



TNO-rapport

2008-D-R1180A

Bouwprognoses 2008 - 2013

Innovatie en Ruimte
Van Mourik Broekmanweg 6
Postbus 49
2600 AA Delft

www.tno.nl

T + 31 15 269 68 29
F + 31 15 262 43 41

Info-BenO@tno.nl

Datum	2 december 2008
Auteur(s)	dr. W.J.J. Manshanden M.C.M. Roso MSc drs. M.W. van Bree drs. W. Jonkhoff
Opdrachtgever	Ministerie VROM
Projectnummer	034.20044.01.01
Notitienummer	TNO-034-DTM-2008-00745
Titel	Bouwprognoses 2008-1013
Aantal pagina's	51 (incl. bijlagen)
Aantal bijlagen	

Alle rechten voorbehouden. Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van TNO.

Indien dit rapport in opdracht werd uitgebracht, wordt voor de rechten en verplichtingen van opdrachtgever en opdrachtnemer verwezen naar de Algemene Voorwaarden voor onderzoeksopdrachten aan TNO, dan wel de betreffende terzake tussen de partijen gesloten overeenkomst.

Het ter inzage geven van het TNO-rapport aan direct belanghebbenden is toegestaan.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Samenvatting	7
2.1	Woningbouw, utiliteit, GWW en arbeidsmarkt	9
2.2	Macro Economische Verkenning 2009.....	10
2.3	Effecten van de kredietcrisis op de bouw	14
3	Woningbouw	19
3.1	Beleidsvoornemens	19
3.2	De woningbouw in 2007.....	20
3.3	Prognose woningbouw.....	25
3.4	De woningbouw 2010-2013 in scenario's	27
4	Utiliteit en Grond-, water- en wegenbouw	31
4.1	Utiliteit	31
4.2	Grond-, wegen- en waterbouw.....	34
5	Klein onderhoud	37
6	Bouwarbeidsmarkt	41
7	Woningbouw naar regio	45
	Bijlage(n)	
	Bijlage 1a Centrale projectie	
	Bijlage 1b Forecast of investments produced by the Construction sector, 2003-2013	

1 Inleiding

De Tweede Kamer wordt ieder jaar met de Bouwprognoses geïnformeerd over de ontwikkeling van de productie en de werkgelegenheid in de bouw. De Bouwprognoses zijn tevens een dienst aan bouwbedrijven, architectenbureaus en toeleveranciers voor het opstellen van hun marktplanning voor de korte en middellange termijn.

Deze rapportage bevat een korte termijn raming van de bouwproductie voor de woningbouw, utiliteit en grond-, water- en wegebouw voor 2008 en 2009 en een vooruitblik van de bouwproductie voor dezelfde segmenten voor de periode 2010-2013.

De prognoses sluiten aan op de in september 2008 verschenen Rijksbegroting 2009 en de Macro Economische Verkenning 2009 van het Centraal Planbureau. De *Prognoses Woningbouw* hebben de bedoeling de ontwikkeling van investeringen die door de bouwsector worden geleverd, met name die in de woningbouw, in een macro-economisch perspectief te plaatsen.

Deze publicatie is opgesteld door de business unit Innovatie en Ruimte van TNO Bouw en Ondergrond. Het onderdeel woningbouw van deze prognose is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Directoraat-Generaal Wonen.

Evenals eerdere jaren heeft deze publicatie alleen maar plaats kunnen vinden dankzij de medewerking van het CBS, dat de cijfermatige basis levert voor deze prognoses. Het Ministerie van VROM en TNO zijn het CBS voor deze medewerking zeer erkentelijk.

2 Samenvatting

Algemeen

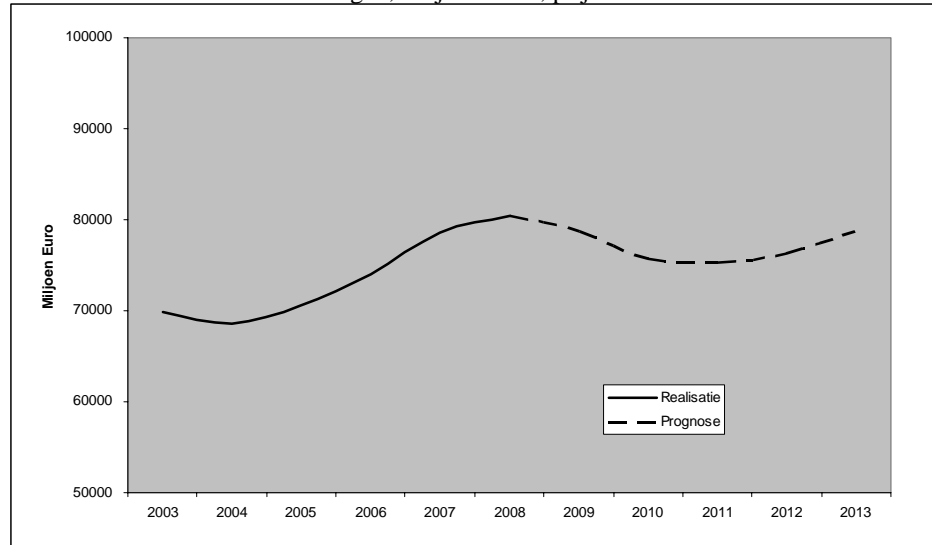
In deze Bouwprognoses 2008-2013 is uitgegaan van een neerwaarts bijgestelde economische ontwikkeling ten opzichte van de Macro Economische Verkenning 2009 van het CPB uit september 2008. In deze Bouwprognoses wordt uitgegaan van een nulgroei van de Nederlandse economie in 2009. Tot en met juni 2008 laten de cijfers over de bouw niets zien van een kredietcrisis, die dan al geruime tijd woedt. Tot dan is een ordelijke conjuncturele ontwikkeling te zien. De prijsschok in de olieprijs en grondstoffen en een op de reële economie overspringende kredietcrisis, onder andere leidend tot reorganisaties in het bankwezen, leiden tot een inzakkende vraag, die de neergaande conjunctuur in de tweede helft van 2008 hebben versterkt. In deze Bouwprognoses 2008-2013 is aangenomen dat overheidsmaatregelen gericht op het bestrijden van onzekerheid een dempend effect zullen hebben op de effecten van de kredietcrisis.

De verwachting is dat niet de gehele bouwsector in dezelfde mate wordt getroffen; vooral het koopsegment in de woningbouw en de marktsector in de utiliteitssector. Daar zal vooral de bouw voor de zakelijke diensten en de financiële sector inzakken. De bouwproductie voor de huursector van de woningbouw, de budgetsector (onderwijs, gezondheidszorg, overheid) en de grond-, water- en wegenbouw heeft grosso modo een stabielere ontwikkeling. Datzelfde geldt voor groot onderhoud.

De vraaguitval in de economie heeft op de bouwsector een langdurig effect; dit wordt pas na één tot twee jaar volledig zichtbaar in de bouwproductie door de vertraging tussen planontwikkeling en uiteindelijke realisatie van een project.

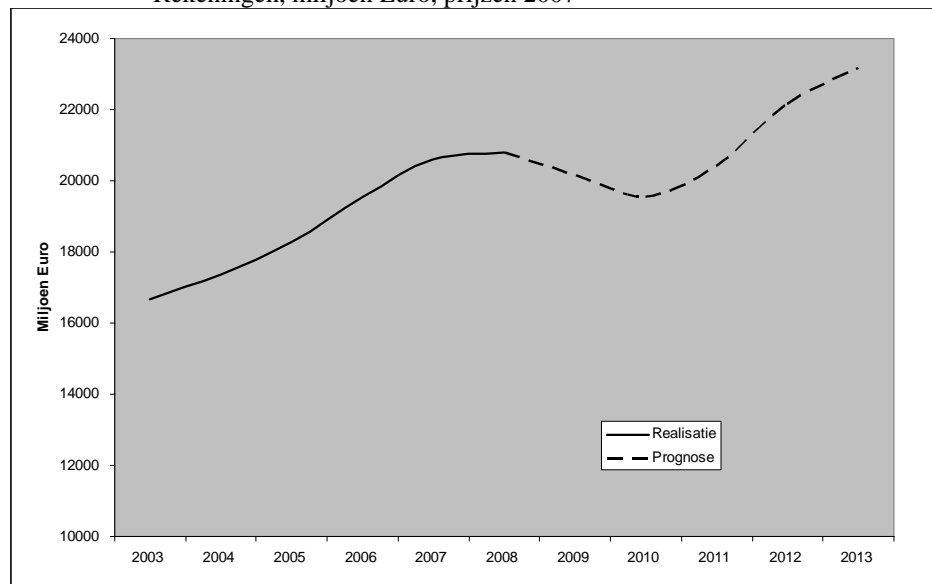
Voor 2008 wordt nog een toename van de bouwproductie van 2,4 procent verwacht; een daling ten opzichte van 2007, toen de bouwproductie nog met 6,3 procent steeg. Voor 2009 wordt een daling van 2,1 procent verwacht. Op middellange termijn (de jaren 2010-2013) wordt een nulgroei voorzien. Dat houdt in een daling van 4 procent in 2010 en een lichte krimp in 2011. Daarna wordt weer herstel verwacht.

Grafiek 2.1 Investerings in de totale bouwsector, 2003 tot en met 2012, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2007



Bron: TNO

Grafiek 2.2 Investerings in de woningbouw, 2003 tot en met 2012, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2007



Bron: TNO

2.1 Woningbouw, utiliteit, GWW en arbeidsmarkt

Woningbouw

De woningbouw zag de productie in 2007 met 5,3 procent toenemen; het was het vierde opeenvolgende jaar met een toename van de productiewaarde in de woningbouw. De vraag naar nieuwe woningen was in 2007 nog altijd onverminderd hoog en momenteel is er in de bouwproductie van woningen geen verdringing door de bouw van kantoren zoals een tiental jaar geleden het geval was.

Voor 2008 wordt een bescheiden groei van de productiewaarde woningbouw verwacht van 1 procent; daarna treedt een daling in. Voor 2009 wordt een substantiële afname verwacht van 3,1 procent. In 2010 zet deze daling naar verwachting door; pas in 2011 wordt een herstel verwacht.

Het lijkt erop dat ontwikkelaars in de bouw een voorschot op de neergaande conjunctuur hebben genomen; in 2007 werden 87,9 duizend vergunningen verleend en dat is een daling ten opzichte van 2006, toen dat aantal op 96,5 duizend kwam. De vergunningverlening neemt sneller af dan eerder werd verwacht. Voor 2008 worden 80 duizend verleende vergunningen verwacht en voor 2009 70 duizend. De herontwikkeling van vergunningen ligt op 10 procent; in het lage scenario is dat 15 procent voor de jaren 2009 en 2010. In het lage scenario wordt bovendien een langer aanhoudende kredietcrisis verwacht; dat betekent minder vergunningen en door de grotere onzekerheid meer herontwikkeling. In 2010 neemt het aantal verleende bouwvergunningen weer bescheiden toe in het middenscenario. In het lage scenario is dat pas in 2011. Het aantal vergunningen voor koopwoningen komt in 2009 op 50 duizend, en voor huurwoningen op 20 duizend. Het aantal gereedgekomen woningen kwam in 2007 op 80,2 duizend. Voor 2008 worden 80 duizend gereedgekomen woningen verwacht en voor 2009 75 duizend. Daarna neemt dat in 2010 en 2011 af tot circa 70 duizend.

In het lage scenario wordt op middellange termijn een verdere uitdieping van de effecten van de kredietcrisis en de problemen in de Amerikaanse economie verwacht. Dan komt het aantal gereedgekomen woning onder de 65 duizend.

Utiliteit en grond-, water- en wegenbouw

De productiewaarde in de utiliteitssector heeft in 2007 nog een hoge groei laten zien van 12,4 procent. Dat was een heel hoog cijfer na een aantal zwakke jaren dat in 2001 aanving. Voor 2008 wordt nog een hoge groei verwacht van ruim 10 procent. In 2009 dooft deze groei uit tot ruim een procent. Na 2009 treedt een forse daling van de productiewaarde in de utiliteitssector in, met name bij de sector bedrijven (marktsector). Op de kantorenmarkt is nog een aanzienlijke leegstand; een zwakke vraag naar kantoorruimte zal de nieuwbouw in dit segment afremmen.

Voor de grond-, water- en wegenbouw wordt voorzien dat deze enigermate met de conjunctuur in de pas loopt, maar is de afname veel bescheidener dan in de utiliteitsector en de woningbouw. Overheidsbestedingen hebben hier een dempend effect.

Arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt voor de bouw is over de jaren 2002-2005 voortdurend gekrompen. Tussen het topjaar 2001 en 2005 gingen er 34,7 duizend arbeidsjaren verloren in de bouw. De jaren 2006 en 2007 gaven een stijging te zien van 2,7 en 1,1 procent. Voor

2008 wordt een bescheiden toename van het aantal arbeidsjaren van een half procent verwacht; de conjuncturele top was relatief kort. De verwachting is dat het aantal arbeidsjaren in de bouw krimpt de komende jaren door de inzakkende vraag en de productiviteitsstijging. De huidige verwachting is dat over de jaren 2009 – 2011 er circa 40-45 duizend arbeidsjaren verloren gaan.

2.2 Macro Economische Verkenning 2009

Wereldeconomie

De groei van de wereldeconomie wordt voor het huidige jaar 2008 geraamd op 3¾ procent, een teruggang ten opzichte van 2007. Vorig jaar werd een groei van 4,9 procent gerealiseerd. De verwachte groei in het eurogebied bedraagt voor 2008 1½ procent, een flinke daling ten opzichte van de realisatie voor 2007 van 2,6 procent. De kredietcrisis op de financiële markten in de Verenigde Staten is anno 2008 uitgegroeid tot een grootschalige contractie in de kapitaalverschaffing voor investeringen en consumptie. De gevolgen hiervan zijn herfst 2008 nog moeilijk te overzien. Waarschijnlijk zullen wereldwijd grote gevolgen voor de kredietverlening resulteren, zodat prognoses met grote onzekerheid omgeven zijn. Voor de VS wordt voor het jaar 2008 een groei van 1½ procent verwacht. De daling van huizenprijzen aldaar zet de groei evenwel verder onder druk. De groei in Azië (exclusief Japan) compenseert de lage groei prognoses in de westerse wereld.

De kredietcrisis houdt voorlopig naar verwachting nog aan en werkt door in de reële economie. Dit gaat gepaard met een hoge inflatie en oplopende risicopremies. Hoewel de olieprijs het hoogtepunt voorbij zijn door de inzakkende vraag, is de directe aanleiding voor de hoge inflatie de stijging van de vraag naar olie in opkomende economieën. Een dieper liggende oorzaak voor de vertrouwenscrisis op de financiële markten lijkt evenwel ook de jarenlange combinatie van sterke groei van kredieten en bijbehorende geldschepping gekoppeld aan een te lage rente in de VS en gebrek aan toezicht aldaar. Dit is deels gemaskeerd door forse exporten uit China en kapitaalopbouw aldaar, dat werd belegd in de VS. De mondiaal sterk oplopende inflatie treft ook opkomende landen in Azië. Door sterke productiviteitsstijging en matigende invloed van energiesubsidies op de inflatie werd deze laatste niet geëxporteerd naar andere landen. Dit zal naar verwachting ook in 2009 niet gebeuren. De groei in de Aziatische landen blijft hoog (10,4 procent in China in 2008). Voor zowel Japan, de VS als het eurogebied worden voor 2009 lage groeipercentages verwacht van een procent of minder. Naar verwachting zal na de periode van noodmaatregelen in de herfst van 2008 een beperking van de handel in risicovolle financiële producten worden doorgevoerd door de financiële autoriteiten. Er wordt een stijging van risicopremies verwacht.

