

**Rapport I&R 2005-23**

**BOUWPROGNOSES 2005-2010**

Datum	30 november 2005
Auteurs	W.J.J. Manshanden M. Rustenburg P.J.M. de Bruijn W. Jonkhoff M. de Keizer
Plaats	Delft
Nummer	05 5N 125 00563.01.41
ISBN-nummer	9059861825

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, foto-kopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande 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 onderzoekopdrachten aan TNO, dan wel de betreffende terzake tussen de partijen gesloten overeenkomst.

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



## VOORWOORD

Ieder jaar wordt de Tweede Kamer der Staten-Generaal met de *Bouwprognoses* geïnformeerd over de consequenties van het kabinetsbeleid voor de afzet en werkgelegenheid in de bouw. De publicatie *Bouwprognoses* is tevens een dienst aan bouwbedrijven, architectenbureaus en toeleveranciers voor het opstellen van hun marktplanning voor de korte en middellange termijn.

De *Bouwprognoses* bevatten ramingen voor de bouwproductie voor de periode 2005 tot en met 2010. De prognoses zijn gemaakt voor de drie deelsectoren van de bouw: woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, water- en wegenbouwkundige werken (GWW-werken). Voor de deelsectoren is, waar relevant, een onderscheid gemaakt tussen de bouwproductie in opdracht van de budgetsector (waaronder de overheid) en de marktsector. Daarnaast wordt de onderhoudsproductie verbijzonderd naar woningbouw, utiliteitsbouw en GWW.

De prognoses sluiten aan op de in september 2005 verschenen Rijksbegroting 2006 en de Macro Economische Verkenning 2006 van het Centraal Planbureau. De *Bouwprognoses* hebben de bedoeling de ontwikkeling van investeringen geleverd door de bouwsector in een macro-economisch perspectief te plaatsen.

Deze publicatie is opgesteld door de afdeling Innovatie en Ruimte van TNO Bouw & Ondergrond in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Directoraat-Generaal Wonen. Dit is een verandering ten opzichte van voorgaande jaren. Traditioneel werd de opstelling van de *Bouwprognoses* begeleid door de Rijks Gebouwen Dienst. Als gevolg van de Bouwenquête is de begeleiding van de *Bouwprognoses* overgegaan naar het DG Wonen. Hierdoor zijn de *Bouwprognoses* meer aandacht gaan besteden aan het wonen en minder aan de utiliteit en de grond-, weg-, en waterbouw. Deze laatste twee onderdelen zijn wel opgenomen, maar als bijlage met een beknopte toelichting. De centrale projectie, waarin de investeringen door de bouwsector zijn geïntegreerd en die in de macro-economische cijfers van het CBS past, is gebleven, evenals de hoofdstukken over de bouwmarkt en het onderhoud.

Na een hoofdstuk Algemeen wordt in afzonderlijke hoofdstukken ingegaan op de ontwikkeling van de bouwproductie in de deelsectoren. In het laatste hoofdstuk komt de bouwmarkt aan de orde. Bijlage 3 bevat de overzichtstabel van de prognoses. Bijlage 4 bevat een verklarende woordenlijst.

Evenals eerdere jaren heeft deze publicatie alleen maar plaats kunnen hebben 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.



## INHOUDSOPGAVE

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>i</b>
<b>1 ALGEMEEN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Samenvatting van de prognoses .....	2
1.2 Macro Economische Verkenningen .....	5
1.3 De Miljoenennota; Hoofdlijnen .....	9
1.4 Gevolgen voor de bouwproductie .....	10
<b>2 WONINGBOUW</b> .....	<b>13</b>
2.1 Beleid .....	13
2.2 De woningmarkt in historisch perspectief .....	14
2.3 De economie in 2005 en 2006 .....	18
2.4 Verleende bouwvergunningen .....	19
2.5 Prognose woningbouw .....	21
2.6 De woningbouw 2007-2010 in scenario's .....	24
<b>3 ONDERHOUD</b> .....	<b>31</b>
<b>4 BOUWARBEIDSMARKT</b> .....	<b>37</b>
<b>5 WONINGBOUW NAAR REGIO</b> .....	<b>41</b>
<b>BIJLAGE 1 : Utiliteit</b> .....	<b>47</b>
<b>BIJLAGE 2 : Grond-, water- en wegebouw</b> .....	<b>51</b>
<b>BIJLAGE 3a : Centrale projectie 2001 tot en met 2010</b> .....	<b>55</b>
<b>BIJLAGE 3b : Forecast of investment by the construction industry, 2004-2009</b> .....	<b>57</b>
<b>BIJLAGE 4 : Verklarende woordenlijst</b> .....	<b>59</b>



