledig zal kunnen worden gerealiseerd.

5.2 Rijk

In 2015 bedroeg de gww-productie in opdracht van het Rijk op het gebied van nieuwbouw en herstel circa € 1 miljard (prijsspeil 2014). Daarmee vertegenwoordigde het Rijk een achtste deel van de gww-productie. In vergelijking met 2014 is de gww-productie in opdracht van het Rijk vorig jaar met 2% gedaald.

Financiële middelen

De uitgaven van het Rijk aan de infrastructuur ondervinden nog altijd de effecten van de eerder ingezette bezuinigingen. In 2014 nam de productie onder invloed van gunstig weer en de start van een aantal grotere projecten tijdelijk toe. Vorig jaar is de gww-productie in opdracht van het Rijk afgenomen en ook voor 2016 wordt een daling voorzien. De lagere investeringen hadden in de afgelopen jaren vooral betrekking op het wegennet. De beschikbare financiële middelen voor de komende jaren zijn af te leiden uit de begrotingen van het Infrastructuurfonds en het Deltafonds²². De meest recente begrotingen geven aan dat vanuit deze fondsen voor 2016 € 6,9 miljard voor infrastructuur beschikbaar is. Hiervan komt circa € 5,7 miljard uit het Infrastructuurfonds (wegen, spoor, vaarwegen) en ongeveer € 1,2 miljard uit het Deltafonds (waterveiligheid en -kwaliteit). Dit betekent voor de totale infrastructuur in 2016 een nagenoeg stabiel budget vanuit rijksmiddelen in vergelijking tot 2015²³. Binnen deze budgetten is in 2016 echter sprake van verschuivingen. Voor rijkswegen en -vaarwegen nemen de budgetten in 2016 af, voor spoorwegen en regionale projecten nemen deze toe.

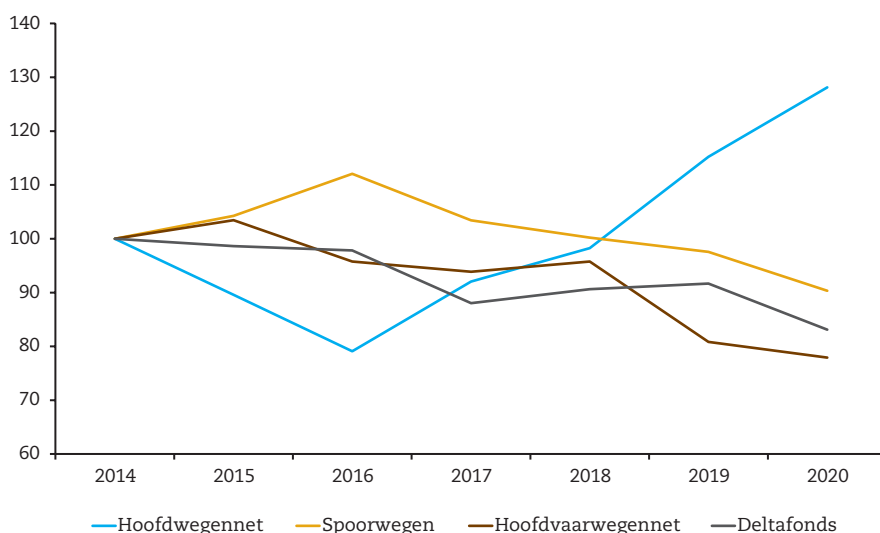
Op middellange termijn neemt het Infrastructuurfonds met gemiddeld ongeveer 2% per jaar toe naar een omvang van € 6,2 miljard in 2020. Het Deltafonds vertoont in die periode een afname van gemiddeld circa 4% per jaar. De omvang van het Deltafonds bedraagt in 2020 ruim € 1 miljard. Na 2016 is bij het Infrastructuurfonds sprake van een sterk uiteenlopende ontwikkeling van de

²² In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitgaven aan aanlegprojecten, paragraaf 5.5 gaat in op het onderhoud.

²³ Deze bedragen betreffen zowel directe rijksuitgaven aan infrastructuur als subsidies en budgetten voor andere opdrachtgevers als decentrale overheden en ProRail.

budgetten voor de verschillende typen infrastructuur (figuur 5.2). De groei van het Infrastructuurfonds in de komende jaren komt volledig voor rekening van het wegennet. Tussen 2014 en 2016 nam het wegbudget met 20% af naar € 2 miljard. Vanaf 2017 zal dit sterk toenemen naar ruim € 3 miljard in 2020. Het aandeel van het wegennet in het Infrastructuurfonds bedraagt in 2020 53% tegen 36% in 2016. Grote projecten zijn onder meer de A1/A6, de A13/A16 en de Blankenburgtunnel. Waterveiligheid lijkt de komende jaren vooralsnog te maken te krijgen met lagere budgetten. De periode 2014-2016 kenmerkt zich nog door een sterke groei van de uitgaven aan waterveiligheid. De omvang van het Deltafonds voor deze jaren is gemiddeld € 1,2 miljard. In de periode 2017-2020 zal dit budget gemiddeld 10% lager liggen. Investerings in vaarwegen liggen op de middellange termijn enigszins onder de huidige niveaus.

Figuur 5.2 Ontwikkeling uitgaven nationale infrastructuur, 2014-2020 (index 2014=100)



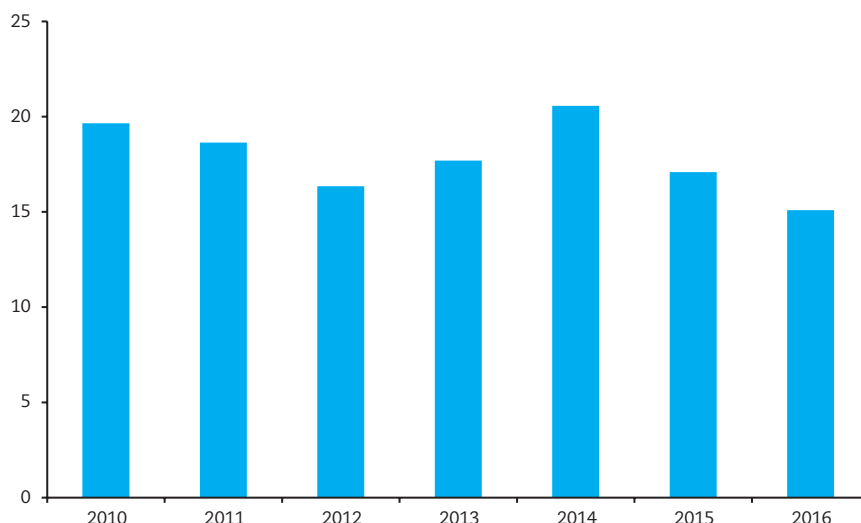
Bron: Infrastructuurfonds/Deltafonds 2016. Analyse EIB

Voortgang

De bezuinigingen op infrastructuur waren de afgelopen jaren terug te zien in de voortgang van de projecten in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Van alle infrastructuurprojecten gezamenlijk had in het MIRT van 2012 tot en met 2014 een toenemend aandeel te maken met vertragingen (figuur 5.3). Bij wegensegmenten lag dit aandeel de afgelopen jaren nog hoger. Het MIRT voor 2015 en 2016 laat lagere percentages vertraagde projecten zien. In het laatste MIRT is bij rijkswegen geen enkel project ver-

traagd en zal een aantal projecten eerder worden opgeleverd dan vorig jaar werd voorzien²⁴.

Figuur 5.3 Percentage vertraagde infrastructuurprojecten, MIRT 2010 tot en met 2016



Bron: MIRT 2010-2016. Analyse EIB

Gww-productie

Voor de gww-productie in opdracht van het Rijk wordt voor 2016 een daling van 4% verwacht. Daarna zullen de toenemende infrastructuurbudgetten, met name voor wegen, zich vertalen in een relatief sterke groei van de gww-productie voor het Rijk. In 2017 neemt deze productie met 5% toe. Dit tempo wordt ook voor de gehele middellange termijn voorzien. In 2021 bedraagt de gww-productie in opdracht van het Rijk € 1,3 miljard, 20% boven het niveau van 2014. De groei van dit marktsegment ligt op de middellange termijn hoger dan bij de andere groepen opdrachtgevers.

5.3 Decentrale overheden

In 2015 bedroeg de nieuwbouw- en herstelproductie in opdracht van de decentrale overheden (gemeenten, provincies en waterschappen) circa € 3,7 miljard (prijspeil 2014). De decentrale overheden vertegenwoordigen daarmee ruim 40% van de jaarlijkse gww-productie. Na een aantal jaren van krimp in de investe-

²⁴ Zie voor een uitgebreide analyse van de voortgang bij de realisatie van infrastructuurprojecten het EIB-rapport 'Infrastructuurmonitor; analyse voortgang projecten Infrastructuurfonds en Deltafonds 2016' (december 2015).

ringen van de decentrale overheden is in 2014 en 2015 de gww-productie weer toegenomen.