Tabel 2.1 Internationale kerngegevens, 2005-2009

	2005	2006	2007	2008	2009
	<i>Mutaties per jaar in %</i>				
BBP					
Eurogebied	1,7	2,8	2,6	1½	1
Nederland	2,0	3,4	3,5	2¼	1¼
Verenigde Staten	2,9	2,8	2,0	1½	¾
Japan	1,9	2,4	2,1	1	¾
Azië exclusief Japan	8,4	9,2	9,2	7¾	7½
Wereld	4,5	5,1	4,9	3¾	3½
Wereldhandelsvolume goederen	7,9	9,5	7,1	4¼	4¾
Relevant wereldhandelsvolume, goederen excl. energie	5,3	9,4	6,3	3¼	3¾
Prijzen					
Consumentenprijsindex					
Eurogebied (HICP)	2,2	2,2	2,1	3½	2¾
Nederland (HICP)	1,5	1,7	1,6	2½	3¼
Verenigde Staten (CPI)	3,4	3,2	2,9	4¾	3½
Wereldhandelsprijs (euro's)	5,7	4,3	-1,7	2¾	2½
Industrieproducten (euro's)	2,3	1,0	-2,7	-3	¾
Grondstoffen excl. energie (euro's, HWWI)	10,0	25,6	7,8	12	5
Energie (euro's, HWWI)	36,4	18,1	2,6	43	5
	<i>Niveaus</i>				
Eurokoers (dollar per euro)	1,24	1,26	1,37	1,55	1,57
Ruwe-olieprijs (Brent, dollar per vat)	54,4	65,2	72,5	118	125
Lange rente Duitsland	3,4	3,8	4,2	4¼	4¾

Bron: Macro Economische Verkenning (september 2008), CPB

Eurogebied

Het jaar 2008 laat voor het eurogebied minder goede cijfers zien dan 2007, een jaar van hoogconjunctuur. De groei zwakt af en de inflatie loopt op. Diverse Europese landen komen dit en volgend jaar mogelijk in een recessie. De zwakkere wereldconjunctuur matigt de uitvoergroei, evenals de hoge wisselkoers van de euro. Hoge olie- en voedselprijzen zorgen voor een relatief hoge inflatie. Aanhoudend hoge grondstoffenprijzen en de kredietcrisis verzwakken naar verwachting de BBP-groei in 2009. Diverse eurolanden zullen derhalve ongunstiger overheidsfinanciën laten zien dan de afgelopen jaren. Vooral landen als Italië, Frankrijk en Ierland halen mogelijk de Maastricht-criteria voor budgettekorten niet. Naar verwachting zal vanaf herfst 2008 ook de werkloosheid weer gaan oplopen. De inflatieramingen voor 2008 en 2009 liggen duidelijk boven het door de ECB gehanteerde maximum van 2 procent op de middellange termijn. Zoals de verwachting voor de Duitse lange rente laat zien, lopen risicopremies en rentepercentages op. Hoewel het effect

op Europese kapitaalmarkten minder groot zal zijn dan in de VS, kan ook in Europa contractie van kapitaalverschaffing optreden omdat kapitaalverschaffers grote afschrijvingen op de balans moeten doen vanwege slechte leningen in de VS. De groeiverschillen in de eurolanden zijn sinds de invoering van de euro fors verkleind. Ze blijven evenwel hardnekkig. In Zuid-Europese landen (Griekenland, Italië, Spanje, Portugal) kon de groei van de productiviteit de stijging van de arbeidskosten niet bijhouden, hetgeen lage groei en hoge inflatie in de hand werkt. Deze landen lopen een gerede kans om in recessie te komen. Voorts wordt verwacht dat de Europese huizenmarkten gaan afkoelen. De prijsstijgingen de afgelopen jaren zijn excessief geweest. In veel EU-landen is de bouwsector dan ook somber gestemd. De kredietcrisis verscherpt de achteruitgang in de bouwproductie, zowel via de vraag (moeilijker hypotheekverschaffing) als het aanbod (moeilijker investeren).

Nederland

In 2007 groeide de Nederlandse economie met 3,5 procent (BBP). De trendmatige groei in Nederland ligt op 2,25 procent. Voor 2008 wordt een groei van 2¼ procent verwacht, rond trendmatig niveau, met een verdere achteruitgang in 2009 tot 1¼ procent. De groeivertraging volgend jaar wordt vooral geweten aan vertraging in de particuliere consumptie en de bedrijfsinvesteringen. De inflatie kwam zomer 2008 voor het eerst sinds 2002 boven de 3% uit. Dit was voornamelijk toe te schrijven aan de hoge olieprijs. Voor eind 2008 en 2009 wordt een blijvend hoge inflatie van boven de 3% verwacht. Door de gespannen situatie op de arbeidsmarkt houdt de verwachte contractloonsstijging gelijke tred met de inflatieverwachting: ruim 3%. De groei van de arbeidsproductiviteit is naar verwachting laag. Dit is een gebruikelijk beeld op het einde van perioden van hoogconjunctuur. De ruimte voor loonsstijgingen wordt daarmee beperkt. Door de combinatie van een beperkte doorwerking van de hogere invoerprijzen op de inflatie en minder automatische prijscompensatie is de kans op een loon-prijsspiraal, zoals ontstond in de jaren zeventig van de vorige eeuw, momenteel gering. De koopkracht van huishoudens daalt in 2008 met een half procent door een combinatie van inflatie en lastenverzwaringen. Ook op langere termijn is een vertraging in de consumptiegroei zichtbaar; in het eerste decennium van de 21^e eeuw lijkt dit cijfer fors lager uit te komen dan in de periode 1990-1999, toen huishoudens gemiddeld 3,1% consumptiegroei per jaar realiseerden.

De overheidsbegroting vertoont naar verwachting zowel dit jaar als volgend jaar een overschot van rond de 1,3 procent BBP, onder invloed van hogere inkomsten uit aardgas; de opbrengsten voor de overheid die hiermee zijn gemoeid, lopen op van 1,7% BBP in 2007 tot 2,7% in 2009. Gecorrigeerd voor incidentele opbrengsten uit aardgas, lagere EU-afrachten, de conjunctuur en netto rentebetalingen is volgend jaar sprake van een verslechtering van het begrotingssaldo. Deze kan onder invloed van de gevolgen van de kredietcrisis toenemen. Aan de uitgavenkant leiden diverse opneideregelingen tot tegenvallers.

Kredietcrisis

In de Macro Economische Verkenning 2009 is de kredietcrisis tot op zekere hoogte verwerkt. Welke de precieze uitwerking hiervan gaat zijn op de Nederlandse economie is evenwel nog moeilijk vast te stellen. De conjunctuurgevoeligheid van de open Nederlandse handelseconomie zorgt ervoor dat de groei in hoogconjunctuur hoger is dan gemiddeld in de EU en in laagconjunctuur lager dan

het EU-gemiddelde. Dit geldt als een belangrijk structurelement van de Nederlandse economie; uitvoer maakt 68,7% van ons BBP uit. In Duitsland is dit slechts 38,8% en in de VS 10,6%. Anderzijds wijkt onze economie op een aantal punten gunstig af van andere economieën. Het aandeel hypotheekrentes met variabele rente bedraagt in Nederland slechts 15%, terwijl dit in de VS 33 procent is en in Duitsland zelfs 72 procent. De kans op een val in de huizenprijs na een rentestijging met een procentpunt is in Nederland berekend op slechts 2,7%; voor Frankrijk wordt dit op 13,6% geschat, voor de VS 11,5% en voor het VK op 8,9 procent. De arbeidsinkomensquote in de industrie ligt in Nederland op 63,7%, lager dan de VS, Groot-Brittannië, Frankrijk en Duitsland.

Belangrijke onzekerheden met betrekking tot de impact van de kredietcrisis zijn de prijzen voor grondstoffen en wisselkoersen. Ook het effect op de werkgelegenheid is ongewis, al moet worden opgemerkt dat ultimo 2008 de werkloosheid beneden frictieniveau (4%) is, een hoog aantal vacatures openstaat en de vergrijzing tot uittrekking uit het arbeidsproces leidt. Bovendien is onduidelijk welke overheidsinvesteringen nog gemoeid zullen zijn met het overeind houden van banken en welke consequenties dit zal hebben voor de openbare financiën.

Vastgoed

Er wordt geen snelle dan wel forse daling van huizenprijzen verwacht, al wijst het CPB er op dat een reële daling van de huizenprijzen verwacht wordt, wegens een ongunstige ontwikkeling van het reëel beschikbaar inkomen. Volgend jaar wordt een krimp in bedrijfsinvesteringen verwacht, zowel door afnemende winsten als ongunstige omstandigheden voor het aantrekken van kapitaal. Deze verwachting heeft betrekking op duurzame productiemiddelen zoals machines en bedrijfsgebouwen.

In 2006 en 2007 groeiden de investeringen in woningen met ongeveer 5% per jaar. Waren het in 2006 de nieuwbouwwoningen die investeringen domineerden, in 2007 was herbouw en renovatie de grootste investeringspost. In 2008 valt de groei in investeringen terug tot naar verwachting 1¼ procent, met name omdat de nieuwbouw terugvalt. Deze groeivertraging hangt nauw samen met de terugval van het aantal afgegeven vergunningen sinds 2006. Gemiddeld duurt het zo'n twee jaar voordat een afgegeven vergunning daadwerkelijk in een woning is omgezet. Ook in 2009 wordt het effect van de teruggelopen bouwvergunningen zichtbaar in een daling van de investeringen in nieuwbouwwoningen. Per saldo resulteert voor komend jaar een lichte daling van de investeringen in woningen met ¼ %.

Miljoenennota 2009: hoofdlijnen

Na jaren van wereldwijd hoge economische groei vindt een afkoeling plaats, aldus het kabinet in de Miljoenennota. Er zijn grote onzekerheden die op Nederland afkomen. Er wordt echter op gewezen dat de uitgangspositie van de Nederlandse economie goed is. Het kabinet wil vasthouden aan het structureel begrotingsbeleid. De loonontwikkeling dient gematigd te zijn. Gezien de hoge huidige en verwachte inflatie impliceert een lastige opgave voor het kabinet en de sociale partners. Het beleidsvoornemen is de arbeidsparticipatie te verhogen. In ruil daarvoor is het kabinet voornemens de WW-premie af te schaffen. Werken wordt door middel van arbeidskortingen aantrekkelijker gemaakt. Voor jongeren tussen de 18 en 27 jaar wordt werk-leerrecht ingevoerd. Voor bedrijven worden lasten verlicht in de vorm

van verhoging van de mkb-winstvrijstelling, en van de belastingaftrek voor startende ondernemers. Voor de aanpak van de veertig krachtwijken geldt dat de implementatie van de in 2007 opgestelde beleidsvoornemens in 2009 gestalte krijgt op basis van gemaakte afspraken. Er komt een strengere norm voor het energieverbruik in nieuwbouwwoningen en subsidies voor het gebruik van warmtepompen, zonneboilers en zonnepanelen.

2.3 Effecten van de kredietcrisis op de bouw

Tot de zomer van dit jaar werd de kredietcrisis als een probleem van de financiële sector gezien; het belangrijkste verschijnsel was dat banken elkaar niet vertrouwden waardoor de interbancaire kredietverstrekking tot stilstand kwam. Dit werd versterkt door de teruglopende economie in de VS in samenhang met het verder leeglopen van de zeepbel op de woningmarkt aldaar. Na de zomer van 2008 brak een nieuwe fase in de kredietcrisis aan. De combinatie van het vastlopen van het interbancaire geldverkeer met oplopende afschrijvingen of andere lasten zoals overnames bleek sommige banken fataal. Banken met een financieringsprobleem vielen nu op. Sommige instellingen werden overvallen door een ouderwetse 'run on the bank'. Doordat de banken nu zelf geld nodig hadden om dit lot af te wenden, kwam de kredietverlening aan huishoudens en bedrijven onder druk. Onzekerheid over persoonlijke financiën en overstappen naar een andere bank leiden tot uitstel van aankopen van duurzame goederen. Dit draagt bij aan de inzakkende vraag waar de economie nu mee te maken heeft.

De vrees dat de kredietcrisis doorwerkt in de reële economie won na de zomer veld met een sterke reactie op de beurs als gevolg. Krachtig optreden van overheidswege heeft het uitvallen van een belangrijke maatschappelijke functie van banken, namelijk het aantrekken en uitzetten van geld, voorkomen. De lagere tarieven die banken elkaar rekenen zijn een aanwijzing voor het herstel van vertrouwen onder banken. De volumes blijven echter nog sterk achter. Banken benutten nog niet de interbancaire geldmarkt om overschotten en tekorten weg te werken, maar benutten daar nog steeds de ECB voor, hoewel die wat duurder is. De verwachting is dat de geldmarkt zal herstellen in de loop van 2009.

In deze Bouwprognoses wordt aangenomen dat de periode van kredietschaarste c.q. banken die zelf geld oppotten relatief kortdurend is. Banken leven immers van het innemen en uitzetten van geld. We nemen aan dat overheidsingrijpen – nationalisatie van banken, aanvullende kredietfaciliteiten en garantiestellingen om onzekerheid tegen te gaan – effectief is om het vertrouwen in banken en onder investeerders waaronder partijen in de bouw, te herstellen. Banken kunnen zich dan weer wijden aan hun kerntaak: krediet verlenen aan partijen die kansrijke investeringsplannen hebben.

We houden dan een neergaande conjunctuur over. Deze was in het tweede kwartaal van 2008 op een top gezien de prijzen op de grondstofmarkten (aardolie); een conjunctureel dal lag mede gezien de arbeidsmarkt in het verschiep. De neergaande conjunctuur heeft door het effect op de Amerikaanse woningmarkt, die al langer als kritisch werd beschouwd (zie voorgaande edities van de MEV), de zwakten van het financiële stelsel in de Verenigde Staten blootgelegd.

De versterkte neergaande conjunctuur is het uitgangspunt in de Bouwprognoses 2008-2013. De neergaande conjunctuur diende zich in 2007 al aan in de vergunningverlening voor de woningbouw. Omdat de neergaande conjunctuur zich ultimo 2008 versneld aandient (zie het consumenten- en producentenvertrouwen in grafiek 2.2 en 2.3), zijn we somberder dan de recente Macro Economische Verkenningen 2009 zoals die in september 2008 is gepubliceerd. Daar hebben we de volgende argumenten voor.

De kern van de huidige kredietcrisis is dat het structurele leengedrag van de Amerikaanse consument aan een einde is gekomen. Op voorwaarde van een hervorming van het financiële stelsel – beter toezicht, opgeschoonde balansen en normale huishouboekjes – zullen de verhoudingen in de VS op termijn normaliseren. Hoewel de economische schokken groot zijn, zijn er al positieve signalen. De spaarquote in de VS is gestegen en de leentarieven die banken elkaar in rekening brengen zijn gedaald na garantiestellingen van overheidswege.