## LIJST TABELLEN EN FIGUREN

### Tabellen

Tabel 2.1	Kerngegevens voor de bouw, 2001-2010 (prijzen 2004).....	4
Tabel 3.1	Ontwikkeling woningbouw naar component .....	14
Tabel 3.2	Prognose vergunningen 2005-2010 .....	22
Tabel 3.3	Woningbouw in drie scenario's 2007 tot en met 2010. Realisatie 2001-2004, korte termijn verwachting 2005 en 2006 en scenario's 2007-1010 .....	29
Tabel 4.1	Bestedingen in klein onderhoud in de woningbouw naar bestemming, 2000 tot en met 2004 (basis Nationale Rekeningen), miljoenen euro's prijzen 2004.....	32
Tabel 4.2	Bestedingen in klein onderhoud in de utiliteit naar bestemming, 2000 tot en met 2004 (basis Nationale Rekeningen), , miljoenen euro's, prijzen 2004 .....	33
Tabel 4.3	Bestedingen in klein onderhoud in de GWW naar bestemming, 2000 tot en met 2004 (basis Nationale Rekeningen), miljoenen euro's, prijzen 2004 .....	34
Tabel 4.4	Overzicht van de verschillende bestedingscategorieën nieuwbouw, groot onderhoud en klein onderhoud, naar bestemming, miljoenen euro's, prijzen 2004 .....	34
Tabel 5.1	Kengetallen bouwmarkt.....	38
Tabel 5.2	Arbeidsmarkt bouw, 2001-2010 Realisatie 2001-2004, prognose 2005-2010 .....	39
Tabel 6.1	Nieuwbouw als percentage van de woningvoorraad, 2000-2004 .....	41
Tabel 6.2	Gereedgekomen woningen naar regio en naar huur/koop, 1996- 2004 en gemiddelde jaarlijkse groei .....	42
Tabel 6.3	Vergunningverlening naar regio, 1995-2003, (x 1000).....	43
Tabel 6.4	Vergunningverlening naar regio, realisatie 2004 en prognose 2005-2010 (x 1000).....	44
Tabel 6.5	Prognose aantal gereedgekomen woningen naar regio, realisatie 2004 en prognose 2005-2010.....	45
Tabel B1.1	Productie utiliteit naar sector, 2001-2010, basis Nationale Rekeningen, prijzen 2004 .....	48
Tabel B2.1	Infrastructurele investeringen (realisatieprogramma), 2004 tot en met 2010, constante prijzen 2005, miljoen Euro.....	52

### Grafieken

Grafiek 2.1	Investeringen geleverd door de bouw, 2001 tot en met 2010, basis Nationale Rekeningen, miljoen euro, prijzen 2004.....	2
Grafiek 2.2	Raming groei BBP en investeringen in woningen uit MEV2005 .....	7
Grafiek 2.3a	Het consumentenvertrouwen, 1987-2005 .....	8
Grafiek 2.3b	Het producentenvertrouwen, 1987-2005.....	8
Grafiek 3.1	Aantal woningen uitgesplitst naar bouwperiode (uit CBS tabel huishoudens in woningen, 2002) .....	15