Gemeenten

De ontwikkelingen bij de decentrale overheden worden vooral bepaald door de gemeenten die gezamenlijk goed zijn voor ongeveer een kwart van de totale jaarlijkse gww-productie. De dalende investeringen tot en met 2013 vloeiden 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 ontvingen de gemeenten sinds het begin van de crisis veel minder geld uit bouwgrondexploitatie. Belangrijk is verder dat door decentralisaties veel nieuwe zaken op de gemeenten afkomen (waaronder nieuwe taken in het sociaal domein) waarbij het de vraag is of hiervoor voldoende budget ter beschikking is gesteld. Al deze factoren hebben de afgelopen jaren geleid tot (soms omvangrijke) bezuinigingsoperaties waarvan de effecten ook in de komende jaren nog voelbaar zijn. Een groot aantal gemeenten heeft in de afgelopen jaren een beroep moeten doen op de reserves om de begrotingen sluitend te krijgen. Figuur 5.4 geeft voor de periode 2009-2013 de ontwikkeling van de belangrijkste gemeentelijke inkomstenbronnen weer. De daling van de gemeentelijke investeringen is ook in belangrijke mate bepaald door de sterke krimp in de nieuwbouw van woningen. Minder woningniewbouw betekent dat minder bouwlocaties hoeven te worden ontwikkeld met daardoor minder grondwerkzaamheden, aanleg van bouwstraten, riolering, definitieve inrichting en groenvoorziening.

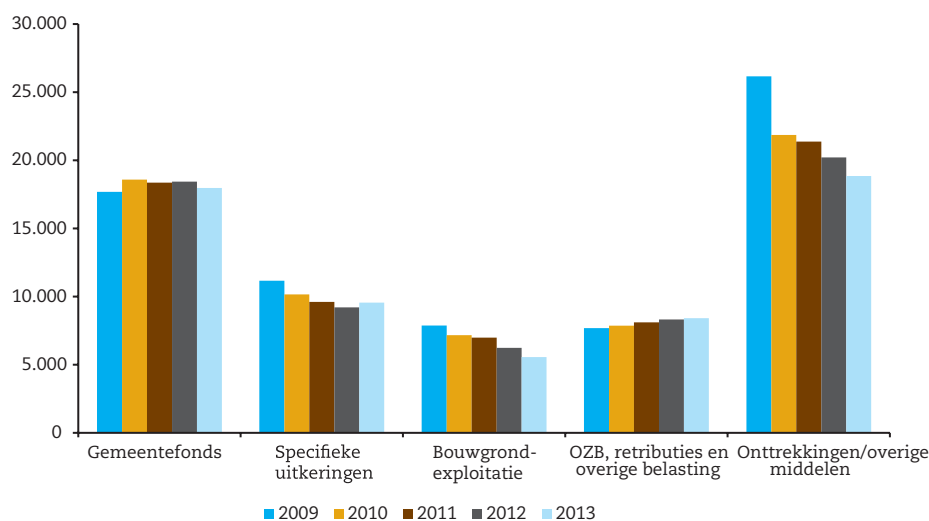
De ontwikkelingen bij de gemeenten in de komende jaren worden vooral bepaald door de financiële positie van de gemeenten en door de trends in de woningbouw. De druk op de financiële middelen van gemeenten zal in de komende jaren door verschillende ontwikkelingen nog aanhouden, hoewel in mindere mate dan in de afgelopen jaren. De omvang van het Gemeentefonds neemt de komende jaren nog wel verder af. Tussen 2015 en 2020 daalt deze van € 27,2 miljard naar € 26,4 miljard. De daling betreft vooral de integratie-uitkering sociaal domein. Daarnaast is de gemeentelijke reservepositie door de uitnames van de afgelopen jaren ongunstiger geworden. De mogelijkheden om andere inkomsten (zoals riolrechten) sterk te verhogen zijn beperkt. Tegenover deze ongunstige factoren voor de gemeentefinanciën staat dat door de sterke groei in de woningbouw de inkomsten uit bouwgrondexploitatie de komende jaren weer sterk zullen kunnen toenemen. Dit leidt tot extra investeringsmogelijkheden in onder meer de fysieke infrastructuur. Ook meer algemene activiteiten (niet-b&u-gerelateerd) van gemeenten zoals aanleg en reconstructie van rondwegen en investeringen in de openbare ruimte kunnen hiervan enigszins profiteren.

De b&u-gerelateerde uitgaven van gemeenten worden in de huidige periode sterk beïnvloed door de sterke stijging van de woningbouwactiviteit. De nieuwbouw van woningen groeit in de periode 2016-2018 met gemiddeld 13% per jaar, pas daarna vlakt de groei geleidelijk af (zie hoofdstuk 2). Dit heeft sterk positieve effecten op de gemeentelijke uitgaven rond bouwlocaties.

De gww-productie in opdracht van gemeenten zal na de groei van vorig jaar ook in 2016 toenemen. De productie zal naar verwachting met 4% groeien. In 2017 zal dit groeitempo aanhouden. Deze groei komt volledig voor rekening van

de b&u-gerelateerde activiteiten die in 2016 en 2017 met in totaal 30% zullen toenemen. De niet b&u-gerelateerde activiteiten groeien in deze jaren licht. Op de middellange termijn groeit de gemeentelijke gww-productie met gemiddeld 3% per jaar. Ook dan ontwikkelt het b&u-gerelateerde werk zich gunstiger dan de overige gemeentelijke investeringen.

Figuur 5.4 Inkomsten van gemeenten, 2009-2013 (mln euro)



Bron: Begroting Gemeentefonds 2016

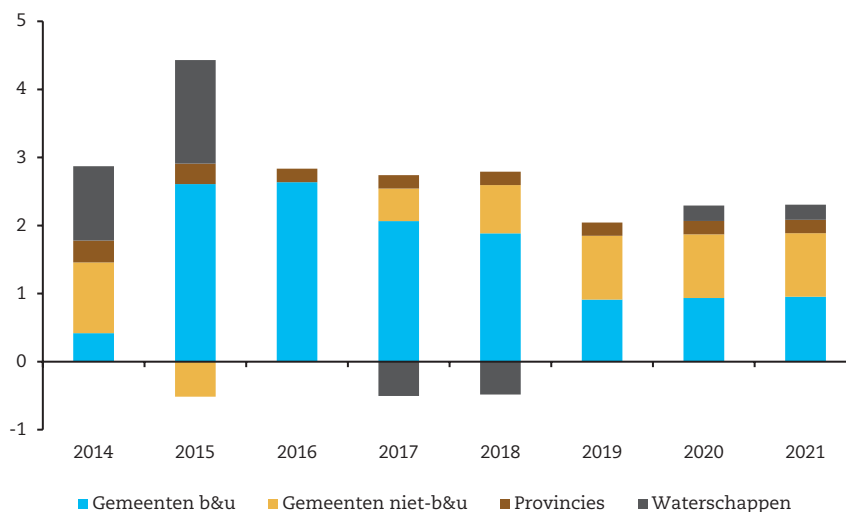
Provincies

De financiële situatie van de provincies in de komende jaren is in het algemeen niet ongunstig hoewel er verschillen zijn tussen de provincies. De provinciale uitgaven aan infrastructuur concentreren zich vooral op onderhoud en aanleg van wegen en vaarwegen. De provincies geven in de nieuwe coalitie-akkoorden aan dat op het gebied van wegen vooral wordt ingezet op verbetering van de verkeersveiligheid en het opheffen van regionale knelpunten. Bij de realisatie van aanpassingen aan het wegennet wordt steeds meer gekeken naar mogelijkheden om dit te combineren met groot onderhoud. Een belangrijk punt bij het provinciale wegennet is de verwevenheid met de nationale en de lokale infrastructuur. De toenemende mobiliteit in de komende jaren betekent dat op de verschillende netwerkniveaus de druk op de bestaande infrastructuur groter zal worden. Vooral nog wordt voor de provinciale infrastructuurinvesteringen uitgegaan van lichte groei in de komende jaren.

Waterschappen

In de afgelopen jaren hebben de investeringen van de waterschappen zich gunstig ontwikkeld. Gemiddeld investeren de waterschappen jaarlijks circa € 1 miljard in dijken, watersystemen en zuiveringsinstallaties. Onder invloed van grote projecten als het Hoogwaterbeschermingsprogramma en Ruimte voor de Rivier liggen deze uitgaven in de periode 2014-2016 op een relatief hoog niveau. Daarnaast vergen beheer en onderhoud van de waterbouwkundige werken een aanzienlijke inspanning. Een deel van de financiële middelen voor investeringen komt uit het Deltafonds. De omvang van dit fonds ligt in de periode 2017-2020 ongeveer 10% lager dan in de periode 2014-2016. Daarnaast hebben de waterschappen aangegeven terughoudend te zijn met verhoging van de waterschapsbelastingen. De komende jaren zijn er grote opgaven op het gebied van nationaal en regionaal waterbeheer. De druk op de budgetten betekent dat de waterschappen in de komende jaren scherpe prioriteiten moeten stellen bij de investeringen. Eerder gaven zij aan dat bij deze prioritering waterveiligheid hoog op de agenda blijft staan²⁵. Niettemin zullen de waterschappen ook naar efficiëntere uitvoeringsmethoden gaan zoeken. Investerings in watersystemen (regionaal waterbeheer) en waterzuivering zullen de komende jaren waarschijnlijk verder worden versoerd en waar mogelijk getemporiseerd. Vooralsnog wordt verwacht dat op de middellange termijn de gww-productie in opdracht van de waterschappen, na de relatief hoge niveaus in de periode 2014-2016, enigszins zal teruglopen.