Een ander argument is dat eerdere crises, op die van 1981-1982 na, achteraf geen waarneembaar extra effect bovenop de conjunctuur hebben gehad. In het afgelopen decennium zijn de Bouwprognoses onder een reeks van crises opgesteld. Genoemd kunnen worden: de Aziëcrisis (1997), de roebelcrisis (1998), het instorten van het LTCM hedge fonds dat de financiële markten op zijn grondvesten deed schudden, de terreuraanslagen van 11 september 2001, de inflatieschok in Nederland van 2000-2002, het knappen van de technologie- en internetzeepbel en de uitwerking van de fijnstof wetgeving in Nederland. De effecten van de fijnstofproblematiek op de bouwproductie zouden fors zijn, maar zijn achteraf niet waarneembaar. Ondanks deze crises bleek de conjuncturele ontwikkeling te overheersen; ook bleken ondernemers en overheid inventief te zijn.

Wel moet gewezen worden op twee structurele ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar die van belang zijn voor de bouw. We zien dat in de jaren tot 2001 er overcapaciteit in vastgoed is opgebouwd. Tegelijk met de internetzeepbel is er destijds een speculatieve bel in de kantorenmarkt geweest. Een belangrijk effect van de speculatieve bouw van kantoren is geweest, dat de bouw van woningen werd verdrongen. De leegstand van kantoren is na 2001 fors opgelopen en is nog steeds niet weggewerkt. Naast de boom in het Nederlandse vastgoed destijds, kan geweest worden op het wegvallen van het overheidsaandeel in de bouw van huurwoningen, waardoor er structureel minder huurwoningen worden gebouwd. Dit leidde tot een dieptepunt in de woningbouw in 2003 van 59.629 gereedgekomen woningen (80.193 in 2007); weinig koopwoningen door de laagconjunctuur en weinig huurwoningen door de teruggetreden overheid gecombineerd met een corporatiesector die toen nog onwennig op eigen benen stond.

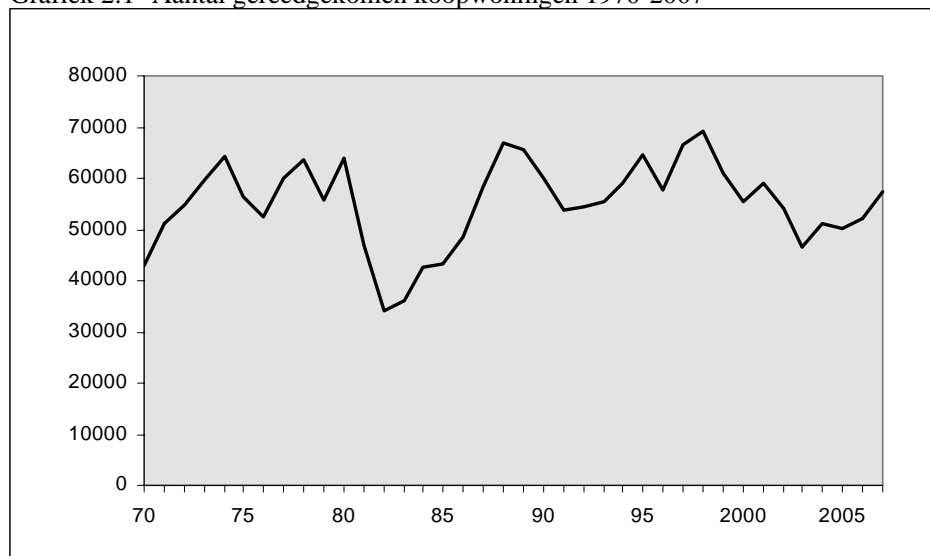
Buiten deze twee genoemde structurele ontwikkelingen zien we behalve de conjunctuur geen effect van alle genoemde crises. Overigens is de conjunctuur niet goed zichtbaar in de bouw van huurwoningen; dit wordt bepaald door institutionele ontwikkelingen (terugtrekken overheid). In de koopsector zien we wel de invloed van de conjunctuur. Over de periode 1970-2007 heeft maar één crisis de bouw van koopwoningen meer dan andere crises onder druk gezet, namelijk die aan het begin van de jaren tachtig. Het optrekken van de rente door de FED teneinde de inflatie in te dammen bleek destijds nadelig op de korte termijn. De hoge inflatie was ontstaan door het leengedrag van overheden. In Nederland leidde dit tot een

toeren hoge hypotheekrente, hoge werkloosheid en een forse daling van de prijzen op de woningmarkt. Dit heeft de productie van koopwoningen toen zeer sterk gedrukt, tot 34.101 gereedgekomen koopwoningen in 1982. Buiten dit dal heeft de productie van koopwoningen over de periode 1970-2008 tussen de 45.000 en 70.000 bewogen (zie grafiek 2.1).

Een dergelijk somber scenario als voor de jaren 1980-1982 verwachten we nu niet. Wel zal de vergunningverlening zoals vorig reeds werd verwacht verder teruglopen na de top in 2006 (circa 96.000 vergunningen in totaal). Anders dan begin jaren tachtig en ook anders dan in 2001 ligt de Nederlandse economie er structureel beter voor. In 1980 was de economie zodanig onevenwichtig, dat het exemplarisch in de leerboeken is opgenomen als 'Dutch Disease'. Daar is nu geen sprake van.

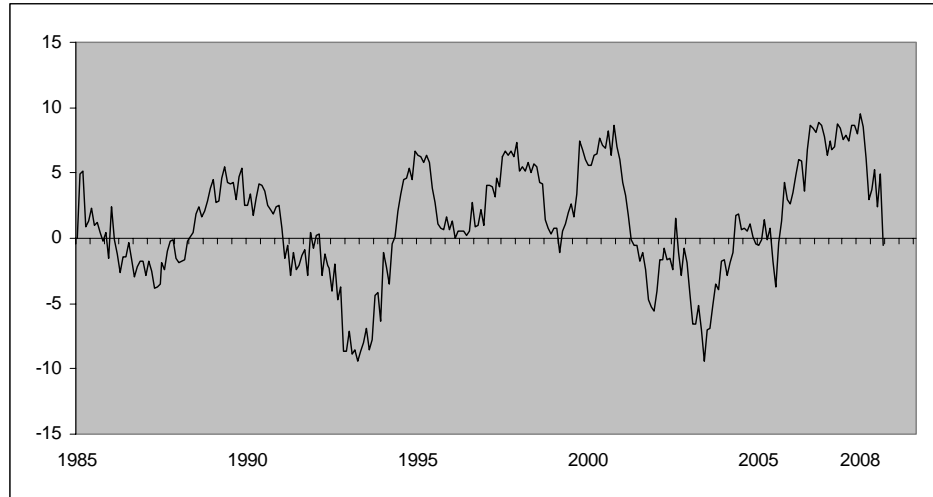
Welke factoren blijven momenteel over buiten een fel neergaande conjuncturele beweging? De jaren van extreem goedkoop geld zijn voorbij. Het is niet waarschijnlijk dat de lange rente zeer sterk zal stijgen. Wel maken ze een opwaartse beweging. In 2003 bereikte de lange rente een laagterecord op een niveau van 3,4% en stijgt sindsdien; het CPB verwacht dat deze op 5% komt in 2009 (ter vergelijking: in 1981 lag deze op 11,5%). De huidige bescheiden stijging van de lange rente zal ertoe leiden dat investeringsplannen met een kritischer oog worden gezien; ofwel het wordt minder eenvoudig om aan krediet te komen.

Grafiek 2.1 Aantal gereedgekomen koopwoningen 1970-2007



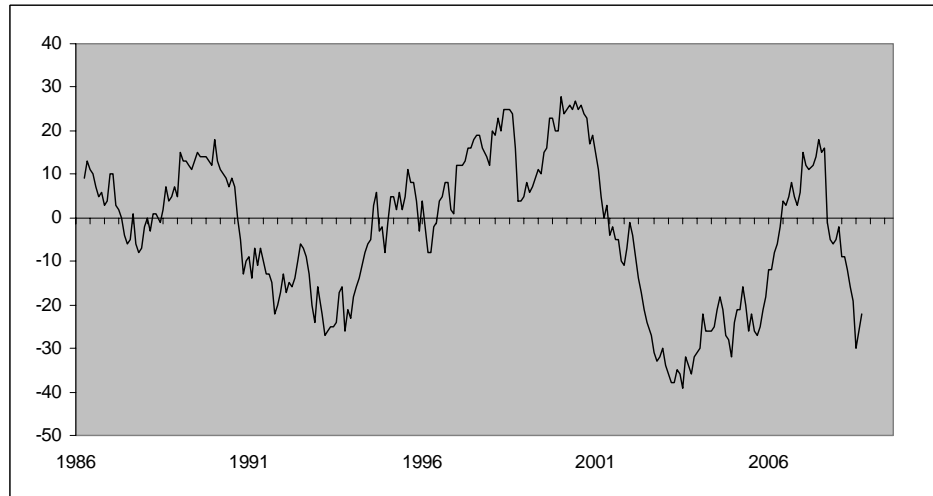
Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 2.2 Producentenvertrouwen 1985-2008



Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 2.3 Consumentenvertrouwen 1986-2008



Bron: CBS/bewerking TNO

3 Woningbouw

3.1 Beleidsvoornemens

Naar aanleiding van achterblijvende woningbouwproductie in 2005 en 2006 bood het Kabinet in november 2007 een actieplan aan de Tweede Kamer aan. In dit 'Actieplan woningbouwproductie' is door minister Vogelaar aangegeven hoe zij de woningbouwproductie op korte en langere termijn wil bevorderen. Bevordering van de woningbouwproductie is van belang voor een goede werking van de woningmarkt. Voldoende aanbod van woningen die aansluiten op de behoefte van burgers zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Zodoende worden voor diverse inkomensgroepen kansen geboden om in een geschikte en betaalbare woning te wonen. Om deze doelstelling te bereiken wordt voor de periode tot en met 2011 ingezet op een woningbouwproductie van 80.000 tot 83.000 woningen per jaar. Hiermee zou het beoogd woningtekort van 1,5% per 2010 met enige vertraging in 2012 gerealiseerd worden. In absolute termen betekent dit een woningtekort van 110.000.

Het kabinet streeft ernaar om de woningbouwproductie ook na 2011 op een niveau te houden van circa 80.000 per jaar. De jongste raming van de kwantitatieve woningbehoefte komt uit op een noodzakelijke woningbouwproductie van 726.800 woningen tussen 2010 en 2020 om het woningtekort in 2020 op 1,5% van de voorraad te houden. Van dit aantal moet 78% in de twintig stedelijke regio's worden gerealiseerd. De vier grote steden moeten 36% van de productie genereren (264.500). Daarnaast liggen grote opgaven bij de regio's Noord-Brabant (41.500), Noord-Holland buiten de regio Amsterdam (33.200) en in het gebied Arnhem-Nijmegen (32.700).

De regionale verschillen in het woningtekort nemen toe. In regio's met een gespannen woningmarkt moeten woningen worden gerealiseerd om tekorten, wachtlijsten en te sterke prijsstijgingen tegen te gaan. Door middel van het op peil houden van de woningbouwproductie kan in regio's met een ontspannen of een krimpende markt een kwaliteitsslag worden gemaakt in de bestaande voorraad. In deze gevallen zal de aandacht echter moeten uitgaan naar grootschalige renovatie, herstructurering, conversie of vervangende nieuwbouw. In deze regio's ligt bovendien een opgave om de woningbouwproductie meer af te stemmen op woonwensen van consumenten ten aanzien van woningtypen, woonmilieus en prijssegment.

Het beleidsvoornemen van het Kabinet is om 25 tot 40% van de uitbreidingsbouw (nieuwbouw minus vervangingsnieuwbouw) in bestaand bebouwd gebied te realiseren. In verschillende onderzoeken is aangegeven dat deze ambitie kan leiden tot verhoging van maatschappelijke lasten en dat ze op gespannen voet kan staan met verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit. De complexiteit van verstedelijkingsopgave en verstedelijkingsoplossingen neemt dan ook toe. De woningbouwproductie zal vanaf 2010 onderdeel gaan uitmaken van een integrale verstedelijkingsaanpak 2010-2020, waarin woningbouwproductie in samenhang met groene en blauwe functies, ontsluiting en infrastructuur en milieu en werklocaties wordt gepland. Regionale differentiatie is daarbij het uitgangspunt. Met stedelijke regio's worden voor de periode 2010-2020 verstedelijkingsafspraken gemaakt, waarin de integrale aanpak, de afstemming van bouwprogramma's binnen de regio, de bundeling van financiering en de versterkte aandacht voor duurzaam bouwen en energiebesparing zijn vastgelegd.

Belangrijke instrumenten voor het Rijk zijn de bevoegdheden uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de recentelijk in werking getreden Grondexploitatiewet, naast vereenvoudiging van bestaande wet- en regelgeving (omgevingsvergunning, regeling Besluit Locatiegebonden Subsidies, Bouwbesluit, Gebruiksbesluit). Momenteel wordt ook de Onteigeningswet herzien. Uit het Besluit Locatiegebonden Subsidies is voor 2009 €136 mln beschikbaar. Regio's en provincies worden gemonitord op het behalen van de woningbouwproductie en de beschikbaarheid van voldoende bestemmings- en streekplancapaciteit. Aan rijkszijde wordt de woningbouwopgave op regionaal niveau gekoppeld aan de Mobiliteitsaanpak (ministerie van Verkeer en Waterstaat), het programma Mooi Nederland (ministerie van VROM) en het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (ministerie van Verkeer en Waterstaat, ministerie van Economische Zaken, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit).

3.2 De woningbouw in 2007

De woningvoorraad

Het jaar 2007 heeft een positieve ontwikkeling van de woningbouw laten zien. Er zijn 80.193 woningen gereedgekomen, hetgeen een verbetering is van het cijfer van 2006, toen er 72.382 nieuwbouwwoningen gereedkwamen. Vanaf 2003, toen de woningniewbouw onder de 60 duizend zakte, is er een voortdurend opgaande lijn geweest. De woningvoorraad is niet alleen door nieuwbouw toegenomen, maar ook door anderssoortige toevoegingen; deze kwamen in 2007 op 7.344 woningen uit. De totale toevoegingen aan de woningvoorraad kwam daarmee op 87.537 woningen in 2007. De toename ten opzichte van 2006 komt geheel voor rekening van de extra nieuwbouwwoningen in 2007. De onttrekkingen (sloop) van woningen is verder toegenomen in het kader van de stedelijke herstructurering. Deze is toegenomen van 16.765 woningen in 2006 naar 19.449 woningen in 2007. Inclusief overige onttrekkingen werden in 2007 23.840 woningen aan de woningvoorraad onttrokken. De netto uitbreiding van de woningvoorraad kwam daarmee in 2007 op 63.697 woningen. In 2007 kwam de woningvoorraad over de 7 miljoen woningen.

Omdat de bevolking in 2007 trager is toegenomen dan de woningvoorraad is de gemiddelde woningbezetting verder gedaald naar 2,33 persoon per woning tegen 2,35 persoon per woning in 2006. Dit lijkt een geringe daling, maar is de grootste sinds 1997. Daarna leek de daling van de woningvoorraad te vertragen en tot stilstand te komen; 2007 heeft echter laten zien dat dat moment nog niet is aangebroken.