Grafiek 3.2	Aantal gereedgekomen woningen naar huur/koop, 1970-2004 .....	16
Grafiek 3.3	Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting 1970-2004 .....	16
Grafiek 3.4	Onttrekkingen (sloop en onttrekkingen anderszins), 1970-2004, aantal.....	17
Grafiek 3.5	Ontwikkeling van nieuwbouw en sloop, 1990-2003, in aantal woningen.....	18
Grafiek 3.6	Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen naar huur en koop, 1970-2004 .....	19
Grafiek 3.7	Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever, 1995-2004 .....	20
Grafiek 3.8	Gemiddelde bouwkosten per woning totaal en naar huur/koop. In duizenden euro's, prijzen 2004 .....	20
Grafiek 3.9	Inhoud van nieuwbouwwoningen in kubieke meters, naar huur en koop .....	21
Grafiek 3.10	Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand .....	23
Grafiek 3.11	Aantal gereedgekomen woningen en aantal verleende vergunningen per jaar .....	24
Grafiek 3.12	Trendgroei van het aantal verleende vergunningen ten opzichte van het jaar daarvoor per scenario, weergegeven door het gemiddelde van huidige en het jaar daarvoor. ....	26
Grafiek 3.13	Aantal gereedgekomen woningen in de drie scenario's.....	28
Grafiek 4.1	Ontwikkeling bouwproductie investeringen (nieuwbouw en groot onderhoud) en klein onderhoud, 1997 tot en met 2004 (prijsniveau 2004).....	31
Grafiek 4.4	Aandeel groot onderhoud in de Burgerlijke en Utiliteitsbouw, realisatie 1995-2004 en prognose 2005-2010 .....	35
Grafiek 6.1	Aantal gereedgekomen woningen in Landsdeel West als percentage van het Nederlands totaal, 1996-2004 .....	43
Grafiek B1.1	Ontwikkeling productie utiliteit, realisatie 2001-2004, prognose 2005-2010 (miljoen Euro, prijzen 2004).....	49
Grafiek B2.1	Investeringen in grond, water- en wegenbouw, 2000-2010 (miljoen Euro, prijzen 2004) .....	51
Grafiek B2.2	Rijksinvesteringen (realisatieprogramma), 2004 tot en met 2010, constante prijzen 2005, miljoen Euro .....	53



# 1 ALGEMEEN

In dit algemene hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de bouwprognoses. Hierna volgt de macro-economische context volgens de Macro-Economische Verkenning van het Centraal Planbureau. Vervolgens wordt ingegaan op de Rijksbegroting 2006 die op Prinsjesdag is verschenen. Voordat de samenvatting wordt gegeven wordt ingegaan op een onderwerp dat alle aandacht opeist: luchtkwaliteit.

## *Luchtkwaliteit*

*De bouw staat dit jaar in het teken van de effecten van de wet op de luchtkwaliteit. Het doorvoeren van deze wet staat namelijk bouwprojecten in de weg indien deze op locaties plaatstvindt waar de luchtkwaliteit niet aan de normen voldoet. De vraag is natuurlijk wat het effect hiervan op de bouw is. TNO heeft in deze Bouwprognoses zich op het standpunt gesteld dat over dit effect momenteel zo weinig te zeggen is, dat dit momenteel niet vastgesteld kan worden. In principe is het effect potentieel groot. Het gaat vooral om op stapel zijnde bouwprojecten waarvoor bestemmingsplannen worden gewijzigd en waar mensen komen te wonen of te werken. Dat betreft dus vooral nieuwbouwprojecten die in de periode na 2007 gerealiseerd zouden worden. Door de onzekerheid daarover ontstaan hoge kosten, omdat investeringsbeslissingen worden uitgesteld tot er meer duidelijkheid is. Dergelijke investeringen vergen een voorbereidingstijd van verschillende jaren.*