Figuur 5.5 Samenstelling groei gww-productie in opdracht van decentrale overheden, 2014-2021 (procenten)



Bron: EIB

²⁵ Zie ook EIB (2013). Waterbouw en waterschappen tot 2020; marktontwikkelingen, rolverdeling en capaciteit. In opdracht van Bouwend Nederland en de Unie van Waterschappen.

Gww-productie

De gww-productie in opdracht van de decentrale overheden gezamenlijk zal in 2016 met ongeveer 3% toenemen nadat deze in 2015 met 3½% is gegroeid. De groei in 2016 komt vooral door het b&u-gerelateerde werk van de gemeenten en, in mindere mate, door de provincies. In 2017 zwakt de groei iets af naar ruim 2%. Voor de gehele periode 2018-2021 wordt een groei voorzien van gemiddeld 2% per jaar. De totale gww-productie in opdracht van de decentrale overheden bedraagt in 2021 ongeveer € 4,3 miljard. Figuur 5.5 geeft aan dat vooral tot en met 2018 de groei van de markt voor het overgrote deel wordt bepaald door het b&u-gerelateerde werk van de gemeenten.

5.4 Bedrijven

De nieuwbouw- en herstelproductie in opdracht van bedrijven bedroeg in 2015 circa € 4,2 miljard (prijspeil 2014). Hiermee vertegenwoordigen de bedrijven ruim 45% van de totale gww-productie. In 2015 bedroeg de productiegroei bij de bedrijven 4½%. Het sterke herstel dat in 2014 op dit deel van de markt intrad, is daarmee gecontinueerd. De opdrachtgevers voor gww-werken in de bedrijvensector hebben een uiteenlopend profiel. Aan de ene kant gaat het hier om bedrijven op het snijvlak van publiek en privaat, zoals vervoerbedrijven en energiebedrijven. Aan de andere kant behoren private bedrijven in de (petro-) chemische en andere industrie tot deze groep opdrachtgevers. Infrastructurele werken waar deze bedrijven in investeren zijn onder meer railinfrastructuur, ondergrondse netwerken voor energie, water, telecom/data en (lucht)haveninfrastructuur. Daarnaast gaat het ook om industriële pijpleidingen en terreinen voor opslag, transport en distributie.

Vervoer

De investeringen in railinfrastructuur komen vooral voor rekening van ProRail en daarnaast de stedelijke openbaar vervoerbedrijven. De financiële middelen voor railinfrastructuur (nationaal en regionaal/lokaal) vanuit het Infrastructuurfonds bedragen voor 2016 circa € 2,5 miljard. Dit is een groei in vergelijking met 2015 van 7½%. In de jaren daarna nemen deze middelen af naar circa € 2 miljard in 2020. Belangrijke projecten in de komende tijd zijn het Zuidasdok in Amsterdam en de tram naar de Uithof in Utrecht. Daarnaast zijn het Programma Hoogfrequent Spoor en de aanleg van ERTMS²⁶ van belang voor de spoorsector. In vergelijking met vorig jaar is de aanleg van ERTMS enigszins getemporeerd.

Energie-, water- en telecombedrijven

De investeringen in energie- en waterinfrastructuur kennen enerzijds een netwerkgedreven component en anderzijds een klantgedreven component. De netwerkgedreven investeringen hangen samen met eisen vanuit de energie- en waterinfrastructuur en betreffen bijvoorbeeld complexe en omvangrijke aanpassingen aan de bestaande netwerken vanwege duurzame energievoorziening, mogelijk grotere fluctuaties in het energieaanbod en de sterke groei van elektrische toepassingen. De klantgedreven investeringen komen vooral voort uit ruimtelijke ontwikkelingen als de aanleg van nieuwe woningbouwlocaties en reconstructies van wegen. Trends in de woningbouw en in de uitgaven van onder meer gemeenten spelen hierbij een rol.

²⁶ European Rail Traffic Management System.

In de afgelopen jaren is de marktontwikkeling bepaald door krimp in het klantgedreven segment en stabilisatie tot lichte groei in het netwerkgedreven segment. De vooruitzichten voor de markt in de komende jaren zijn gunstig. De maatregelen uit het Energieakkoord en de sterke aandacht voor verduurzaming van de energievoorziening leiden tot grote opgaven voor de netwerkbeheerders. Ook vervanging van bestaande netwerken leidt de komende jaren tot toenemende uitgaven. Het tempo van de vervanging (bijvoorbeeld bij de gasinfrastructuur) wordt daarbij ook beïnvloed door nog te maken keuzes in de energievoorziening. De sterke groei in de woningbouw in de komende jaren is eveneens gunstig voor de investeringen in ondergrondse infrastructuur. Wel is daarbij van belang in welke mate in de woningbouw sprake is van nieuwe locaties dan wel herontwikkeling van reeds bestaande locaties. De vooruitzichten voor het klantgedreven werk worden enigszins getemperd door de achterblijvende investeringen van gemeenten in niet-b&u-gerelateerde infrastructuur. De aanhoudende druk op de gemeentelijke budgetten in de komende jaren leidt ertoe dat de investeringen in rondwegen, openbare ruimte e.d. zullen achterblijven.

Havens en industrie

Investeringen in gww-werken door havens en industrie hangen vooral samen met het economisch klimaat. Het economisch herstel en de vooruitzichten voor de komende jaren betekenen dat de investeringen in havens en industrie de komende jaren zullen toenemen. Na de oplevering van de Tweede Maasvlakte wordt nu verder gewerkt aan de inrichting en ontsluiting van het havengebied. Ook in andere industriegebieden zal toename van activiteiten gepaard gaan met investeringen in gww-werken, zoals opslagterreinen.

Gww-productie

De gww-productie in opdracht van bedrijven zal in 2016 naar verwachting toenemen met 4½%. Deze groei is breed verspreid onder de verschillende opdrachtgevers. In 2017 valt deze groei terug naar 2%. Op middellange termijn bedraagt de groei ongeveer 1½% per jaar.

5.5 Onderhoud

De markt voor onderhoud aan de infrastructuur had in 2015 een omvang van circa € 6 miljard. De groei met 1½% betekende een licht herstel van het onderhoud. Door bezuinigingen op budgetten was de onderhoudsmarkt in de periode 2010-2014 met in totaal 10% gekrompen. Met name de gemeenten hebben gedurende de crisis hun inspanningen verminderd. De ambities met betrekking tot de onderhoudskwaliteit werden in veel gevallen verlaagd. Ook gingen infrastructuurbeheerders over tot differentiatie van de kwaliteit waarbij prioriteit werd gegeven aan stedelijke en dorpscentra. In verband met teruglopende onderhoudskwaliteit van de nationale infrastructuur is door het Rijk eerder nog een impuls in gang gezet voor extra onderhoud in 2014 en 2015, vooral aan het rijkswegennet en het vaarwegennet.

In 2016 zal de onderhoudsmarkt verder herstel laten zien, al is de groei met naar verwachting 1½% beperkt in het licht van de krimp gedurende de crisis. Voor de middellange termijn wordt een beperkte groei van de onderhoudsmarkt verwacht van gemiddeld 1½% in de periode 2018-2021. De totale gww-onderhoudsmarkt bereikt in 2021 een omvang van circa € 6,6 miljard (prijsspeil

2014). De ontwikkeling van de onderhoudsmarkt blijft daarmee achter bij de markt voor nieuwbouw en herstel. In de eerstkomende jaren speelt hierbij het effect van het aflopen van de onderhoudsimpuls van het Rijk. De achterblijvende ontwikkeling heeft daarnaast vooral te maken met de eerder in gang gezette bezuinigingsoperaties bij de gemeenten waarin meerjarig op budgetten is gekort. Gemeenten zoeken bij het beheer naar mogelijkheden om het onderhoud anders en efficiënter te organiseren en uit te voeren. Dit gebeurt onder meer door meerjarige contracten af te sluiten voor (soms multidisciplinair) onderhoud met meer uitbesteding aan de markt. Een belangrijke factor hierbij is de aanhoudende druk op de gemeentelijke budgetten, onder meer de lichte daling van het Gemeentefonds op de middellange termijn.