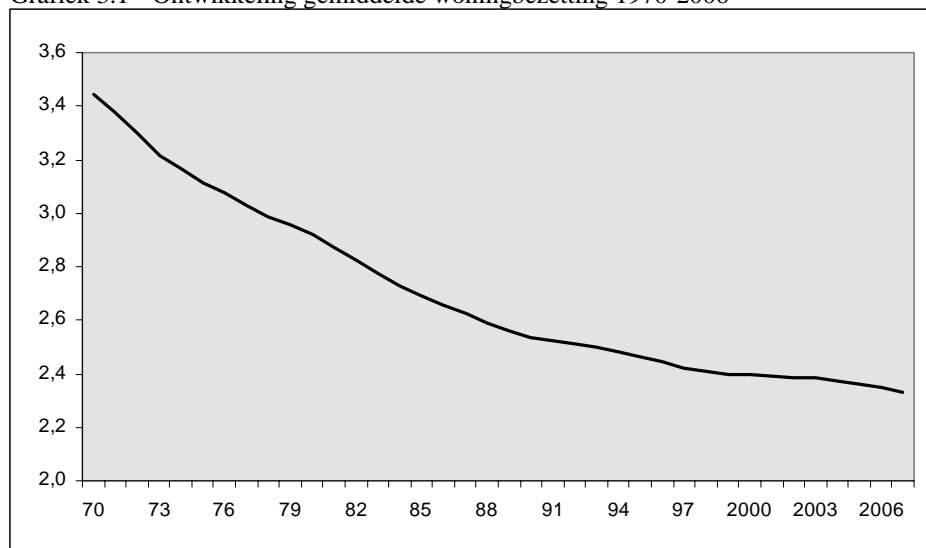
Tabel 3.1 Woningvoorraad naar component, 2005-2007

	2005	2006	2007	Vershil 06-07
Woningvoorraad 1-1	6.858.719	6.912.405	6.967.046	54.641
toevoeging totaal	74.370	79.670	87.537	7.867
toevoeging nieuwbouw	67.016	72.382	80.193	7.811
toevoeging andere reden	7.354	7.288	7.344	56
onttrekking totaal	19.057	21.656	23.840	2.184
onttrekking verbouw	3.810	3.578	3.339	-239
onttrekking buitengebruikstelling	1.340	1.313	1.052	-261
onttrekking vernietiging (sloop)	13.907	16.765	19.449	2.684
administratieve correcties	-1.627	-3.373	-768	2.605
woningvoorraad 31-12	6.912.405	6.967.046	7.029.975	62.929
netto toevoeging	55.313	58.014	63.697	5.683

Bron: CBS

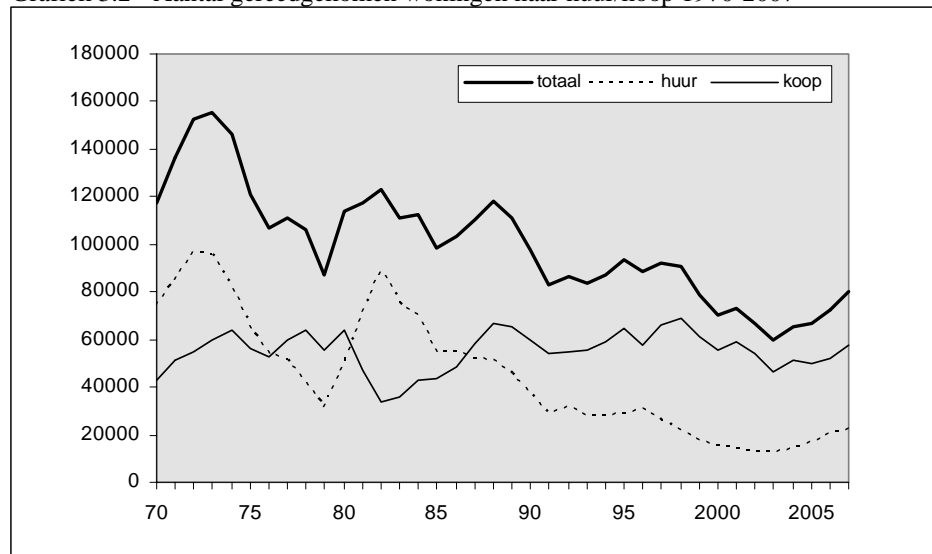
Bevolkingsgroei lijkt daarmee de uitbreiding van de woningvoorraad te bepalen; het is echter vooral toenemend inkomen dat de vraag naar woonruimte bepaalt. Omdat het aanbod van woningen in het verleden is gevormd bij een lager welvaartspeil en de woningvoorraad traag aanpast is er een voortdurende spanning tussen vraag en aanbod.

Grafiek 3.1 Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting 1970-2006



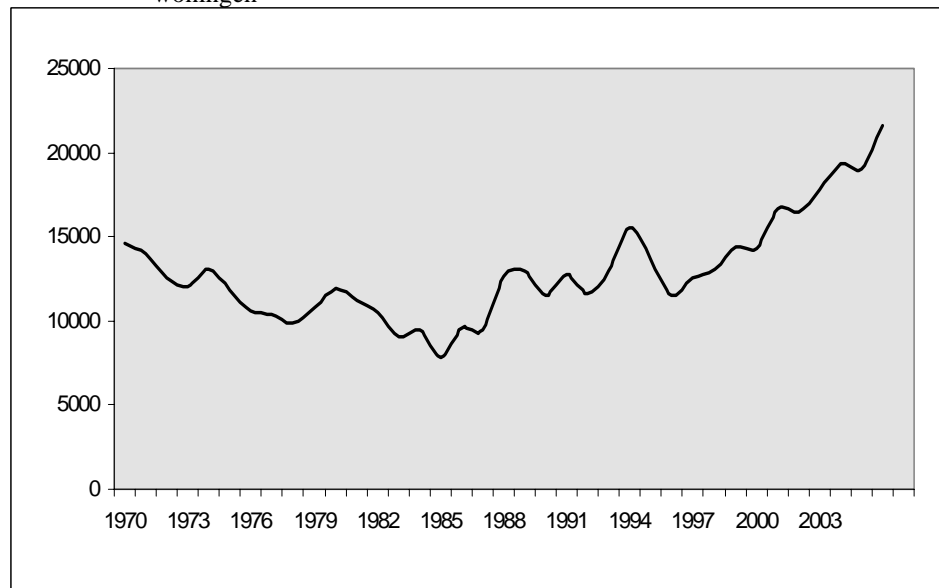
Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.2 Aantal gereedgekomen woningen naar huur/koop 1970-2007



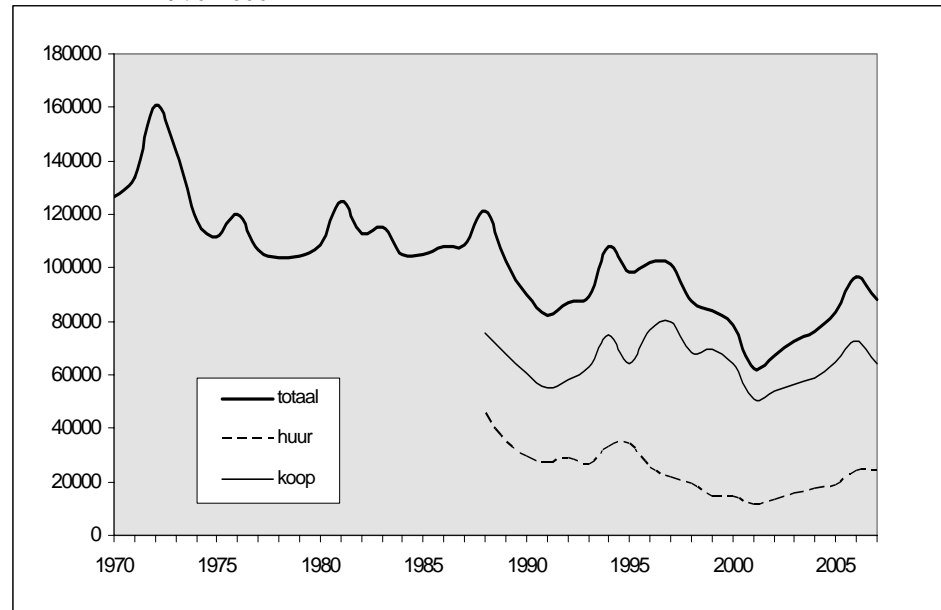
Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.3 Onttrekkingen (sloop en onttrekkingen anderszins) 1970-2006, aantal woningen



Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.4 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen naar huur en koop, 1970-2006



Bron: CBS/bewerking TNO

De woningbouw in 2007

De woningnieuwbouw maakte na 2003 een voortdurend stijgende lijn door. Het aantal gereedgemelde woningen kwam in 2007 op 80.193, bijna 8.000 meer dan in 2006. In dat jaar kwamen 72.382 gereed en het is 20 duizend meer dan in 2003. Het aantal nieuwe huurwoningen heeft na het dieptepunt in 2002 de weg omhoog gevonden. Er werden in 2007 22.764 nieuwe huurwoningen gereedgemeld; in 2006 waren dat er 20.261. Zo'n aantal valt echter nog in het niet bij het aantal huurwoningen dat in voorgaande decennia gebouwd werd. In de jaren zeventig en tachtig lag op dat op ruwweg 63 duizend huurwoningen, in de jaren negentig op 26 duizend en over de jaren 2001-2007 op 16 duizend. De afgelopen jaren ligt het jaarlijks aantal nieuwe huurwoningen hoger dan dat gemiddelde; aan de structurele daling van het aantal nieuwe huurwoningen is een einde gekomen.

Het aantal nieuwe koopwoningen kwam in 2007 op 57.429; ongeveer vijfduizend meer dan in 2006 toen 52.166 woningen gereed kwamen. Met ruim 57 duizend nieuwe koopwoningen zit dit segment betrekkelijk gemiddeld. Het aantal nieuwe koopwoningen beweegt zich al jaren tussen 45 en 70 duizend per jaar.

Het aantal vergunningen kwam in 2007 in totaal op 87.918 uit; dat is ruim 8 duizend minder dan in 2006, toen 96,5 duizend vergunningen verleend werden. Het aantal vergunningen voor nieuwe huurwoningen is praktisch stabiel gebleven en kwam in 2007 op 23.743 uit. In 2006 waren dat er iets meer, namelijk 23.917. Het is echter beduidend meer dan in 2001, toen 11.108 vergunningen voor nieuwe huurwoningen afgegeven werden. Dit herstel is niet alleen conjunctureel maar ook institutioneel; de overheid heeft zich in de jaren negentig teruggetrokken uit de bouw van huurwoningen. Het aantal vergunningen voor koopwoningen kwam in 2007 uit op 64.175; een daling van bijna achtduizend ten opzichte van 2006. De vergunningverlening heeft reeds in

2006 een conjuncturele top bereikt en kwam een eind aan de opgaande fase over de jaren 2001-2006.

De productiewaarde van de woningbouw is in 2007 op een recordbedrag van 20,6 miljard Euro (prijzen 2007) gekomen. De nieuwbouw heeft echter het hoge groeipad van de jaren ervoor verlaten. In 2006 lag de groei op 7,9 procent, in 2007 liep dat terug naar 3,9 procent. Groot onderhoud aan woningen is explosief gegroeid in 2007; bij elkaar werd in Nederland meer dan 7 miljard besteed aan groot onderhoud aan woningen. De groei daarvan kwam in 2007 op 8,1 procent; een zeer hoog percentage. Bij elkaar kwam de groei van de productiewaarde van de gehele woningbouw in 2007 op 5,3 procent, waarmee de woningbouw vier jaar achtereen een gunstige ontwikkeling liet zien.

Tabel 3.2 Productiewaarde woningbouw, realisatie 2007 en prognose middenscenario 2008-2013. Basis Nationale Rekeningen, prijzen 2007

	2007	2008	2009	2013	2007	2008	2009	2010-2013
					%- mutaties			
Woningen	20.600	20.800	20.150	23.160	5,3	1,0	-3,1	3,5
Nieuwbouw	13.570	13.510	12.760	14.700	3,9	-0,4	-5,6	3,6
Groot-onderhoud	7.030	7.290	7.390	8.460	8,0	3,7	1,4	3,4

Bron: TNO

De pijplijn

Het verschil tussen het jaarlijks aantal gereedgekomen woningen en het aantal verleende vergunningen ontwikkelde zich in 2007 volgens het gebruikelijke patroon. In 2005 was dat verschil op een maximum; er werden zo'n 24 duizend vergunningen meer verleend dan er woningen gereedkwamen. Daarmee liepen de orderboeken voor de bouw flink vol. In 2007 neemt dat verschil af; de vergunningverlening verzwakt en de gereedmelding van nieuwe woningen wint aan kracht. Het verschil kwam in 2007 uit op ruim zeventuizend vergunningen meer dan er woningen gereedkwamen. Het jaarlijkse verschil tussen de vergunningverlening en de gereedmelding wordt veroorzaakt door de conjunctuur; vergunningen lopen voor op de gereedmelding. Voor de toekomst houden we met deze ontwikkeling rekening.

De Monitor Nieuwe Woningen meet het aantal verkochte nieuwe koopwoningen waarvan de oplevering nog niet heeft plaatsgevonden; deze komt in 2007 op een top te liggen en daalt in het eerste kwartaal 2008. Dit is ook een aanwijzing van een afnemende conjunctuur.

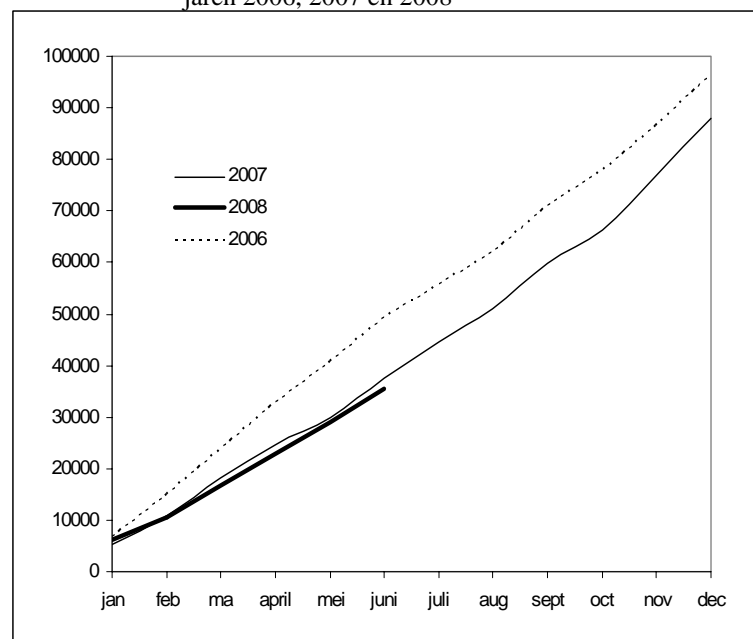
Vergunningverlening trekt meestal aan in een conjunctureel dal en verslapt voor een conjuncturele top. Vanaf het begin van de jaren negentig is de pijplijn systematisch voller geworden in vergelijking met de periode voor 1990. Dat wordt geweten aan het terugtreden van de overheid uit de woningbouw; de marktonzekerheid is per saldo toegenomen. Marktpartijen houden hier rekening mee en houden meer vergunningen in voorraad dan wel wijzigen vergunningen (herontwikkeling). Zo kunnen zij de vraag beter bedienen.