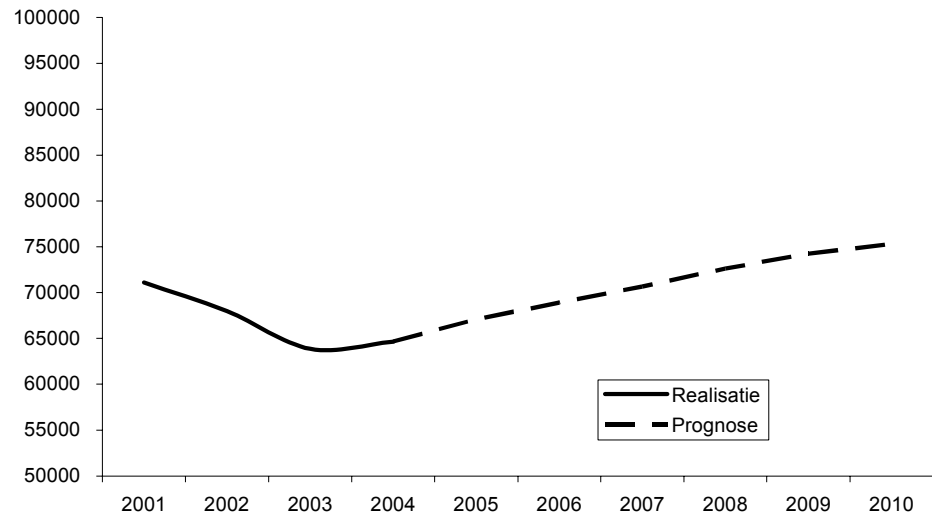
*Hoewel dat effect potentieel groot is, moet gewezen worden op factoren die dit effect inperken. Ten eerste is er de vindingrijkheid van de markt. Vraag en aanbod blijven bestaan, en de markt weet altijd zijn weg te vinden. Ten tweede kan de overheid met aangepaste wet- en regelgeving komen. Ten derde is er substitutie; markten zullen zich onder invloed van de wetgeving verleggen. Er zullen nieuwe markten ontwikkeld worden. Dergelijke institutionele en economische processen bepalen tevens de uitkomsten. De Bouwprognoses 2005-2010 moeten daarom gelezen worden onder de veronderstelling dat de wetgeving op de luchtkwaliteit geen effect op de bouw heeft.*

## *Revisie*

*Het CBS heeft in 2005 de Nationale Rekeningen gereviseerd. Deze revisie is terugerekend tot en met 2001 en heeft gevolgen voor de cijfers over de bouwproductie. Het totaal cijfer voor de bouwproductie is niet veel veranderd, maar wel de samenstelling. De post overige producten en diensten, onderdeel van klein onderhoud, is circa 2,2 miljard hoger uitgekomen. Dat is een gevolg van een andere boeking van posten door het CBS; het bedrag is grotendeels afkomstig van de productie GWW. Verder is het aantal arbeidsjaren enigszins aangepast (met circa 5 duizend).*

## 1.1 Samenvatting van de prognoses

Grafiek 2.1 Investerings geleverd door de bouw, 2001 tot en met 2010, basis Nationale Rekeningen, miljoen euro, prijzen 2004



Bron: TNO

De economie heeft in 2004 een draai ten goede gemaakt; het BBP groeide in 2004 met 1,7%, hetgeen een vooruitgang was ten opzichte van 2003 toen de economie met 0,1% kromp. In 2005 echter zette dit herstel niet stevig door, en kwam niet verder dan 0,5%. Voor 2006 wordt een steviger herstel voorzien van 2,5%. Voor 2006 wordt een verbetering van de particuliere consumptie verwacht. Hoewel het consumentenvertrouwen verbeterd, zijn de Nederlandse consumenten nog altijd pessimistisch. Het ondernemersvertrouwen ligt er beter bij. Per saldo is het economisch vooruitzicht voor 2006 gunstig, hetgeen versterkt kan worden als de Duitse economie aantrekt en de olieprijs stabiliseert.

De productiewaarde van de **woningbouw** bedroeg in 2004 17,3 miljard Euro; een toename van 8,8% ten opzichte van 2003. Nog niet eerder nam de waarde van woningbouw in die mate toe. De nieuwbouw steeg met 10,6%, groot onderhoud nam met 5,3% toe. Er zijn in 2004 65,3 duizend nieuwe woningen gereedgekomen, hetgeen een vooruitgang is ten opzichte van 2003, toen het aantal nieuwe woningen op 59,6 duizend lag. Niettemin is aantal nieuwe woningen aan de lage kant, zeker met het oog op het terugdringen van het woningtekort. Verwacht wordt dat in 2005 het aantal nieuwe woningen op 71 duizend komt en in 2006 op 81 duizend. Het aantal gereedgemelde huurwoningen steeg tot 14,1 duizend in 2004; het aantal nieuwe koopwoningen kwam op 51,2 duizend.

De vergunningverlening ontwikkelt zich voorspoedig. In 2004 werden 76,2 duizend vergunningen verleend, een toename ten opzichte van 2003 (72,5 duizend) en de verwachting is dat dat in 2005 op 80 duizend komt. In 2006 worden naar verwachting 83 duizend vergunningen verleend. Daarmee zijn al een aantal jaren meer vergunningen verleend dan er woningen gereed zijn gemeld.