5.6 Deelmarkten

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

De groei die de gww-markt in 2016 zal doormaken, doet zich niet in gelijke mate voor op alle deelmarkten. De wegenbouw laat een gedifferentieerd beeld zien waar bij het Rijk sprake is van afnemende investeringen en de gemeenten vooral rond nieuwe bouwlocaties de uitgaven zullen verhogen. Ook andere deelmarkten die zijn gerelateerd aan de woningniewbouw, zoals kabel- en leidingwerk en straatwerk, ontwikkelen zich positief. Voor de waterbouw wordt in 2016 een stabiele markt verwacht, waarbij de hogere niveaus die in 2014 en 2015 zijn bereikt, worden gehandhaafd.

Op de middellange termijn zullen de hogere rijksbudgetten positief uitwerken voor de productie in de wegenbouw. Wegenbouw in opdracht van gemeenten ondervindt naast de positieve invloed van de groeiende woningbouwaantallen eerst nog een dempend effect van relatief beperkte financiële middelen. Groei in de woningbouw en aandacht voor verduurzaming en vervanging van de energie-infrastructuur is gunstig voor de kabel- en leidingmarkt. De waterbouw blijft op de middellange termijn voorsnog achter bij de andere deelmarkten.

5.7 Regionale gww-productie

Tussen de verschillende provincies lopen de ontwikkelingen in de gww-productie uiteen. Dit heeft onder meer te maken met de samenstelling van de regionale productie en de trends in de verschillende onderdelen daarvan. De sterke groei van de woningbouw heeft vooral effect op de gww-productie in Noord-Holland, Utrecht en Flevoland. Daarnaast spelen grote programma's en projecten als het Hoogwaterbeschermingsprogramma, grote wegenprojecten en het Regiospecifiek Pakket voor Noord-Nederland een rol. In alle provincies zijn de decentrale overheden de belangrijkste groep opdrachtgevers waardoor ontwikkelingen bij gemeenten in vrijwel alle provincies zullen doorwerken.

In 2015 is de landelijke gww-productie met 2½% gegroeid. In alle provincies was sprake van groei, maar de randstadprovincies en Flevoland kwamen hier bovenuit (tabel 5.2). De groei bleef vooral achter in Drenthe en Limburg. In 2016 neemt de gww-productie in alle provincies verder toe. De noordelijke provincies komen hier enigszins bovenuit. Daarnaast leidt de sterke groei van de woningbouw tot een bovengemiddelde toename van de gww-productie in vooral Utrecht en Flevoland.

Tabel 5.2 Regionale verdeling van de gww-productie, 2014-2016 (mln euro, prijzen 2014)

	Niveau in mln euro			Mutaties (%)	
	2014 ¹	2015 ²	2016 ²	2015 ²	2016 ²
Noord					
Groningen	365	375	385	2½	2½
Friesland	360	370	380	3	2½
Drenthe	345	350	360	1½	3
Oost					
Overijssel	1.105	1.125	1.145	2	2
Flevoland	215	225	235	4½	4½
Gelderland	1.875	1.920	1.955	2½	2
West					
Utrecht	895	925	955	3½	3
Noord-Holland	1.930	2.000	2.050	3½	2½
Zuid-Holland	4.600	4.740	4.840	3	2
Zuid					
Zeeland	485	495	500	2	1
Noord-Brabant	1.760	1.800	1.835	2½	2
Limburg	690	700	710	1½	1½
Nederland	14.625	15.025	15.350	2½	2

1 Voorlopige cijfers

2 Raming

Bron: EIB

6 Werkgelegenheid

Na zes jaar van onafgebroken daling is de totale werkgelegenheid in de bouw in 2015 toegenomen met 7.000 arbeidsjaren. De werkgelegenheidsgroei vond plaats bij zelfstandigen en uitzendkrachten. Ondanks de forse groei van de bouwproductie in 2015 nam de werkgelegenheid van werknemers vorig jaar verder af met 2.000 arbeidsjaren. Sinds het uitbreken van de crisis is het werkgelegenheidsverlies van werknemers opgelopen tot 88.000 arbeidsjaren. Bedrijven vingen de hoge productiegroei op door een verhoging van de arbeidsproductiviteit en de inzet van flexibele arbeid. Dit jaar vindt een stevig herstel op de bouwmarkt plaats en zal naar verwachting ook de werkgelegenheid voor werknemers met 10.000 arbeidsjaren toenemen. Zelfstandigen zullen eveneens sterk profiteren van het werkgelegenheidsherstel, terwijl de werkgelegenheid voor uitzendpersoneel stabiel blijft. In de jaren 2017-2021 zal de werkgelegenheid in de bouw nog verder aantrekken met een gemiddelde groei van 2% per jaar. Ook op middellange termijn zijn het vooral de werknemers en zelfstandigen die profijt hebben van de werkgelegenheidsgroei. De werkgelegenheid voor uitzendkrachten blijft stabiel in die periode. Het totale arbeidsvolume (incl. uitzendkrachten) in de bouw bedraagt in 2021 naar verwachting 476.000 arbeidsjaren. Daarmee is het werkgelegenheidsverlies van de crisis bijna weer teruggewonnen.

Om deze werkgelegenheidsgroei te kunnen realiseren is de komende jaren een forse instroom van gekwalificeerde arbeidskrachten noodzakelijk. De huidige leerlingaantallen in het bouwonderwijs zijn hiervoor niet toereikend. Behalve het bouwonderwijs zijn er ook andere instroomkanalen nodig. Het arbeidspotentieel van ouderen in de bouw kan nu langer worden benut als gevolg van een beperking van uittredingsmogelijkheden en een verhoging van de pensioneringsleeftijd. Tevens is tijdens de crisis een groot reservoir van bouwwerklozen ontstaan, waarvan een deel kan terugkeren naar de bouw. Door uitbreiding van de EU kan nu makkelijker een beroep worden gedaan op (goedkopere) buitenlandse krachten.

6.1 Werkgelegenheidsontwikkeling tot 2015

De totale werkgelegenheid in de bouw is in 2015, voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis, weer toegenomen met 7.000 arbeidsjaren tot een niveau van 406.000 arbeidsjaren. Dit komt neer op een groei van 2%. Zelfstandigen en uitzendkrachten zagen het afgelopen jaar de werkgelegenheid toenemen, terwijl bij werknemers nog steeds sprake was van een afname. Bedrijven waren in 2015 nog terughoudend bij het aannemen van nieuw personeel. Het werkgelegenheidsverlies onder werknemers kwam in 2015 neer op 2.000 arbeidsjaren (-1%). Ten opzichte van 2008 is inmiddels bijna een kwart van de werkgelegenheid van werknemers verloren gegaan (-88.000 arbeidsjaren). In navolging van de toename van de bouwproductie trok de werkgelegenheid van uitzendkrachten in 2015 zeer krachtig aan (23½%). Bedrijven hebben in het eerste echte hersteljaar vooral een extra beroep gedaan op flexibele arbeid. Het arbeidsvolume van de zelfstandigen is het afgelopen jaar in lijn met deze ontwikkeling ook duidelijk gestegen. De registratie van het arbeidsvolume van zelfstandigen kent overigens de nodige haken en ogen, zoals in bijgaand kader wordt toegelicht.

Gereviseerde Nationale- en Arbeidsrekeningen

Het CBS heeft in 2014 voor de Nationale rekeningen een revisie doorgevoerd. 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 in de jaren daarna is uitgegaan van een raming. Het arbeidsvolume van werknemers sluit wel aan bij de cijfers van na de revisie.

Tabel 6.1 Bouwwerkgelegenheid 2008-2021 (duizend arbeidsjaren)

	2008	2014	2015	2016	2017	2021 ¹
Productie						
Productievolume (mld €, prijzen 2014)	71,3	54,1	57,9	60,5	63,3	71,9
Mutatie (%)	3,6	1,5	7	4½	4½	3
Arbeidsrelatie						
Werknemers	364	278	276	286	296	325
Zelfstandigen	97	104	109	115	120	130
Totaal bouwnijverheid	461	382	385	401	416	455
Uitzendkrachten/ gedetacheerden	20	17	21	21	21	21
Totaal bouwgerelateerd	481	399	406	422	437	476
Mutaties (%)						
Werknemers		-6,1	-1	3½	3½	2½
Zelfstandigen		0,0	5	5	4½	2
Totaal bouwnijverheid		-4,5	1	4	3½	2½
Uitzendkrachten/ gedetacheerden		6,3	23½	0	0	0
Totaal bouwgerelateerd		-4,1	2	4	3½	2

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2018-2021

Bron: CBS, EIB

Waarom blijft het werkgelegenheidsherstel achter bij het herstel van de bouwproductie?