3.3 Prognose woningbouw

Vergunningen

In de prognose voor de vergunningverlening komen we voor 2008 op 80 duizend vergunningen. Halverwege 2008 waren er circa 35.000 duizend vergunningen verleend, weinig minder dan halverwege 2007. Tot medio 2008 is de vergunningverlening praktisch gelijk aan 2007. In de tweede helft van 2008 zijn de toekomstverwachtingen neerwaarts bijgesteld, waardoor voor 2008 per saldo minder vergunningen worden verwacht dan in 2007, passend bij een verslechterende conjunctuur. Voor 2009 wordt een verdere verslechtering van de conjunctuur verwacht en komt de vergunningverlening op 70 duizend uit. Hiermee wordt de dalende lijn voortgezet die zich in 2006 aankondigde; de 96400 vergunningen in dat jaar vormde de top van de conjunctuur. In 2007 lag het aantal vergunningen met 87900 al lager, hoewel de economie, afgemeten aan het BBP, zich in dat jaar uitstekend ontwikkelde. Voor 2008 worden 80 duizend vergunningen verwacht. De vergunningverlening in de woningbouw liet reeds een ordelijke conjuncturele neergang zien; deze zetten we in het middenscenario door, zodat voor 2009 70 duizend vergunningen worden verwacht. Vanaf 2006 is dat in totaal aan afname van 26 duizend vergunningen. In vergelijking met de MEV 2009 is door de ontwikkeling in de financiële wereld de vergunningverlening derhalve neerwaarts bijgesteld in het middenscenario. Het conjuncturele dal dat werd voorzien is aanzienlijk dieper geworden dan eerder werd verwacht. Dit houdt een verder dalende conjunctuur en een stagnatie van de vergunningenuitgifte voor koopwoningen in. De huidige problemen in de internationale financiële markten werken daarin door. Behalve een daling van de vergunningverlening voor koopwoningen, herstelt de vergunningverlening voor huurwoningen niet, maar krimpt deze juist enigermate.

Grafiek 3.5 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand voor de jaren 2006, 2007 en 2008



Bron: CBS/bewerking TNO

Hiermee lijkt deze huidige conjuncturele neergang sterk op die van 2000-2002, toen de inflatie en het barsten van de internetzeepbel de vermogenspositie van huishoudens aantastte. Iets dergelijks gebeurt nu weer, zodat we voor de koopsector eenzelfde ontwikkeling zien gebeuren. Voor de huursector wordt een optimistischer beeld dan over de jaren 2000-2001 verwacht, toen de huursector door structurele ontwikkelingen zeer weinig ondernam in de woningbouw (een bouwstaking). In de prognose voor 2008 en 2009 wordt voor de huursector een vergunningverlening van 20 duizend verwacht, een bescheiden daling ten opzichte van 2008. Op het dieptepunt in 2001 waren dat er ruim 11 duizend.

Benadrukt wordt dat in de conjuncturele neergang zoals de vergunningverlening vanaf 2006 mogelijk al een deel van de huidige kredietcrisis is ingecalculeerd; bouwers voor de markt vermoedden reeds minder woningen af te zetten. Zij merkten al in 2007 dat ze relatief veel vergunningen voor woningbouwprojecten op de plank hadden liggen. Het middenscenario houdt derhalve al een stevig conjunctureel dal in voor 2009 en 2010.

Tabel 3.2 Vergunningen 2004-2013 (absoluut aantal x 1000), realisatie 2004-2007 en prognose 2008-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<i>Realisatie</i>										
Verleend	76,2	83,3	96,4	87,9						
Huur	17,3	18,6	23,9	23,7						
Koop	58,9	64,6	72,5	64,2						
Gereedgekomen	65,3	67,0	72,4	80,2						
Huur	14,1	16,9	20,2	22,8						
Koop	51,2	50,1	52,2	57,4						
<i>Prognose</i>										
<i>vergunningen</i>										
<i>Bouwprognoses 2008-2013</i>										
Totaal					80	70	72	80	85	85
Huur					23	20	20	23	25	25
Koop					57	50	52	57	60	60
<i>MEV CPB 2008</i>										
Totaal vergunningen					85	85				
Huur					23	23				
Koop					62	62				
Groei					2,25	1,25				
BBP (MEV/CPB)										

Bron: CBS/TNO

Het aantal gereedgekomen woningen komt in het middenscenario op 80 duizend woningen in 2008. In de jaren hiervoor zijn er relatief veel vergunningen aangevraagd; na een conjuncturele top lopen de planken met vergunningen leeg en worden relatief veel woningen gereedgemeld. Bouwers teren in zulke jaren in op de orderportefeuille. Medio 2008 ligt de gereedmelding echter voor op medio 2007. Het is niet uitgesloten dat de gereedmelding in 2008 hoger uitkomt dan 2007, maar waarschijnlijk er wordt rekening mee gehouden dat bouwers een deel van de productie over 2008 naar 2009 schuiven in het licht van een leeglopende orderportefeuille.

Per saldo loopt de orderportefeuille leeg in 2009; in de prognose voor dat jaar worden er 75 duizend woningen gereedgemeld. Op de middellange termijn ligt dat in 2010 weer in balans. Daarna trekt de vergunningverlening weer aan, zodanig dat de vergunningverlening weer hoger is dan het aantal gereedgemelde woningen.

Voor de middellange termijn (2010-2013) wordt een traag herstel verwacht. Het aantal gereedgekomen woningen komt in 2013 pas weer in de buurt van 80 duizend. In totaal worden er jaarlijks tussen 2008 en 2013 75 duizend woningen gereedgemeld en neemt de productiewaarde met een bescheiden 1,7% toe.

3.4 De woningbouw 2010-2013 in scenario's

De bouwproductie over 2008 en 2009 ligt in de Bouwprognoses grotendeels vast. Omdat de bouwtijd van een woning gemiddeld ongeveer anderhalf jaar is, worden in deze periode de vergunningen gerealiseerd die tot medio 2008 zijn uitgegeven en de waarde en het aantal vergunningen zijn bekend. De Bouwprognoses voor het lopend en komend jaar zijn gebaseerd op de vergunningverlening tot nu toe. Daarnaast is aangenomen dat de economische ontwikkeling zwakker is dan de Macro Economische Verkenning 2009 (september 2008) aangeeft.

Voor de jaren na 2009 wordt met scenario's gewerkt in de Bouwprognoses. De onzekerheidsmarges zijn groter door de langere tijdspanne en daarom wordt gewerkt met een hoog, midden en laag scenario. Voor 2009 en de jaren erna is een verwachting van het aantal vergunningen opgesteld, die in het model tot productie leiden.

Het lage scenario: aannames en uitkomsten (excl. productie anderszins)

In het lage scenario wordt uitgegaan van een periode van een verdere daling van het aantal afgegeven vergunningen na 2009. In dit scenario houdt de recessie lang aan omdat de VS langdurig met de gevolgen van het financiële problematiek kampen. Niet alleen de koopwoningen laten een aanhoudend stagnerende vergunningverlening zien, ook vergunningverlening voor de huurwoningen valt weer terug naar een zeer laag niveau door gebrek aan zekerheden. Bovendien neemt het uitvalpercentage van de verleende vergunningen toe naar 15% in 2009 en 2010 vanwege de voortdurende marktonzekerheid. Projectontwikkelaars houden relatief veel vergunningen aan en doen meer aan herontwikkeling. De vergunninguitgifte zal zakken naar het niveau van 2001. Historisch gezien is de tijdsspanne tussen pieken en dalen 3 à 4 jaar. Het dieptepunt van afgegeven vergunningen wordt daarom in 2010 verwacht na de piek in 2006. Daarna volgt er herstel, maar dat blijft nog bescheiden. In het lage scenario worden gemiddeld over de jaren 2008-2013 72.000 nieuwbouwwoningen per jaar gebouwd. De productiewaarde zal gemiddeld met 0,5 procent per jaar afnemen.

Het hoge scenario: aannames en uitkomsten (excl. productie anderszins)

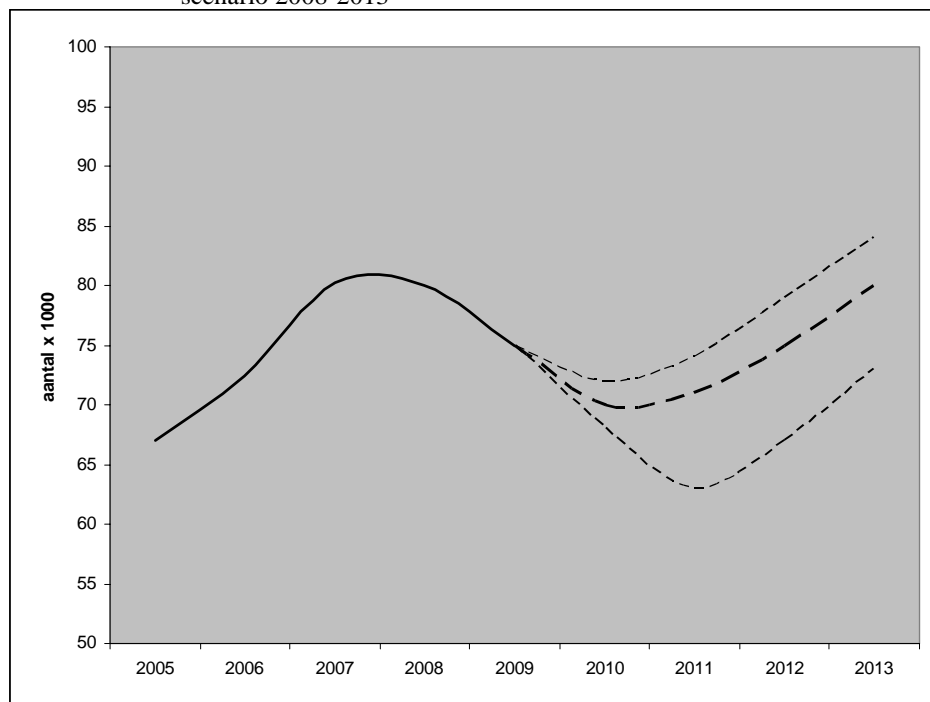
In het hoge scenario wordt ervan uitgegaan dat de neergaande conjunctuur weinig vat heeft op de Nederlandse economie na 2009. De Nederlandse economie lag er in 2007 en 2008 relatief sterk voor. De kredietcrisis is in dit scenario heftig maar van korte duur; na de reorganisatie van de financiën door partijen treedt een inhaaleffect op. Daarnaast weet de overheid adequate maatregelen te nemen die de onzekerheid in de financiële wereld de kop indrukt, waardoor de kredietverlening relatief snel herstelt. Het aantal gereedgekomen woningen ligt in de periode 2008-2013 gemiddeld op 83.000 woningen. In het hoge scenario neemt de productiewaarde jaarlijks met 3,4 procent toe.

Tabel 3.3 Nieuwbouw in drie scenario's 2008-2013. Realisatie 2004-2007, korte termijn verwachting 2008 en 2009 en scenario's 2010-2013 (excl. Productie anderszins)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	08-13 gem
		<i>eenheid</i>										
Realisatie												
Verleend	<i>x1000</i>	76,2	83,3	96,4	87,9							
Gereedgekomen	<i>x1000</i>	65,3	67,0	72,4	80,2							
Prod. Waarde nieuwbouw	<i>in mld E 2007</i>	11,5	12,1	13,1	13,6							
Hoog												
Verleend	<i>x1000</i>					80	70	77	85	93	93	87
Gereedgekomen	<i>x1000</i>					80	75	72	74	79	84	77
Prod. Waarde nieuwbouw	<i>in mld E 2007</i>					13,5	12,8	12,1	13,2	14,9	16,0	9,6
Midden												
Verleend	<i>x1000</i>					80	70	72	80	85	85	81
Gereedgekomen	<i>x1000</i>					80	75	70	71	75	80	74
Prod. Waarde nieuwbouw	<i>in mld E 2007</i>					13,5	12,8	11,9	12,4	14,0	14,7	7,3
Laag												
Verleend	<i>x1000</i>					80	70	62	67	75	77	72
Gereedgekomen	<i>x1000</i>					80	75	68	63	67	73	71
Prod. Waarde nieuwbouw	<i>in mld E 2007</i>					13,5	12,8	10,9	10,5	12,1	13,2	-0,5

Bron: TNO

Grafiek 3.6 Aantal gereedgekomen woningen, realisatie 2005-2007 en prognose per scenario 2008-2013



Bron: TNO

Tabel 3.4 Woningproductie in drie scenario's 2008-2013. Realisatie 2005-2007, korte termijn verwachting 2008 en 2008 en scenario's 2010-2013 inclusief productie anderszins.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	10-13 gem.
Hoog				87	82	79	81	86	91	84
Midden	74,4	79,7	87,5	87	82	77	78	82	87	81
Laag				87	82	75	70	74	80	75

Bron: TNO

4 Utiliteit en Grond-, water- en wegenbouw

4.1 Utiliteit

De utiliteit liet in 2007 een zeer gunstige ontwikkeling zien; na een serie jaren van krimp een geringe positieve ontwikkeling van de omzet in de utiliteitsbouw was 2007 met 12,7 procent groei een zeer gunstig jaar. Het was het eerste jaar na de hausse van 1998-2000 dat de utiliteitsmarkt zich van een positieve kant liet zien. De totale omzet kwam uit op 12,1 miljard Euro. Nieuwbouw groeide het snelst met 14,9 procent in 2007 en kwam uit op 8 miljard Euro; groot onderhoud boekte een omzetstijging van 7,9 procent en kwam uit op 4,1 miljard. Verdeeld naar overheid en bedrijven, waarbij groot onderhoud en nieuwbouw zijn opgeteld, liet de sector bedrijven de grootste sprong zien (een plus van 13,7 procent). Binnen de overheid is het onderwijs de sterkste groeier met een plus van 12,7 procent. Utiliteitsbouw in opdracht van algemeen overheidsbestuur nam wat gematigder toe met 7 procent in 2007. Handel en horeca en overige diensten waren in 2007 de enige economische activiteiten met een toename onder de 10 procent. Met zulke cijfers was de utiliteitsbouw uit de periode van krimp of zeer beperkte groei die zes jaar geduurd heeft.

Meer dan de woningbouw kent de bouw voor de utiliteitsmarkt grote schommelingen. Het aanbod in de markt is niet aan beperkingen onderhevig. Er is een vertraging tussen de feitelijke conjunctuur en de verwachtingen daarover; bedrijven verhuizen pas als ze zeker weten dat de huidige behuizing te klein is. Tegen de tijd dat de nieuwe bedrijfshuisvesting gereed is, is de conjunctuur alweer aan een neergang begonnen. In de speculatieve kantorenbouw is dit effect sterker; dit is vergelijkbaar met de varkenscyclus. Hierdoor kwam in de jaren na 2001 nog altijd extra kantoorruimte op de markt. In combinatie met een dalende vraag liep de leegstand in de kantorenmarkt fors op. Deze is nog altijd niet weggewerkt. In 2007 had de regio Amsterdam met 13,3 procent na Frankfurt de hoogste leegstand (als percentage van het verhuurbare vloeroppervlak) van de Top-20 van stedelijke regio's in Europa.