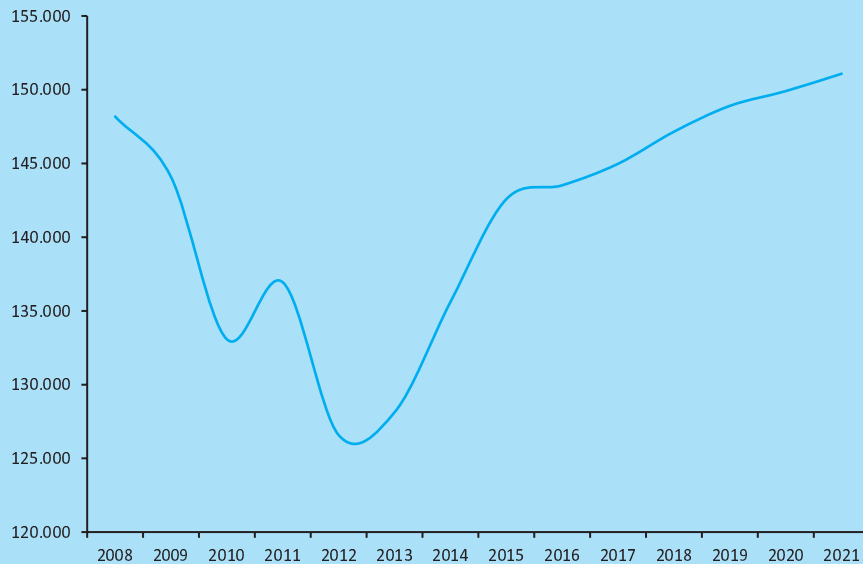
De werkgelegenheid in de bouwnijverheid (incl. uitzendkrachten) is in 2015 gegroeid met 2%. Daarmee blijft de groei van de werkgelegenheid duidelijk achter bij de productiegroei van 7%. Waarom is de werkgelegenheidsgroei niet sterker gestegen?

De werkgelegenheid van werknemers in de bouw reageert gebruikelijk met vertraging op een productieherstel. Doorgaans vangen bedrijven de toegenomen vraag eerst op door het bestaande personeelsbestand efficiënter in te zetten. Hierdoor vindt een verhoging van de arbeidsproductiviteit plaats en neemt het productievolume per arbeidsjaar toe. Pas na verhoging van de productiviteit én bij een blijvende vraagtoename zullen bedrijven ook weer extra arbeidskrachten inzetten. Aanvankelijk zullen dit voornamelijk flexibele arbeidskrachten betreffen, maar bij een aanhoudende vraag wordt ook weer nieuw vast personeel aangenomen. Dat inmiddels meer bedrijven voornemens zijn om het vaste personeelsbestand uit te breiden blijkt ook uit de maandelijkse conjunctuurpeiling van het EIB. Waar in de jaren 2009-2014 slechts 5% van de bedrijven een uitbreiding van het personeelsbestand verwachtte, was dit aandeel halverwege 2015 gegroeid tot 15%.

Tevens valt de verklaring voor het uitblijven van een sterk werkgelegenheidsherstel mogelijk te achterhalen bij de invulling van arbeidsuren door zelfstandigen. Voor 2015 staken zelfstandigen waarschijnlijk nog een groot deel van hun tijd in acquisitie (schrijven offertes, benaderen/contact potentiële klanten). Dit betroffen weliswaar gewerkte uren, waardoor het aantal arbeidsjaren van deze groep de afgelopen jaren stabiel bleef, maar deze uren leidden nog niet direct tot substantieel meer productie. In 2015 verschoof het accent van de werkzaamheden waarschijnlijk meer naar het uitvoeren van de geacquireerde opdrachten. Het aantal arbeidsjaren/de werkgelegenheid van zelfstandigen nam hierdoor niet spectaculair toe, maar het productievolume kon wel fors stijgen. Ook hier geldt dat de registratie van arbeidsuren door zelfstandigen met de nodige onzekerheid gepaard gaat.

De figuur in dit kader laat zien dat de arbeidsproductiviteit na jaren van daling sinds 2013 weer in de lift zit. Ook in 2015 was sprake van een krachtige toename van de arbeidsproductiviteit met 5%. Bedrijven waren de afgelopen jaren in staat om arbeidskrachten efficiënter in te zetten en bij zelfstandigen verschoven de werkzaamheden vanaf 2015 van acquisitie naar betaald werk. De werkgelegenheid trekt in 2016 krachtiger aan (4%). De arbeidsproductiviteit neemt in dat jaar nauwelijks toe. In de periode 2017-2021 neemt de arbeidsproductiviteit weer toe, maar is de groei niet meer zo krachtig als in 2014 en 2015. Om aan de aanhoudende vraagtoename te voldoen blijven bedrijven in deze periode nieuw vast personeel aannemen. Met deze aanwas wordt niet dezelfde efficiëncyslag gemaakt zoals in 2014 en 2015 mogelijk was.

Arbeidsproductiviteitsontwikkeling (euro per arbeidsjaar), 2008-2021



Bron: EIB

Spanning bouwmarkt neemt nog maar weinig toe

Het aantal WW-uitkeringen aan werknemers in de bouw en de vacaturegraad zijn veel gebruikte indicatoren voor de spanning op de bouwmarkt²⁷. De spanning op de bouwmarkt nam in 2015 nog maar weinig toe. Het aantal WW-uitkeringen aan bouwwerklozen daalde weliswaar, maar dit was vooral het gevolg van een lagere instroom van werknemers in de WW. De vacaturegraad²⁸ groeide, maar lag nog altijd fors lager dan voor de crisis, toen er sprake was van een gespannen arbeidsmarkt.

In januari 2014 bereikte het aantal WW-uitkeringen met als herkomst de bouw het absolute hoogtepunt (ruim 21.500 uitkeringen) sinds het uitbreken van de crisis. Sindsdien is sprake van een gestage afname van het aantal uitkeringen. Deze ontwikkeling is vooral het gevolg van een dalend aantal nieuw verstrekte uitkeringen de afgelopen jaren. Zo lag het aantal nieuwe uitkeringen aan bouwwerklozen in 2015 ongeveer een derde lager dan in het voorgaande jaar. In 2015 lag het maandelijks gemiddelde aantal uitkeringen (ruim 13.000) nog altijd bijna vier keer zo hoog als in 2008.

Het aantal nieuwe vacatures in de bouw groeide halverwege 2015 tot ongeveer 8.000 per kwartaal. Daarmee was sprake van een verdubbeling van het aantal nieuwe vacatures per kwartaal in vergelijking met het meest recente dieptepunt in het laatste kwartaal van 2014. Het aantal nieuwe vacatures per kwartaal lag in 2015 echter nog wel duidelijk onder het niveau van de eerste helft

27 De spanning op de arbeidsmarkt volgt uit de balans tussen de vraag naar extra arbeid en het beschikbare aanbod daarvan.

28 Het aantal openstaande vacatures per duizend banen van werknemers.

van 2008, toen er per kwartaal ruim 15.000 nieuwe vacatures bijkwamen. De vacaturegraad stabiliseerde in de tweede helft van 2015. De vacaturegraad steeg het afgelopen jaar van 15 aan het begin van het jaar naar 18 halverwege het jaar. Vergeleken met 2008 is het niveau van de vacaturegraad in het afgelopen jaar nog altijd ruim 60% lager.

6.2 Vooruitzichten werkgelegenheid op korte termijn

In 2016 zal de werkgelegenheid in de bouwsector na lange tijd van daling, weer fors in de lift komen te zitten. Naar verwachting neemt de totale bouwgerelateerde werkgelegenheid in 2016 toe met 16.000 arbeidsjaren (4%) naar 422.000 arbeidsjaren (tabel 6.1).

Het arbeidsvolume van uitzendkrachten en gedetacheerden blijft, na enkele jaren van forse toename, stabiel. Bedrijven hebben het afgelopen jaar de arbeidsvraag grotendeels opgevangen door meer gebruik te maken van flexibele arbeidskrachten. In 2016 nemen bedrijven ook weer vast personeel aan en groeit de werkgelegenheid van werknemers naar verwachting met 3½%. Doordat de saneringen in de afgelopen jaren voor een stevige productiviteitsverbetering hebben gezorgd, trekt de werkgelegenheid van werknemers de komende jaren sneller aan dan gebruikelijk. Ook de inzet van zelfstandigen neemt stevig toe van 109.000 naar 115.000 arbeidsjaren (5%).

In 2017 neemt de totale bouwgerelateerde werkgelegenheid verder toe met 15.000 arbeidsjaren naar 437.000 arbeidsjaren (3½%). Werknemers zien de werkgelegenheid in 2017 toenemen van 286.000 arbeidsjaren naar 296.000 arbeidsjaren (3½%). Bij de zelfstandigen wordt een nog iets krachtigere werkgelegenheids groei voorzien (4½%). De werkgelegenheid van uitzendkrachten en gedetacheerd personeel blijft naar verwachting stabiel.

6.3 Vooruitzichten werkgelegenheid in de periode 2018-2021

De bouwproductie zal op middellange termijn stevig doorgroeien. Daardoor trekt ook de bouwarbeidsmarkt in de periode 2018-2021 krachtig aan. Bij een productiegroei van gemiddeld 3% per jaar zal de bouwgerelateerde werkgelegenheids groei jaarlijks gemiddeld 2% bedragen. In totaal komt in de periode 2018-2021 de werkgelegenheids groei uit op 39.000 arbeidsjaren. Het werkgelegenheidsverlies dat tijdens de crisis is ontstaan (-82.000 arbeidsjaren) is daarmee bijna weer geheel teruggewonnen.

De groei bij de zelfstandigen komt op middellange termijn uit op gemiddeld 2% per jaar. In die periode stijgt het arbeidsvolume van de zelfstandigen naar verwachting met 10.000 arbeidsjaren naar 130.000 arbeidsjaren in 2021. Het totale arbeidsvolume in de bouwnijverheid bestaat dan voor ruim een kwart uit zelfstandige arbeid.

Bij de werknemers zal eveneens sprake zijn van een stevige groei. Naar verwachting komt de gemiddelde jaarlijkse werkgelegenheids groei voor werknemers uit op 2½%. Het arbeidsvolume van werknemers bedraagt in 2021 ongeveer 325.000 arbeidsjaren. Doordat de uitzendkrachten vooral tijdens de eerste jaren van herstel geprofiteerd hebben, blijft het arbeidsvolume van deze flexibele arbeidskrachten naar verwachting stabiel.

In 2021 bedraagt het totale arbeidsvolume in de bouw 476.000 arbeidsjaren. Daarmee ligt het arbeidsvolume 5.000 arbeidsjaren onder het niveau van vlak voor de crisis.

6.4 Werkgelegenheid in sectoren van de bouw

Van de verschillende bouwsectoren heeft de burgerlijke en utiliteitsbouw (b&u) het tijdens de crisis het zwaarst te verduren gehad. Dit is voornamelijk het gevolg geweest van de negatieve ontwikkelingen in de woningbouw. In deze sector ging tussen 2008 en 2015 ruim een kwart van de werkgelegenheid (excl. uitzendkrachten) verloren (tabel 6.2). In totaal bedroeg het werkgelegenheidsverlies in de b&u 39.000 arbeidsjaren. Ook in de gespecialiseerde bouw, waaronder in de branches afbouw en bouwinstallatie, waren de klappen met een

Tabel 6.2 Bouwwerkgelegenheid naar sector, 2008-2021 (duizend arbeidsjaren)

	2008	2014	2015	2016	2017	2021 ¹
B&u						
Totaal	148	108	105	108	112	121
Werknemers	114	72	67	67	70	77
Zelfstandigen	34	36	38	41	42	44
Mutatie (%)						
Totaal	0,7	-5,7	-3½	3½	3½	2
Werknemers	-0,9	-8,9	-7½	1½	4	2½
Zelfstandigen	6,3	1,2	4½	8	2½	1
Gww						
Totaal	55	54	51	51	53	57
Werknemers	51	50	46	46	47	50
Zelfstandigen	4	4	5	5	6	7
Mutatie (%)						
Totaal	0,0	-3,6	-6½	1	4	2
Werknemers	0,0	-3,8	-8	0	2	1½
Zelfstandigen	0,0	0,0	12½	11	20	4
Gespecialiseerde bouw						
Totaal	257	220	229	242	251	277
Werknemers	198	156	162	173	179	198
Zelfstandigen	59	64	67	69	72	79
Mutatie (%)						
Totaal	1,2	-3,9	4	5½	3½	2½
Werknemers	0,0	-5,5	4	7	3½	2½
Zelfstandigen	5,4	0,0	4½	3	4½	2½

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2018-2021

Bron: CBS, EIB

verlies van 36.000 arbeidsjaren groot. Het werkgelegenheidsverlies in de gespecialiseerde bouw (-14%) was relatief minder sterk dan in de b&u (-26%). Het arbeidsvolume van de hoofdaannemers in de gww bleef daarentegen volgens het CBS vrijwel stabiel. De werkgelegenheidsgroei is het sterkst bij de gespecialiseerde bouw. Hier profiteren de bedrijven vooral van de sterke opleving van de woningbouw. Om dezelfde reden is de werkgelegenheidsgroei bij de b&u-sector ook krachtiger dan de groei in de gww-sector.

Op middellange termijn trekt de werkgelegenheid verder aan. Ook in de komende jaren profiteren de b&u en de gespecialiseerde bouw relatief gezien het meest van de opleving (beide jaarlijks met ongeveer 2½%). Om eerder genoemde redenen neemt in de gww de werkgelegenheid op middellange termijn met gemiddeld ongeveer 1½% per jaar beperkter toe. Ondanks het stevige herstel blijft de werkgelegenheid in de b&u onder het niveau van 2008. Het arbeidsvolume in de gespecialiseerde bouw en in de gww komt in 2021 naar verwachting hoger uit dan in 2008. Sinds de crisis is het aandeel zelfstandigen in alle sectoren van de bouwnijverheid toegenomen.

Instroombehoefte komende jaren

Als gevolg van het stevige herstel van de bouwwerkgelegenheid is de komende jaren een forse instroom van arbeidskrachten nodig. Een aanwas van arbeidskrachten is niet alleen nodig om de arbeidsvraagtoename in de komende jaren op te vangen, maar dient ook ter vervanging van mensen die vanwege pensioenering of arbeidsongeschiktheid de bouwsector definitief uitstromen. De (gediplomeerde) schoolverlaters vormen daarbij een gebruikelijk instroomkanaal. Gegeven het opleidingsniveau van werknemers in de bouw zijn de bouwgerichte opleidingen in het VMBO, MBO en HBO het meest relevant. Het aantal leerlingen dat op de genoemde niveaus een bouwgerelateerde opleiding volgt is echter tussen 2008 en 2014 met meer dan een derde afgenomen (tabel 6.3). In het VMBO en MBO is zelfs sprake van een halvering van het aantal

Tabel 6.3 Aantal deelnemers bouwopleidingen, stand per 1 oktober

Onderwijs	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 ²
VMBO (BWI ¹ en Bouwbreed)	9.754	8.607	7.393	6.431	5.697	5.167	4.941
Mbo	23.324	23.401	20.738	18.952	16.402	13.739	12.224
Hbo (ad, bachelor en master)	12.169	12.518	12.629	12.453	12.337	11.889	11.491
Totaal	45.247	44.526	40.760	37.836	34.436	30.795	28.656

1 Bouwen, Wonen en Interieur

2 Voorlopig

Bron: DUO, bewerkt door Fundeon

leerlingen. Dit terwijl het MBO wat betreft leerlingaantallen de grootste toeleverancier voor de bouwsector is.

Binnen het MBO is de instroom in de BBL- en BOL-bouwopleidingen van 11.299 instromende leerlingen in 2008 afgenomen naar 5.075 instromers in 2014. Dit komt neer op een afname van 55%. Als gevolg van de crisis zijn er voor bedrijven minder mogelijkheden om leerlingen werkplekken te bieden. Vooral door leerlingen van BBL-opleidingen wordt een groot deel van de onderwijstijd in deze werkplekken gestoken. Het betrof dan ook met name het aantal instromende leerlingen in de BBL-opleidingen dat de afgelopen jaren fors daalde (-49%). Bij het aantal instromers in de BOL-opleidingen was eerder sprake van stabilisatie. Een dergelijke verschuiving van de BBL naar BOL heeft zich ook tijdens eerdere crises voorgedaan. Bij het aantrekken van de productie zal waarschijnlijk weer een omgekeerde verschuiving van BOL naar BBL plaatsvinden. Overigens lijkt deze verschuiving al in zekere mate zichtbaar bij de instromers van het schooljaar 2014/2015 (zie tabel 6.4). Gegevens over latere schooljaren dienen uit te wijzen of deze trend zich ook in de komende jaren voortzet.

Tabel 6.4 Instroom bouw- en infraopleidingen BBL en BOL, 2011/2012-2014/2015

Onderwijs	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015 ¹
BBL	4.850	2.997	2.229	2.481
BOL	2.611	2.958	2.846	2.606
Totaal	7.461	5.955	5.075	5.087

1 Voorlopig

Bron: DUO, bewerkt door Fundeon

Huidig leerlingaantal bouwopleidingen niet toereikend voor groei

Met het huidige aantal deelnemers aan bouwopleidingen en de jaarlijkse instroom die bij deze opleidingen plaatsvindt kan slechts een deel van de werkgelegenheidsgroei worden gerealiseerd. Extra inspanning is benodigd om de bouwopleidingen weer aantrekkelijk te maken voor aspirant leerlingen zodat hier een herstel kan plaatsvinden²⁹. Tevens dient het aantal leerplekken bij bouwbedrijven te worden verhoogd. Het vergt vervolgens enige tijd voordat deze leerlingen volledig productief bij bouwbedrijven kunnen meedraaien. Tegenover dit alles staat dat oudere werknemers door een versoering van

²⁹ Fundeon (2015) raamt het benodigde aantal BBL- en BOL-leerlingen dat een bouwgerelateerde opleiding volgt op 6.671 voor het schooljaar 2015/2016. In het schooljaar 2014/2015 waren 5.086 leerlingen bij een BBL- en BOL-opleiding ingeschreven, 585 minder dan het benodigde aantal voor het schooljaar 2015/2016. De instroombehoefte wordt berekend op basis van ramingen van de werkgelegenheidsgroei en vervanging van de natuurlijke uitstroom.

uittredingsmogelijkheden en een verhoging van de pensioneringsleeftijd langer door zullen werken. De natuurlijke uitstroom is hierdoor de komende jaren lager waardoor de netto instroombehoefte per saldo wordt beperkt. Het langer doorwerken kent echter ook nadelen en risico's, vooral in het blijven beoefenen van de fysiek zwaardere beroepen. Dit wordt beschreven in bijgaand kader.