Met de hoge groei van de bouw voor overheid en bedrijfsleven is er een nieuwe varkenscyclus in aantocht. Door het economisch herstel van de jaren 2006-2008 – een opgaande conjuncturele fase – loopt de vraag naar nieuwe ruimte op, maar de verwachtingen ook. Dat werkt nieuwe speculatieve bouw in de hand; in 2007 is de vergunninguitgifte voor utiliteitsbouw fors gestegen (tabel 4.1). Opvallend is dat ook in de zakelijke dienstverlening – een belangrijke vrager van kantoorruimte – de vergunninguitgifte fors is gestegen in 2007. Het overschot op de kantorenmarkt zal hierdoor waarschijnlijk uitgebreid worden. Ondanks dit overschot wordt de vraag naar nieuwe kantoorruimte waarschijnlijk gevoed door verschillen in lokaties (binnenstedelijk en suburbaan), grootschalige en kleinschalige kantoren en verouderde en moderne kantoren.

Dit jaar is gebleken dat de kredietcrisis wel degelijk grote gevolgen voor de reële economie heeft. Dit tast de bouw voor de utiliteitsmarkt op verschillende manieren aan. Ten eerste zal een grote vrager van kantoorruimte, de financiële sector, de hand op de knip houden als het om nieuwe ruimte gaat. De sector reorganiseert en met het huidige grote aanbod op de kantorenmarkt zal eerst daar gekeken worden voordat tot nieuwbouw wordt besloten. Voorts was de conjunctuur over de top heen; de

kredietcrisis versterkt dit met vraaguitval als gevolg. Veel bedrijven zullen hun uitbreidingsplannen bevroren zodat de vraag naar nieuwe huisvesting ook afloopt. Bovendien komt door de recente economische gunstige jaren dit jaar en volgend jaar veel aanbod vrij op de vastgoedmarkt, waardoor bedrijven voorzien zijn dan wel genoeg te kiezen hebben. De verwachting is dat de aanvraag van nieuwe vergunningen, in 2007 nog fors gestegen, in 2008 afvlakt en over de jaren 2009 en 2010 sterk afneemt. Hiervoor wordt een soortgelijke ontwikkeling als na 2000/2001 verwacht, toen door verschillende oorzaken de utiliteitsmarkt fors en langdurig inzakte. Het effect van de kredietcrisis zal met enige vertraging doorwerken op de utiliteitsmarkt. Lopende projecten worden voltooid, maar de ontwikkeling van nieuwe wordt ernstig vertraagd. Dat is pas over twee jaar volledig zichtbaar in de productie. Het effect van de kredietcrisis is niet alleen dat de neergaande conjunctuur wordt versterkt, maar ook dat het uitvalpercentage van vergunningen toeneemt in 2009.

Dit wordt versterkt door langzame veranderingen in de productiestructuur en de vergrijzing. De Nederlandse arbeidsmarkt zal door de vergrijzing structureel krappere worden, waardoor een groter deel van de welvaart uit groei van de arbeidsproductiviteit wordt gehaald. Hierdoor zal de groei van het aantal arbeidsplaatsen worden gematigd. De verwachting is dat dit de vraag naar extra vloeroppervlak drukt. Dit kan gecompenseerd worden door een toename van het vloeroppervlak per vierkante meter, maar zeker is dit niet. Het leidt ertoe dat het accent in de vraag naar kantoorvloeroppervlak verschuift van kwantiteit naar kwaliteit, zoals schaal, bereikbaarheid, ICT, voorzieningen in de omgeving en energieverbruik.

Voor 2008 wordt nog een verdere stijging van de omzet verwacht, namelijk van 10,6 procent. Voor 2009 is de verwachting dat de groei eruit is; dan wordt een toename van 1,3 procent voorzien. Pas in 2010 wordt het effect van de kredietcrisis en de neergaande conjunctuur zichtbaar in de productie; het bouwvolume neemt dan met bijna 9 procent af. Op de middellange termijn blijft dat zo. Het totale volume in de utiliteitsbouw komt terecht op circa 11 miljard (in 2008 13,4 miljard). Pas in 2013 is dan weer enige herstel zichtbaar. Vooral de marktsector en daarbinnen de zakelijke diensten laten een langdurige krimp zien. De verwachting is ook dat de overheid meer opdrachten geeft ter stimulering van de vraag.

Hoewel de gevolgen van de kredietcrisis groot zijn, hebben zulke schokken zich in het verleden vaker voorgedaan. De utiliteitsbouw en zeker de speculatieve bouw van kantoren wordt gekenmerkt door een hoge bewegelijkheid die te vergelijken is met de varkenscyclus. De kantorenbouw kent derhalve daarom zowel sterke opgaande als neergaande fase; in de VS wel aangeduid als 'boom and bust' die zich met enige regelmaat voordoen.

Tabel 4.1 Vergunningverlening naar economische activiteit, 2004-2007, constante prijzen 2007, miljoen Euro (basis Voortgangsstatistiek)

VERGUNNINGEN	2004	2005	2006	2007
Kosten niet nieuwbouw	4112	4325	4315	4632
Woningen	9662	10598	12428	11901
Agrarische gebouwen	506	523	618	854
Industrie en bouwnijverheid	559	588	864	927
Handel en horeca	869	817	818	842
Vervoer en communicatie	235	403	338	435
Zakelijke dienstverlening	828	904	1152	1337
Openbaar bestuur	441	253	312	130
Onderwijs	513	546	630	633
Gezondheids- en welzijnszorg	935	655	1091	1287
Overige dienstverlening	569	410	465	438
TOTAAL	19229	20021	23031	23415

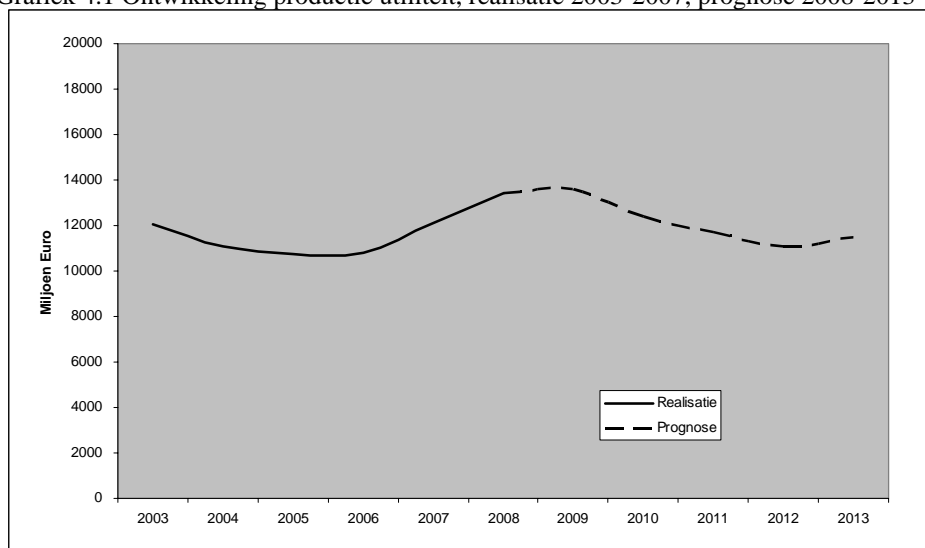
Bron: CBS

Tabel 4.2 Productie utiliteit naar sector 2005-2013, realisatie 2005-2007 en prognose 2008-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Agrarische geb.	740	760	920	1130	970	760	660	600	570
Industrie en bouwnijverheid	1130	1060	1330	1640	1790	1550	1340	1140	1080
Handel en horeca	1880	1830	1880	2030	2000	1740	1640	1530	1470
Vervoer en comm.	560	590	660	760	860	810	750	640	610
Zakelijke diensten	1650	1650	1960	2250	2270	1860	1440	1380	1700
Overige diensten	680	660	720	710	700	630	630	640	690
marktsector	6640	6550	7470	8520	8590	7350	6460	5930	6120
Rijksoverheid	390	370	350	360	370	400	420	430	440
Lager overheden	1590	1640	1800	1810	1830	1940	2090	1870	2000
Openbaar bestuur	1980	2010	2150	2170	2200	2340	2510	2300	2440
Onderwijs	540	630	710	760	830	810	870	880	890
Overheidsgebouwen	2520	2640	2860	2930	3030	3150	3380	3180	3330
Gezondheidszorg	1350	1380	1560	1730	1770	1710	1690	1750	1840
Overige	230	230	250	220	210	200	180	210	210
Budgetsector	4100	4250	4670	4880	5010	5060	5250	5140	5380
Totaal	10740	10800	12140	13400	13600	12410	11710	11070	11500

Bron: CBS

Grafiek 4.1 Ontwikkeling productie utiliteit, realisatie 2003-2007, prognose 2008-2013



Bron: CBS/raming TNO

4.2 Grond-, wegen- en waterbouw

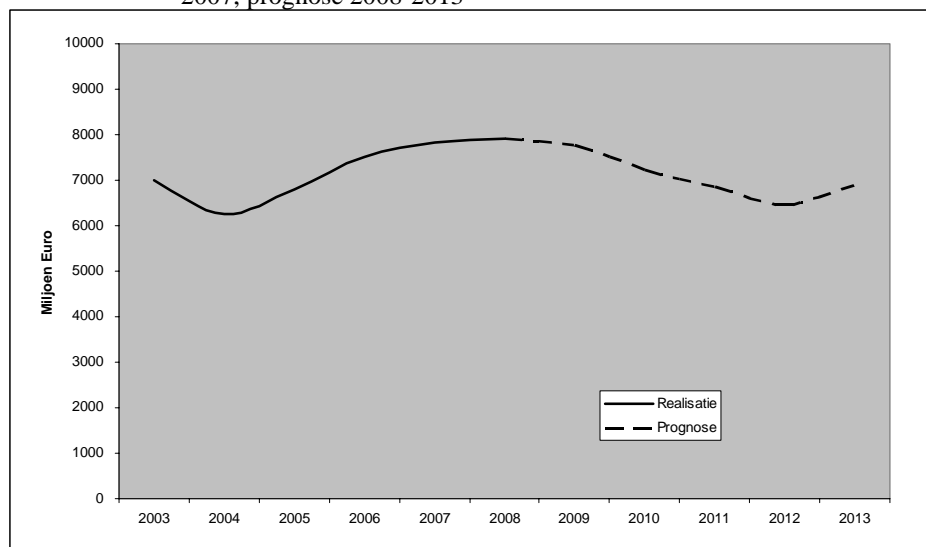
Tabel 4.3 Infrastructurele investeringen volgens het Infrastructuurfonds, 2007-2013, verplichtingen in duizenden euro's

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hoofdwatersystemen	551,2	1236,6	720,9	705,4	746,6	658,7	523,1
Hoofdwegen	2343,1	4544,0	4139,9	2691,1	5485,5	3655,0	2915,2
Spoorwegen	1813,7	3155,6	2195,4	1573,3	1727,6	1579,1	1632,7
Regionale en lokale infrastructuur	297,3	311,0	116,2	103,4	101,1	207,5	199,9
Hoofdvaarwegen	626,1	725,7	764,5	942,7	979,7	748,8	819,0

Bron: Miljoenennota 2009/Infrastructuurfonds

De investeringen in hoofdwatersystemen waren in 2008 fors hoger dan trendmatig en ook hoger dan in de Miljoenennota 2008 begroot. Afgezien daarvan is een iets dalende trend waarneembaar. Ook wat betreft de hoofdwegen is sprake van grote investeringen, in 2008 en 2009 meer dan vier miljard euro. Voor 2011 wordt zelfs bijna vijfenhalf miljard euro begroot. De investeringen in spoorwegen zijn daarbij vergeleken bescheiden, al liggen deze in 2008 boven de drie miljard euro. Regionale en lokale infrastructuur, en hoofdvaarwegen vormen relatief bescheiden investeringsposten. De uitgaven aan hoofdvaarwegen stijgen wel tot 2011.

Grafiek 4.2 Ontwikkeling productie grond-, water- en wegebouw, realisatie 2003-2007, prognose 2008-2013



Bron: CBS/raming TNO

5 Klein onderhoud

De productie van de bouwnijverheid kan niet alleen worden onderverdeeld naar bestemming, maar ook naar investeringen en consumptie. In de definities van het CBS gaat het bij investeringen om nieuwbouw en groot onderhoud. Consumptie betreft klein onderhoud. Bestedingen met een lange termijn karakter en die waarde toevoegen worden als investeringen beschouwd. Het gaat dan om bestedingen die de waarde van een pand op de onroerend goed markt verhogen. Klein onderhoud wordt door het CBS als een consumptieve besteding beschouwd die de bouwsector ten goede komt.

De toename van de bestedingen aan klein onderhoud van de woningbouw namen in 2007 weer toe. Deze toename werd in 2004 ingezet. Het totaal aan bestedingen aan klein onderhoud (woningbouw, utiliteit, grond-, water- en wegenbouw en overige) kwam uit op 14,4 miljard euro; dat is een toename van 3 procent. Dit bevestigt het beeld van hoogconjunctuur in 2007.

Grafiek 4.1 Jaarlijkse procentuele groei klein onderhoud totaal, 1990-2007



Bron: CBS/bewerking TNO

De groei van het klein onderhoud aan de woningbouw bedroeg in 2007 3,9 procent (tabel 4.1). Dat is een behoorlijke toename ten opzichte van 2006 (2,3 procent) en tevens ten opzichte van de gemiddelde groei over de jaren 2002-2007; dat gemiddelde ligt op 2,0 procent groei. In totaal kwamen deze bestedingen in 2006 uit op ruim 5,1 miljard euro. Dit is ongeveer 200 miljoen meer dan in 2006. Worden de bestedingen aan klein onderhoud gesplitst naar sector, dan zien we dat verhuur van en handel in onroerend goed alsmede overige diensten en –consumptie (particulieren) de belangrijkste bestedende sectoren zijn. Het grootste deel van de groei aan klein onderhoud in 2007 kwam tot stand bij verhuur van en handel in onroerend goed; verhuurders van appartementcomplexen en woningcorporaties hebben de toename aan klein onderhoud bewerkstelligd, en niet de bestedingen van huishoudens (overige

diensten en consumptie). Wel is er sprake van een omslag. In 2006 krompen de bestedingen van huishoudens nog fors, in 2007 was sprake van een bescheiden groei met 0,7 procent.

Tabel 4.1 Bestedingen aan klein onderhoud in de woningbouw naar bestemming, 2003 tot en met 2007 (basis Nationale Rekeningen), miljoenen euro's prijzen 2007

	2003	2004	2005	2006	2007	03-06	2007
							%
Woningen totaal	4.750	4.785	4.882	4.952	5.146	2,0	3,9
w.v. bestemming:							
Landbouw, bosbouw en visserij	0	0	0	0	0		
Delfstof., industrie, energie en bouw	7	8	8	7	7	1,3	-3,7
Handel en horeca	16	14	14	13	13	-4,3	-3,7
Vervoer, opslag en communicatie	0	0	0	0	0		
Verhuur van en handel in onr. Goed	3528	3554	3664	3827	4014	3,3	4,9
Zakelijke dienstverlening	0	0	0	0	0		
Gezondheid- en welzijnzorg	0	0	0	0	0		
Onderwijs	0	0	0	0	0		
Algemeen bestuur rijk	0	0	0	0	0		
Algemeen bestuur gemeenten	0	0	0	0	0		
Algemeen bestuur provincies en ov.	0	0	0	0	0		
Ov. diensten en consumptie	1200	1209	1197	1105	1112	-1,9	0,7

Bron: CBS/bewerking TNO

In de periode 2003-2006 namen de bestedingen aan klein onderhoud door vastgoedeigenaren toe met gemiddeld 1,6 procent per jaar (tabel 4.2). In 2006 groeiden de uitgave aan klein onderhoud met 3,0 procent. Deze toename is in lijn met de groei van de uitgaven aan klein onderhoud voor woningen. Ook hier is een duidelijke groei van de uitgaven waarneembaar ten opzichte van de eerste jaren van het decennium. De sector Vervoer, opslag en communicatie besteedde in 2007 liefst 9,0 procent meer aan klein onderhoud dan in 2006. Ook de sectoren handel en horeca en zakelijke dienstverlening laten over 2007 een hoge groei zien. Bij de overheid zien we dat vooral de sectoren gezondheidszorg en welzijn en algemeen bestuur rijk hoge groeipercentages van de uitgaven laten zien. Krimpsectoren zijn landbouw, bosbouw en visserij, en onderwijs en algemeen bestuur gemeenten.

De uitgaven aan klein onderhoud ten behoeve van de infrastructuur (tabel 4.3) waren in 2007 zo'n 5,25 miljard euro. Deze uitgaven namen in 2007 toe met liefst 3,0 procent ten opzichte van 2006. Over de jaren 2003-2006 lag de groei van deze bestedingen jaarlijks gemiddeld op 1,6 procent. In de landbouw is daarbij sinds 2003 een krimp te zien. Deze krimp bedroeg in 2007 liefst 6,7 procent. Ook bij de handel en horeca, onderwijs en gemeenten is een bescheiden afname zichtbaar. Sterke groeiers zijn over 2007 Vervoer, opslag en communicatie, zakelijke dienstverlening en algemeen bestuur rijk. Over de jaren 2003-2006 zijn het met name het algemeen provinciebestuur en het onderwijs die een sterke groei laten zien. In het onderwijs is een sterke afname van het klein onderhoud aan infrastructuur zichtbaar.

Tabel 4.2 Bestedingen in de utiliteit naar bestemming, 2001 tot en met 2006 (basis Nationale Rekeningen), miljoenen euro's prijzen 2006

	2003	2004	2005	2006	2007	03-06	2007
						%	
Gebouwen totaal	3.312	3.258	3.324	3.426	3.529	1,6	3,0
w.v. bestemming:							
Landbouw, bosbouw en visserij	73	72	70	69	69	-1,3	-0,2
Delfstof., industrie, energie en bouw	454	437	432	434	462	0,4	6,3
Handel en horeca	303	290	289	313	331	2,2	5,9
Vervoer, opslag en communicatie	195	191	189	198	216	2,5	9,0
Verhuur van en handel in onr. goed	21	20	20	22	22	1,6	1,5
Zakelijke dienstverlening	119	118	118	121	129	1,9	6,9
Gezondheid- en welzijnzorg	273	261	272	274	284	1,0	3,5
Onderwijs	266	273	290	309	306	3,6	-0,8
Algemeen bestuur rijk	427	399	426	411	437	0,6	6,4
Algemeen bestuur gemeenten	433	449	446	449	435	0,1	-3,1
Algemeen bestuur provincies en ov.	153	171	193	208	209	8,1	0,3
Ov. diensten en consumptie	595	576	579	618	629	1,4	1,8

Bron: CBS/bewerking TNO

Tabel 4.3 Bestedingen in de grond-, water- en wegenbouw naar bestemming, 2001 tot en met 2006 (basis Nationale Rekeningen), miljoenen euro's prijzen 2006

	2003	2004	2005	2006	2007	03-06	2007
						%	
Grond-, water- en wegenbouw totaal	4.903	4.978	5.010	5.150	5.254	1,7	2,0
w.v. bestemming:							
Landbouw, bosbouw en visserij	58	57	57	57	53	-2,3	-6,7
Delfstof., industrie, energie en bouw	360	363	348	348	350	-0,7	0,5
Handel en horeca	104	106	105	106	104	-0,1	-2,3
Vervoer, opslag en communicatie	780	821	821	867	903	3,7	4,2
Verhuur van en handel in onr. goed	481	507	525	550	565	4,1	2,8
Zakelijke dienstverlening	59	62	65	66	70	4,3	5,9
Gezondheid- en welzijnzorg	153	155	154	157	157	0,7	0,0
Onderwijs	63	67	71	80	78	5,3	-1,9
Algemeen bestuur rijk	1005	914	937	962	1041	0,9	8,2
Algemeen bestuur gemeenten	1323	1370	1353	1362	1331	0,1	-2,2
Algemeen bestuur provincies en ov.	233	264	286	301	304	6,8	1,1
Ov. diensten en consumptie	283	293	287	295	298	1,3	0,9

Bron: CBS/bewerking TNO

6 Bouwarbeidsmarkt

De bouwarbeidsmarkt heeft zich in 2007 positief ontwikkeld. De werkgelegenheid, gemeten in arbeidsjaren, nam met 5,1 duizend arbeidsjaren toe tot 466,8 duizend; een toename van 1,1 procent. Hiermee werd de afnemende conjunctuur al zichtbaar; het jaar ervoor was de groei van het aantal arbeidsjaren 2,7 procent. Na een periode van vier jaar krimp in de werkgelegenheid in de bouw is de toename over de jaren 2006-2008 bescheiden; de conjuncturele top is van korte duur geweest. In 2007 is een trendbreuk zichtbaar in de ontwikkeling van werknemers en zelfstandigen. In voorgaande jaren nam het aantal zelfstandigen snel toe in vergelijking met het aantal werknemers; dat lijkt nu voorbij te zijn. In 2007 nam het aantal werknemers met ruim vierduizend toe, terwijl het aantal zelfstandigen met nog geen duizend arbeidsjaren toenam. In voorgaande jaren was die verhouding omgekeerd. In 2007 kwam het aantal werknemers op 371 duizend en het aantal zelfstandigen op 95,8 duizend. Zelfstandigen in de bouw vormen een pool van flexibele arbeid voor de uitbestedende aannemers. Aannemers voorzien eerst de eigen werknemers van arbeid en vervolgens worden zelfstandigen ingeschakeld. Dit is een vorm van uitbesteding van risico. Het lijkt erop dat de afnemende groei in 2007 vooral voor rekening is gekomen van het aantal zelfstandigen en dat de aannemers in dit tweede jaar van herstel van werkgelegenheid in de bouw weer zelf mensen in dienst zijn gaan nemen. Dit is ten koste gegaan van zelfstandigen. Bij een afnemende vraag en neergaande conjunctuur zullen zelfstandigen mogelijk als eerste werkgelegenheid verliezen; dit wordt echter ook door de relatieve kosten bepaald. Zelfstandigen werken relatief goedkoper en flexibeler.

De arbeidsproductiviteit nam in 2007 fors toe, namelijk met 6 procent. Dat is zeer hoog voor de bouwsector; het jaar ervoor was het nog 0,2 procent. Dat wijst op twee zaken. Ten eerste kan de innovativiteit van de bouwsector fors gestegen zijn; door procesinnovaties en kapitaalintensivering is de toegevoegde waarde per gewerkt uur flink gestegen. Ook kan het zijn dat de bedrijven relatief veel werknemers hebben vastgehouden in de jaren ervoor; de productiecapaciteit wordt beter benut. Ook is het mogelijk dat de bouwondernemingen in de loop van 2007 behalve meer mensen in dienst te nemen ook de zittende werknemers meer te laten doen, waardoor de productie per arbeidsjaar stijgt.

Het aantal vacatures is fors gestegen in 2007; het is op 18,7 duizend gekomen. Dat is vergelijkbaar met het aantal vacatures in 2000. Hoewel de afgelopen jaren (de periode 2001-2005) de vraag naar arbeid in de bouw is gekrompen, is de groei van de werkgelegenheid in recente jaren bescheiden. Het aantal vacatures is dan aan de hoge kant; het is een teken dat de arbeidsmarkt van de bouw krap is. De vergrijzing heeft hier mogelijk invloed. De ontwikkeling van de CAO-lonen wijst op een krappe arbeidsmarkt; de index van CAO lonen is op 120 gekomen, terwijl die van de gehele economie op 116,4 staat. Het wijst erop dat de vaardigheden van werknemers in de bouw schaars zijn en daardoor waarde hebben.

De verwachting is dat de werkgelegenheid in de bouw in 2008 slechts bescheiden toeneemt met een half procent (gemeten in arbeidsjaren) en voor 2009 een nulgroei. Vervolgens werkt de neergaande conjunctuur door, in de hand gewerkt door de kredietcrisis. De verwachting is dat op termijn de werkgelegenheid in de bouw flink daalt, maar dat is pas na 2009. In 2009 zullen er naar verwachting onder invloed van de kredietcrisis minder projecten worden ontwikkeld; dat werkt door in de twee jaar erna.

Tabel 5.1 Kengetallen arbeidsmarkt bouw

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Werkgelegenheid 1)								
Totaal	472	484,3	477,9	460,2	450,2	449,6	461,7	466,8
- B&U	181,4	184,2	180,5	175,2	172,1	169,7	174,9	176,1
- GWW	82,1	84,7	85,1	80	76,2	77,8	79,6	80,4
- overig bouwnijverheid	208,5	215,4	212,3	205	201,9	202	207,2	210,3
Groei %								
Totaal	2,4	2,6	-1,3	-3,7	-2,2	-0,1	2,7	1,1
- B&U	1,8	1,5	-2,0	-2,9	-1,8	-1,4	3,1	0,7
- GWW	1,4	3,2	0,5	-6,0	-4,8	2,1	2,3	1,0
- overig bouwnijverheid	3,3	3,3	-1,4	-3,4	-1,5	0,0	2,6	1,5
w.v. werknemers								
Totaal	403,8	412,5	405,2	386	372,3	367,6	366,8	371
- B&U	151,3	153,5	149,5	144,1	139,5	134,6	134,2	135,2
- GWW	76,5	78,9	79,2	74	69,8	71,2	72	72,7
- overig bouwnijverheid	176	180,1	176,5	167,9	162,9	161,7	160,6	163,1
w.v. zelfstandigen								
Totaal	68,2	71,8	72,7	74,2	77,9	82,0	94,9	95,8
- B&U	30,1	30,7	31,0	31,1	32,6	35,1	40,7	40,9
- GWW	5,6	5,8	5,9	6,0	6,4	6,6	7,6	7,7
- overig bouwnijverheid	32,5	35,3	35,8	37,1	39,0	40,3	46,6	47,2
Arbeidsproductiviteit 2)								
Totaal	2,3%	1,6%	0,9%	0,5%	0,3%	2,5%	0,2%	6,0%
Mutatie produktieve uren								
Totaal	-1,4	-1,4	-1,0	0,7	2,5	-2,1	0,0	-0,3
Vacatures (x 1000)								
Totaal	18,6	17,5	11,9	6,4	6,7	9,7	14,8	18,7
Werkloosheid 3)								
Totaal	5,9	5	7,4	10,2	10,9	9,1		
Toegekende aanvragen WAO 4)								
Nieuw	3,2	3,4	3,2	2,6	2,2	0,5	0,3	
Beeïndigd	4,7	5,0	4,9	5,0	4,5	4,7	4,3	
Saldo	-1,5	-1,6	-1,7	-2,4	-2,2	-4,2	-4,0	
Ziekteverzuim 5)								
Totaal	5,1	5,1	5,7	4,9	6,8	6,6	-	-
CAO-lonen 6)								
totaal	100,0	103,8	107,3	110,1	111,5	112,3	114,1	116,4
bouwnijverheid en industrie	100,0	104,1	107,9	110,7	112,7	113,8	115,6	117,6
bouwnijverheid	100,0	104,9	109,2	112,3	114,5	115,9	117,9	120,0

Bron: TNO, CBS

Tabel 5.2 Arbeidsmarkt bouw, 2005-2013, bruto productie en toegevoegde waarde in constante prijzen 2007

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bruto productie (mln Euro)	70619	73936	78610	80490	78770	75650	75340	76340	78710
%	2,9	4,7	6,3	2,4	-2,1	-4,0	-0,4	1,3	3,1
Toegevoegde waarde (mln Euro)	26150	26900	28830	29700	29080	27880	27720	28060	28980
%	2,3	2,9	7,2	3,0	-2,1	-4,1	-0,6	1,2	3,3
Arbeidsjaren (x 1000)	450	462	467	469	452	429	425	425	435
%	-0,1	2,7	1,1	0,5	-3,6	-5,0	-1,1	0,2	2,3
Werkzame personen (x 1000)	474	489	495	499	483	460	455	458	469
%	0,0	3,2	1,2	0,9	-3,3	-4,8	-0,9	0,5	2,5

Bron: CBS/raming TNO

7 Woningbouw naar regio

In dit hoofdstuk wordt de woningbouw (gereedgekomen en vergunningen) naar regio gegeven. Daarbij bestaan de onderscheiden landsdelen uit de volgende provincies:

Landsdeel Noord: Groningen, Friesland, Drenthe
 Landsdeel Oost: Overijssel, Gelderland en Flevoland
 Landsdeel West: Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland
 Landsdeel Zuid: Limburg, Noord-Brabant, Zeeland

Tabel 7.1 Nieuwbouw als percentage van de woningvoorraad, 2000-2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<i>Nederland</i>	6.710	6.764	6.810	6.859	6.912	6.967	7.030
Noord	706	711	714	718	722	726	732
Oost	1.323	1.334	1.346	1.358	1.371	1.383	1.399
West	3.080	3.107	3.129	3.150	3.176	3.200	3.227
Zuid	1.602	1.612	1.620	1.632	1.644	1.658	1.673
<i>Nederland</i>	1,09	0,99	0,88	0,95	0,97	1,04	1,14
Noord	0,97	0,99	0,75	0,94	0,90	0,99	1,05
Oost	1,22	1,04	1,04	1,10	1,03	1,15	1,27
West	1,14	1,06	0,93	0,91	1,04	1,03	1,16
Zuid	0,93	0,79	0,68	0,92	0,81	0,98	1,04

Bron: CBS/bewerking TNO

In 2007 liep de woningbouw verder op ten opzichte van 2006. De opgaande lijn van de laatste jaren werd voortgezet. Als percentage van de woningvoorraad bedroeg de toename van de woningvoorraad in 2007 evenals in 2006 meer dan 1 procent, namelijk 1,14. Dat is betrekkelijk hoog. Vooral in landsdeel Oost zijn betrekkelijk veel woningen gereedgekomen, maar dat kan aan Flevoland (Almere) toegeschreven worden. In Noord en Zuid is de toename van de woningvoorraad ook hoger dan 1 procent. In West echter, het landsdeel met het grootste gebrek aan ruimte, was de uitbreiding van de woningvoorraad relatief flink toegenomen, namelijk van 1,03 procent naar 1,16 procent. De extra inspanningen die er zijn gedaan in het kader van de stedelijke vernieuwingsopgaven en flankerend beleid lijken hier vruchten af te werpen.

Het aantal nieuwe woningen ligt in landsdeel West dan ook betrekkelijk hoog; het aantal nieuwe woningen kwam in 2007 op 37,3 duizend uit (tabel 4.2). Dat is behoorlijk meer dan in 2006, toen er 33 duizend woningen gereed werden gemeld. De toename zit er zowel in het huur als het koopsegment. Het aantal extra koopwoningen is ten opzichte van 2006 met 3000 toegenomen. De toename van het aantal huurwoningen is opmerkelijk omdat er in de grote steden al een groot aantal huurwoningen bestaat en er juist een gebrek is aan betaalbare koopwoningen.