Kosten van verminderde inzet ouderen en maatregelen om deze te beperken

Als gevolg van versobering of afschaffing van vervroegde uittredingsregelingen (VUT, prepensioen) en arbeidsongeschiktheidsregelingen en de latere pensioneringsleeftijd blijven ouderen in de bouw langer doorwerken. De groep oudere werknemers (55 jaar en ouder) krijgt hierdoor een steeds groter aandeel in het totale bouwarbeidsvolume. Hierdoor wordt het arbeidspotentieel van ouderen weliswaar langer benut, maar tegenover deze baten staan veelal toenemende kosten van meer ziekteverzuim, arbeidsongeschiktheid en verminderd werkvermogen als gevolg van een met de leeftijd verminderde vitaliteit.

Een breed pakket aan maatregelen kan bijdragen om de inzetbaarheid van ouderen te verbeteren. Ten aanzien van arbeidsomstandigheden heeft een gerichte aanpak ter verlichting van de fysieke belasting (arbovriendelijke hulpmiddelen, prefabricage e.d.) van de uitvoerende bouwberoepen het meeste rendement. In aanvulling daarop is een gerichte aanpak voor het UTA-personeel nodig om de relatief hoge mentale werkbelasting terug te dringen. Hierbij biedt HRM-beleid (o.a. gericht op mentale werkbelasting, werksfeer, loopbaanontwikkeling) mogelijkheden om de duurzame inzet van het UTA-personeel te vergroten. Niet voor alle ouderen kan met de bovengenoemde maatregelen de inzetbaarheid worden verhoogd. Voornamelijk voor een kwetsbare groep die door de verhoogde pensioneringsleeftijd het niet lukt om de eindstreep te halen, dreigt een sterke inkomens terugval. Deze groep bestaat veelal uit personeel dat gedurende een langere periode de fysiek zwaarste beroepen (timmerman, metselaar, dakdekker etc.) heeft uitgevoerd.

Om de inkomensgevolgen van deze groep te beperken en om kosten voor bouwbedrijven te besparen zijn aanvullende maatregelen nodig, zoals een collectief fonds dat het mogelijk maakt vroegtijdig oudere, bijna versleten werknemers op andere plaatsen in of buiten de bouw te plaatsen. Ook moet het voor de groep met aantoonbare en niet goed oplosbare gezondheidsproblemen mogelijk zijn om vervroegd uit te treden. Hier geldt echter dat dergelijke maatregelen zich echt moeten richten op deze kwetsbare groep om te voorkomen dat de productieve inzet van mensen die wel de eindstreep kunnen halen onnodig wordt beperkt.

Bron: Vitaliteit op de lange termijn, EIB, 2015

Meerdere kanalen benutten om aan de vraagtoename te voldoen

De bouwsector kan, naast de natuurlijke instroom van schoolverlaters, ook putten uit de arbeidsreserve die tijdens de crisis is ontstaan. Werklozen met als herkomst de bouw hoeven in veel gevallen geen uitgebreid scholingstraject meer te doorlopen om weer productief in de bouw aan de slag te kunnen. Uit onderzoek blijkt dan ook dat er voor deze groep redelijke perspectieven op werkherovating zijn. Ondanks het feit dat het aantal WW-uitkeringen aan werknemers in de bouw in 2015 verder is gedaald van ruim 17.400 uitkeringen begin dit jaar, naar ongeveer 10.000 uitkeringen eind 2015, is er ten opzichte van vlak voor de crisis nog steeds sprake van een groot aantal bouwwerklozen. Daarmee beschikt de bouwsector dus over een vrij groot reservoir aan potentiële arbeidskrachten die een herintrede in de bouwsector kunnen maken. Daarnaast kan er nu door uitbreiding van de EU gemakkelijker een beroep worden gedaan op (goedkopere) buitenlandse arbeidskrachten, die zich veelal als zelfstandige op de bouwmarkt aanbieden. Tot slot hebben technologische ontwikkelingen (prefabricage, 3D-printers e.d.) een gunstige werking op de arbeidsproductiviteit, waardoor met minder arbeidskrachten meer werk kan worden verricht. Wel hebben deze technologische ontwikkelingen gevolgen voor de benodigde competenties van het bouwplaatspersoneel. Alles overziend beschikt de bouwsector over meerdere (potentiële) kanalen waaruit geput kan worden om te voorzien in de behoefte aan gekwalificeerd bouwpersoneel. Dat neemt niet weg dat er de komende jaren een toenemende instroom van arbeidskrachten nodig is en dat hiertoe het meest gebruikelijke instroomkanaal, de gediplomeerde schoolverlaters, niet toereikend zal zijn. Het vergt extra inspanning om de juiste kanalen te identificeren en om vervolgens de instroom van nieuwe potentiële arbeidskrachten te mobiliseren.

6.5 Werkgelegenheid in de uitvoerende bouw

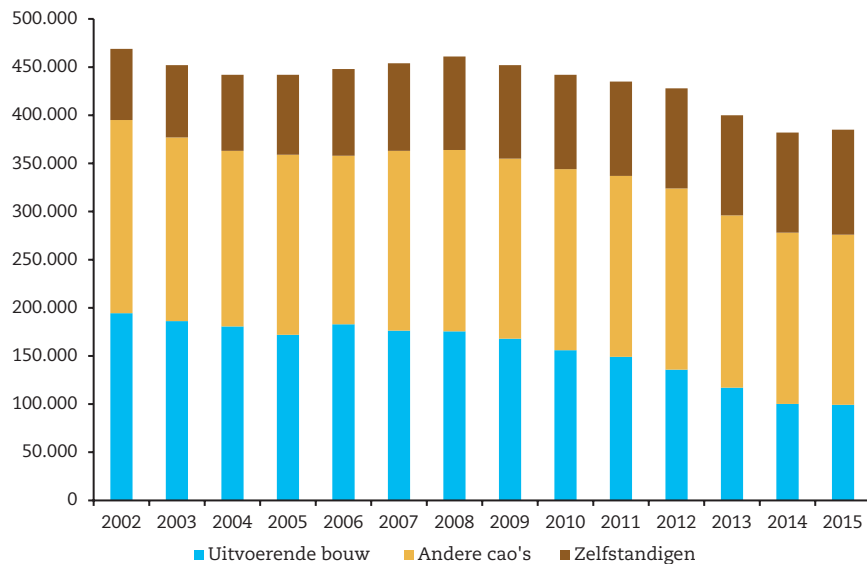
Deze paragraaf gaat in op de werknemers in de uitvoerende bouw. De uitvoerende bouw wordt ook wel aangeduid als de bouw in engere zin. Deze bestaat uit de algemene b&u, de gespecialiseerde b&u en de gww en is nauw verbonden met de overige bouwnijverheid, waaronder de afbouw en de bouwinstallatiebedrijven. 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.

Werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2015

Ook in de uitvoerende bouw is in de periode 2008-2015 voornamelijk het arbeidsvolume van werknemers sterk afgenomen (tabel 6.5). In totaal daalde het arbeidsvolume in die periode van ruim 175.000 arbeidsjaren naar iets meer dan 99.300 arbeidsjaren, een daling van 43%. Daarmee daalde het arbeidsvolume in de uitvoerende bouw harder dan in de gehele bouwnijverheid (figuur 6.1). Waar de totale bouwwerkgelegenheid het dieptepunt bereikte in 2014, werd voor de werkgelegenheid in de uitvoerende bouw het dieptepunt in 2015 bereikt.