In de landsdelen West en Noord is een forse afname te zien van het aantal verleende bouwvergunningen; in Noord met 2800 (ongeveer een kwart van het totaal) en in West met 5600 vergunningen in 2007. In landsdeel Oost is de afname bescheiden; in landsdeel Zuid is nog een toename zichtbaar (tabel 4.3).

Voor de toekomst, uitgaande van een vergunningverlening volgens het middenscenario, neemt het koopsegment af tot en met 2010. Dit treedt in alle landsdelen op, maar doet zich het sterkst voor in landsdeel West. Daar stabiliseert het aantal vergunningen voor koopwoningen tot onder de 25 duizend. Het aantal vergunningen voor huurwoningen neemt eveneens af, namelijk tot onder de tienduizend.

Het aantal gereedgekomen woningen neemt de komende jaren onder invloed van de dalende conjunctuur af. Deze afname treft zowel de koop- als de huursector. Op de korte termijn is de afname in de landsdelen nog bescheiden als gevolg van vertragingseffecten in de woningbouw, maar daarna ligt er een lager aantal gereedgekomen woningen in het verschiet. In landsdeel West komt dat op circa 33 duizend, in Noord op 7 duizend, Oost 15 duizend en in Zuid worden 15 duizend gereedgekomen woningen op het dieptepunt in het middenscenario verwacht.

Tabel 7.2 Gereedgekomen woningen naar regio en naar huur/koop (x 1000), 2000-2006 en gemiddelde jaarlijkse groei

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2001-07
	<i>X 1000</i>							<i>%</i>
Nederland								
Totaal	73,0	66,7	59,6	65,3	67,0	72,4	80,2	1,6
Huur	14,1	12,7	13,0	14,1	16,9	20,2	22,8	8,3
Koop	58,9	54,1	46,7	51,2	50,1	52,2	57,4	-0,4
Noord								
Totaal	6,8	7,0	5,4	6,7	6,5	7,2	7,7	2,0
Huur	1,0	1,3	1,0	1,5	1,8	1,7	1,9	10,4
Koop	5,8	5,7	4,3	5,3	4,7	5,5	5,8	0,1
Oost								
Totaal	16,1	13,9	14,1	14,9	14,2	15,9	17,8	1,6
Huur	2,6	2,2	2,4	3,0	3,0	4,0	4,8	10,7
Koop	13,5	11,8	11,7	11,9	11,2	11,9	12,9	-0,7
West								
Totaal	35,1	33,0	29,1	28,6	33,1	33,0	37,3	1,0
Huur	8,0	7,2	7,6	6,2	9,0	10,0	11,3	5,8
Koop	27,1	25,7	21,5	22,4	24,0	23,0	26,0	-0,7
Zuid								
Totaal	14,8	12,8	11,1	15,0	13,3	16,3	17,4	2,7
Huur	2,4	1,9	2,0	3,5	3,1	4,5	4,7	12,2
Koop	12,5	10,8	9,1	11,5	10,2	11,8	12,7	0,3

Bron: CBS/bewerking TNO

Tabel 7.3 Vergunningverlening naar regio (x 1000), 2001-2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nederland	62,3	67,2	72,5	76,2	83,3	96,4	87,9
Noord	8,4	6,3	6,3	7,4	8,7	10,5	7,7
Oost	13,0	15,3	17,1	16,2	17,1	21,1	19,8
West	28,5	32,1	34,6	36,5	37,0	45,5	39,3
Zuid	12,5	13,5	14,5	16,0	20,6	19,4	21,2

Bron: CBS/bewerking TNO

Tabel 7.4 Vergunning naar regio, realisatie 2007 en prognose 2008-2013 (x 1000)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<i>Nederland</i>							
Totaal	87,9	80	70	72	80	85	85
Huur	23,7	23	20	20	23	25	25
Koop	64,2	57	50	52	57	60	60
<i>Noord</i>							
Totaal	7,7	8	7	7	7	8	8
Huur	2,2	2	2	2	3	3	3
Koop	5,5	5	4	5	5	5	5
<i>Oost</i>							
Totaal	19,8	17	15	16	17	18	18
Huur	4,8	5	4	4	5	5	5
Koop	14,9	13	11	12	13	13	13
<i>West</i>							
Totaal	39,3	36	31	32	35	37	36
Huur	11,1	10	8	8	9	9	9
Koop	28,1	26	23	24	26	27	27
<i>Zuid</i>							
Totaal	21,2	19	17	18	20	22	23
Huur	5,6	6	5	6	7	8	8
Koop	15,6	13	12	12	14	14	15

Bron: TNO

Tabel 7.5 Prognose aantal gereedgekomen woningen naar regio, realisatie 2007 en prognose 2008-2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nederland	80,2	80	75	70	71	76	79
Noord	7,7	8	8	7	7	8	8
Oost	17,8	17	16	15	15	16	17
West	37,3	37	35	33	33	35	37
Zuid	17,4	17	16	15	15	16	17

Bron: TNO

Bijlage 1a Centrale projectie

Productie bouwnijverheid en -installatiebedrijven 2003-2013 a) (basis Nationale Rekeningen, excl. btw, prijspeil 2007)															
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010-2013
	Miljoen Euro											%mutaties			
1. Woningen	16660	17350	18300	19570	20600	20800	20150	19540	20400	22160	23160	5,3	1,0	-3,1	3,5
Nieuwbouw	10830	11460	12100	13060	13570	13510	12760	11880	12450	13960	14700	3,9	-0,4	-5,6	3,6
Groot-onderhoud	5830	5890	6200	6510	7030	7290	7390	7660	7950	8200	8460	8,0	3,7	1,4	3,4
2. Gebouwen	12070	11070	10740	10800	12140	13430	13610	12410	11740	11070	11510	12,4	10,6	1,3	-4,1
Nieuwbouw	7910	7210	6950	6990	8030	9160	9260	8630	7890	7280	7790	14,9	14,1	1,1	-4,2
Groot-onderhoud	4160	3860	3790	3810	4110	4270	4350	3780	3850	3790	3720	7,9	3,9	1,9	-3,8
<i>bestemming</i>															
Overheid	3040	2460	2520	2640	2860	2930	3030	3150	3380	3180	3330	8,3	2,4	3,4	2,4
Algemeen overheidsbestuur	2350	1950	1980	2010	2150	2170	2200	2340	2510	2300	2440	7,0	0,9	1,4	2,6
Openb. Bijz. gesubs. onderwijs	690	510	540	630	710	760	830	810	870	880	890	12,7	7,0	9,2	1,8
Bedrijven	9030	8610	8210	8150	9280	10500	10580	9260	8360	7890	8180	13,9	13,1	0,8	-6,2
(1+2) B&U	28730	28420	29040	30370	32740	34230	33760	31950	32140	33230	34670	7,8	4,6	-1,4	0,7
3. GWW	7000	6250	6810	7520	7840	7910	7780	7240	6860	6450	6880	4,3	0,9	-1,6	-3,0
<i>bestemming</i>															
Alg. overheidsbestuur	4170	3600	3760	3970	4050	3640	3480	3480	3470	3250	3650	2,0	-10,1	-4,4	1,2
Rijk	1590	1270	950	980	990	1100	1130	1180	1120	1120	1150	1,0	11,1	2,7	0,4
Lagere overheden	2580	2330	2810	2990	3060	2540	2350	2300	2350	2130	2500	2,3	-12,0	-7,5	1,6
Bedrijven	2830	2650	3050	3550	3790	4270	4300	3760	3390	3200	3230	6,8	17,7	0,7	-6,9
(1+2+3) B&U en GWW	35730	34670	35850	37890	40580	42140	41540	39190	39000	39680	41550	7,1	3,8	-1,4	0,0
4. Machines etc.	360	380	380	440	480	460	350	310	290	290	290	9,1	-4,2	-23,9	-4,6
5. (1 t/m 4) Investeringsen	36090	35050	36230	38330	41060	42600	41890	39500	39290	39970	41840	7,1	3,8	-1,7	0,0
6. Klein onderhoud	13450	13520	13680	14000	14420	14680	14590	14270	14260	14400	14700	3,0	1,8	-0,6	0,2
<i>bestemming</i>															
Woningen	4750	4790	4880	4950	5150	5260	5240	5130	5140	5200	5330	4,0	2,1	-0,4	0,4
Gebouwen	3310	3260	3320	3430	3530	3590	3590	3540	3550	3590	3670	2,9	1,7	0,0	0,6
GWW	4900	4980	5010	5150	5250	5340	5320	5240	5240	5290	5380	1,9	1,7	-0,4	0,3
Overige producten en diensten	490	490	470	470	490	490	440	360	330	320	320	4,3	0,0	-10,2	-7,7
7. Handelsmarge	360	390	380	400	430	450	410	340	320	320	340	7,5	4,7	-8,9	-4,6
8. Externe onderaanneming	2410	2340	2350	2390	2520	2540	2480	2460	2470	2500	2530	5,4	0,8	-2,4	0,5
9. Interne leveringen	15890	15550	15930	16950	18100	18130	17470	17210	17150	17280	17410	6,8	0,2	-3,6	-0,1
10. (5 t/m 9) Productie binnenland	68200	68850	68570	72070	76530	78400	76840	73780	73490	74470	76820	6,2	2,4	-2,0	0,0
11. Saldo uitvoer diensten	1680	1760	2060	1880	2090	2090	1930	1870	1850	1870	1890	11,2	0,0	-7,7	-0,5
12. (10+11) Productie totaal	69880	68610	70630	73950	78620	80490	78770	75650	75340	76340	78710	6,3	2,4	-2,1	0,0
<i>Arbeid</i>															
<i>werkgelegenheid c)</i>	460	450	450	462	467	469	452	429	425	425	435	1,1	0,5	-3,6	-1,0
<i>arbeidsproductiviteit d)</i>	56,6	56,8	58,2	58,3	61,8	63,3	64,3	64,9	65,3	66,0	66,6	6,0	2,5	1,6	0,9

Bron: TNO/CBS

- a) De gegevens voor 2003 t/m 2013 zijn berekend uit door het CBS verstrekte cijfers. De cijfers voor 2004 zijn definitief, terwijl de cijfers voor 2006 en 2007 een voorlopig karakter dragen. De overige cijfers zijn volledig geraamd door TNO.
- b) Raming TNO
- c) Arbeidsjaren x 1000, werknemers en zelfstandigen bouwnijverheid en -installatiebedrijven.
- d) Euro's x 1000, op basis van toegevoegde waarde

Bijlage 1b Forecast of investments produced by the Construction sector, 2003-2013

Output of the construction sector, 2003-2013, based on National Accounts, million Euro, 2007 prices, excluding VAT a)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010-2013
<i>Million Euro</i>															
1. Residential construction	16660	17350	18300	19570	20600	20800	20150	19540	20400	22160	23160	5,3	1,0	-3,1	3,5
New construction	10830	11460	12100	13060	13570	13510	12760	11880	12450	13960	14700	3,9	-0,4	-5,6	3,6
Renovation	5830	5890	6200	6510	7030	7290	7390	7660	7950	8200	8460	8,0	3,7	1,4	3,4
2. Non-residential	12070	11070	10740	10800	12140	13430	13610	12410	11740	11070	11510	12,4	10,6	1,3	-4,1
New construction	7910	7210	6950	6990	8030	9160	9260	8630	7890	7280	7790	14,9	14,1	1,1	-4,2
Renovation	4160	3860	3790	3810	4110	4270	4350	3780	3850	3790	3720	7,9	3,9	1,9	-3,8
<i>Category</i>															
Public sector	3040	2460	2520	2640	2860	2930	3030	3150	3380	3180	3330	8,3	2,4	3,4	2,4
Public administration	2350	1950	1980	2010	2150	2170	2200	2340	2510	2300	2440	7,0	0,9	1,4	2,6
Education	690	510	540	630	710	760	830	810	870	880	890	12,7	7,0	9,2	1,8
Private sector	9030	8610	8210	8150	9280	10500	10580	9260	8360	7890	8180	13,9	13,1	0,8	-6,2
(1+2)	28730	28420	29040	30370	32740	34230	33760	31950	32140	33230	34670	7,8	4,6	-1,4	0,7
3. Infrastructure	7000	6250	6810	7520	7840	7910	7780	7240	6860	6450	6880	4,3	0,9	-1,6	-3,0
<i>Category</i>															
Public sector	4170	3600	3760	3970	4050	3640	3480	3480	3470	3250	3650	2,0	-10,1	-4,4	1,2
Central government	1590	1270	950	980	990	1100	1130	1180	1120	1120	1150	1,0	11,1	2,7	0,4
Local government	2580	2330	2810	2990	3060	2540	2350	2300	2350	2130	2500	2,3	-17,0	-7,5	1,6
Private sector	2830	2650	3050	3550	3790	4270	4300	3760	3390	3200	3230	6,8	12,7	0,7	-6,9
(1+2+3)	35730	34670	35850	37890	40580	42140	41540	39190	39000	39680	41550	7,1	3,8	-1,4	0,0
4. Equipment	360	380	380	440	480	460	350	310	290	290	290	9,1	-4,2	-23,9	-4,6
5. (1 t/m 4) Investment	36090	35050	36230	38330	41060	42600	41890	39500	39290	39970	41840	7,1	3,8	-1,7	0,0
6. Repair & Maintenance	13450	13520	13680	14000	14420	14680	14590	14270	14260	14400	14700	3,0	1,8	-0,6	0,2
<i>Category</i>															
Residential	4750	4790	4880	4950	5150	5260	5240	5130	5140	5200	5330	4,0	2,1	-0,4	0,4
Non-residential	3310	3260	3320	3430	3530	3590	3590	3540	3550	3590	3670	2,9	1,7	0,0	0,6
Infrastructure	4900	4980	5010	5150	5250	5340	5320	5240	5240	5290	5380	1,9	1,7	-0,4	0,3
Other	490	490	470	470	490	490	440	360	330	320	320	4,3	0,0	-10,2	-7,7
7. Commercial profit	360	390	380	400	430	450	410	340	320	320	340	7,5	4,7	-8,9	-4,6
8. (5+6+7) Output	2410	2340	2350	2390	2520	2540	2480	2460	2470	2500	2530	5,4	0,8	-2,4	0,5
Subcontracting	15890	15550	15930	16950	18100	18130	17470	17210	17150	17280	17410	6,8	0,2	-3,6	-0,1
10. (8+9) Domestic output	68200	66850	68570	72070	76530	78400	76840	73780	73490	74470	76820	6,2	2,4	-2,0	0,0
11. Net export services	1680	1760	2060	1880	2090	2090	1930	1870	1850	1870	1890	11,2	0,0	-7,7	-0,5
12. (10+11) Gross production	69880	68610	70630	73950	78620	80490	78770	75650	75340	76340	78710	6,3	2,4	-2,1	0,0
<i>Employment</i>															
Employment b)	460	450	450	462	467	469	452	429	425	425	435	1,1	0,5	-3,6	-1,0
Labour productivity c)	56,6	56,8	58,2	58,3	61,8	63,3	64,3	64,9	65,3	66,0	66,6	6,0	2,5	1,6	0,9

a) Data 2003 - 2007 are published by the Central Bureau of Statistics.

The years 2008-2013 are estimated by TNO

b) Employees and employers, full time equivalent

c) value added/manyears (full time equivalent)