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

Figuur 6.1 Ontwikkeling arbeidsvolume naar cao, 2002-2015 (arbeidsjaren)



Bron: CBS, EIB

De werkgelegenheid in de uitvoerende bouw is in 2015 met bijna 1.000 arbeidsjaren licht afgenomen (-1%). In totaal is hier tussen 2008 en 2015 een werkgelegenheidsverlies van 76.000 arbeidsjaren opgetreden (-43%). Bij het bouwplaatspersoneel was deze daling het grootst en gingen in die periode bijna 61.000 arbeidsjaren verloren. Naar beroepsgroep bezien is de werkgelegenheid van metselaars, voegers/tegelzetters en timmerlieden door de zware klappen in de b&u en de gespecialiseerde bouw relatief het sterkst gedaald. Bij deze beroepsgroepen nam de werkgelegenheid met zo'n 60% af. De daling van het bouwplaatspersoneel is een ontwikkeling die zich al meerdere jaren voordoet. Sinds 2000 is het arbeidsvolume van werknemers met een bouwplaatsberoep dalende. Het werkgelegenheidsverlies was bij het UTA-personeel met 15.000 arbeidsjaren 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 is een raming gemaakt voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid naar beroepsgroep. De werkgelegenheid in de uitvoerende bouw groeit dit jaar krachtig met 8% naar ruim 107.000 arbeidsjaren (tabel 6.5). In 2017 groeit de werkgelegenheid in de uitvoerende bouw eveneens krachtig (6½%), maar is de groei iets minder sterk dan in het jaar daarvoor. De groei op korte termijn doet zich vooral bij de

Tabel 6.5 Ontwikkeling werkgelegenheid werknemers uitvoerende bouw naar beroepsgroep, 2008-2021 (arbeidsjaren)

	2008	2014	2015	2016	2017	2021 ¹
Timmerlieden	51.900	23.300	22.400	26.200	30.000	36.600
Metselaars	8.800	3.000	2.700	3.600	4.700	7.000
Voegers/tegelzetters	3.200	1.200	1.200	1.600	1.800	2.400
Dakdekkers	4.800	2.800	2.800	3.000	3.100	3.500
Wegenbouwers	2.900	2.000	2.000	2.100	2.100	2.300
Straatmakers	4.800	2.500	2.500	2.600	2.700	2.800
Machinisten/monteurs	5.700	4.300	4.300	4.500	4.600	4.800
Overig bouwplaatspersoneel	38.100	22.000	21.500	22.500	23.500	26.100
Totaal bouwplaats	120.300	61.100	59.400	66.100	72.500	85.600
Leidinggevenden	21.600	15.100	15.500	16.200	16.600	18.000
Kader	15.400	12.000	12.400	12.800	13.000	13.700
Administratief personeel	18.300	12.000	12.000	12.100	12.100	12.400
Totaal UTA	55.300	39.100	39.900	41.100	41.700	44.100
Totaal	175.600	100.200	99.300	107.200	114.200	129.700
Mutaties (%)						
Timmerlieden		-19,4	-4	17	14½	5
Metselaars		-25,0	-10	33½	29	11
Voegers/tegelzetters		-25,0	0	33½	12½	7½
Dakdekkers		-15,2	0	7	3½	3
Wegenbouwers		-9,1	0	4	2	2
Straatmakers		-19,4	0	5	3	1
Machinisten/monteurs		-10,4	0	4	3	1½
Overig bouwplaatspersoneel		-13,4	-2½	4½	4½	2½
Totaal bouwplaats		-16,5	-3	11	9½	4½
Leidinggevenden		-10,7	2½	5	2	2
Kader		-9,8	3½	3	1½	1½
Administratief personeel		-12,4	0	½	½	½
Totaal UTA		-10,9	2	3	1½	1½
Totaal		-14,4	-1	8	6½	3½

1 Mutaties betreffen het gemiddelde per jaar over 2018-2021

Bron: EIB

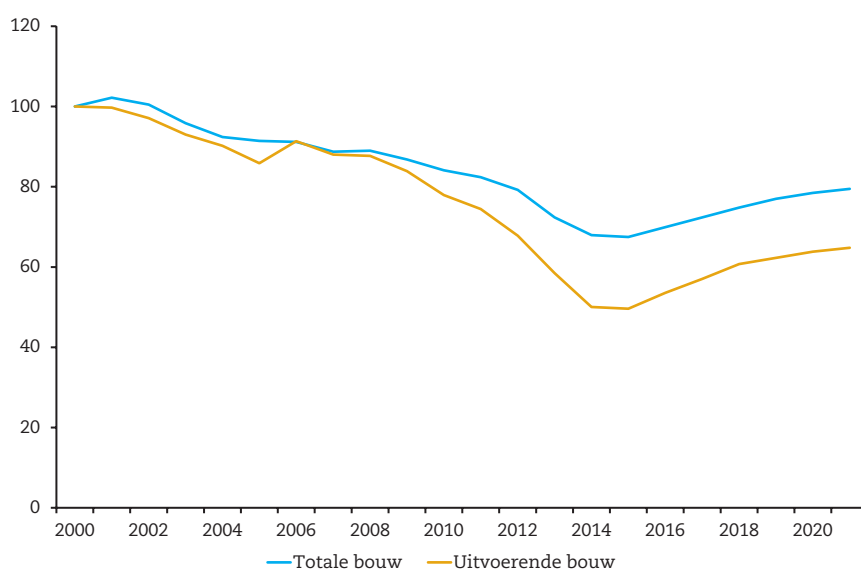
timmerlieden, metselaars en voegers/tegelzetters voor, die van het herstel in de woningbouw profiteren.

Vooruitzichten op middellange termijn

Op middellange termijn blijft de werkgelegenheid in de uitvoerende bouw, net zoals in de totale bouw, verder aantrekken. De werkgelegenheid in de uitvoerende bouw neemt in de periode 2018-2021 jaarlijks toe met gemiddeld ruim 3% en groeit daarmee harder dan de totale werkgelegenheid in de bouwnijverheid. De gemiddelde groei voor het bouwplaatspersoneel is daarbij sterker dan voor het UTA-personeel. Binnen de categorie bouwplaatspersoneel profiteren vooral de metselaars, timmerlieden en voegers/tegelzetters van de opleving. Dat zijn de beroepsgroepen die tijdens de crisis het zwaarst zijn getroffen en op 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 2021 ongeveer 130.000 arbeidsjaren.

In tegenstelling tot de totale bouwnijverheid geldt voor de uitvoerende bouw dat het arbeidsvolume onder het niveau van 2008 blijft (figuur 6.2).

Figuur 6.2 Ontwikkeling werknemers uitvoerende bouw afgezet tegen de ontwikkeling werknemers totale bouwnijverheid, 2000-2021, 2000=100



Bron: EIB

Regio

Door verschillen in de regionale bouwproductieontwikkeling verschilt de werkgelegenheidsontwikkeling naar regio (tabel 6.6). Alleen in regio Randstad Zuid groeide de werkgelegenheid in 2015 krachtig. In regio Oost was sprake van een lichte werkgelegenheidsontwikkeling, terwijl deze in de overige regio's negatief was. In 2016 neemt de werkgelegenheid in alle regio's toe. In Randstad Zuid doet zich de krachtigste groei voor.

Tabel 6.6 Ontwikkeling van de werkgelegenheid van werknemers uitvoerende bouw, 2014-2016

	Arbeidsvolume			Jaarlijkse mutaties (%)	
	2014	2015	2016	2015	2016
Noord	7.400	7.300	7.800	-1,4	6,8
Oost	23.000	23.100	25.200	0,4	9,1
Randstad noord	26.800	25.400	26.200	-5,2	3,1
Randstad zuid	19.200	19.900	22.500	3,6	13,1
Zuid	23.700	23.600	25.500	-0,4	8,1
Totaal	100.200	99.300	107.200	-0,9	8,0

Bron: EIB

EIB-publicaties

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 hypotheekrenteaf trek 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

Infrastuctuurmonitor - MIRT 2011

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

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren (www.eib.nl)

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

Productiviteit en strategie (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

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

Dynamiek op de woningmarkt

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

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

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

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

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

MKBA Herstructurering Eemsdelta

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

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

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

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

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

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

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

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

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

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

Annuïtaire beperking hypotheekrenteaftrek (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

Regeerakkoord 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)

2015

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015
Grondmarkt in crisistijd (www.eib.nl)
Van de grond af aan (www.eib.nl)
Algemene kosten in het bouwbedrijf 2011-2013 (www.eib.nl)
Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2013 (www.eib.nl)
Restschulden in Nederland (www.eib.nl)
Beleggen in zorgvastgoed (www.eib.nl)
Effect vrijstelling WWS en verhuurderheffing (www.eib.nl)
Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2014 (Arbouw)
Investeren in Nederland (www.eib.nl)
Werkloosheid in de bouw 2009-2011
Woningmarktgebieden in de Noordvleugel (www.eib.nl)
Infrastructuurmonitor: MIRT 2016 (www.eib.nl)
Vitaliteit op de lange termijn (www.eib.nl)
Succesvolle EMVI-aanbestedingen (www.eib.nl)
Energiebesparende technieken en kwalificaties bouwpersoneel (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2014 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2012-2014 (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2014-2015 (www.eib.nl)

Monitor bouwketen najaar 2015 (www.eib.nl)



Economisch Instituut voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan - Nijbroek, EIB