De productiewaarde van de woningbouw komt in 2005 op 18,4 miljard Euro, een toename van 6,3%. In 2006 zet dit door tot 19,1 miljard Euro; daarna zwakt de groei af tot gemiddeld 0,5% per jaar.

De productiewaarde van de utiliteit kwam in 2004 9,7 miljard Euro; een afname van 9 procent ten opzichte van 2003. De afname vond vooral plaats in de nieuwbouw voor de marktsector. Dat is derde jaar met een substantiële afname van de productiewaarde in de utiliteit. Voor 2005 wordt echter een kentering in deze ontwikkeling verwacht; verwacht wordt dat er een bescheiden toename is van krap 1 procent. Voor de komende jaren wordt een gematigd herstel voorzien voor de utiliteitsbouw, en dan wat meer in groot onderhoud (renovatie) dan in de nieuwbouw. Ook de bestedingen van de budgetsector aan utiliteitsbouw nemen toe, vooral door ontwikkeling in de zorg en het onderwijs.

De bestedingen aan **grond-, water-, en wegebouw** zijn in 2004 bescheiden toegenomen met 0,5 procent. Voor de GWW wordt voor de komende jaren een relatief stabiele ontwikkeling voorzien; de afbouw van grote investeringsprojecten wordt ingevuld door bijvoorbeeld nieuwe investeringen in het spoor (onderhoud).

Op de **arbeidsmarkt** heeft zich een stevig verlies aan werkgelegenheid voorgedaan. Het aantal arbeidsjaren is met circa 24 duizend afgenomen. Niettemin is de werkloosheid in de bouw gematigd gestegen; waarschijnlijk heeft natuurlijk verloop aan de daling ten grondslag gelegen. Opvallend is de hoge productiviteitsgroei in de bouw in 2004; deze nam met 7,3% toe. Ondernemers hebben het natuurlijk verloop niet opgevuld, door het aannemen van nieuwe mensen uit te stellen en de productie uit te voeren met minder mensen. De verwachting is dat het aantal arbeidsjaren licht zal herstellen de komende jaren.

Voor de gehele **bouw** wordt verwacht dat de productie in 2005 met 3,7 procent toeneemt, na een stijging van 1,3 procent in 2004. Voor 2006 wordt een toename van 2,7 procent geraamd. Voor de jaren 2007-2010 wordt een gematigde ontwikkeling voorzien van gemiddeld 2,2 procent groei per jaar.

Tabel 2.1 Kerngegevens voor de bouw, 2001-2010 (prijzen 2004)

	2004	2001	2002	2003	2004	2005	2006	07-10
Woningbouw*	17.260	-	-7,4	-2,9	8,8	6,3	4,3	0,5
Nieuwbouw	11.470	-	-7,3	-2,7	10,6	7,5	5,4	0,1
Groot Onderhoud	5.790	-	-7,6	-3,2	5,3	4,0	1,8	1,5
Utiliteit	9.710	-	-6,4	-10,5	-8,9	0,9	3,3	5,7
Nieuwbouw	6.130	-	-9,0	-14,1	-10,8	0,8	4,5	5,9
Groot Onderhoud	3.580	-	-0,5	-3,1	-5,5	1,1	1,1	5,3
Overheid	2.570	-	12,7	-0,7	-3,0	4,3	3,0	4,1
Bedrijven	7.140	-	-10,5	-13,3	-10,9	-0,3	3,4	6,3
GWW	6.550	-	-5,5	-4,8	0,5	3,8	-2,2	0,4
Bouw investeringen	33.520	-	-6,7	-6,0	1,4	4,2	2,7	2,0
Klein onderhoud	14.860	-	2,2	0,0	0,7	1,9	2,8	2,3
Totaal bouwnijverheid (netto productie)	49.140	-	-4,3	-4,2	1,2	3,5	2,8	2,1
<b>Arbeid en prijzen</b>								
Werkgelegenheid**	436	441	456	456	469	468	463	0,5
Werknemers	364	-	-	-	-	-	-	-
Zelfstandigen	73	-	-	-	-	-	-	-
Vacatures ( x 1000)	6,7	17,5	11,9	6,4	6,7	-	-	-
Werkloosheid ( x 1000)	10,7	5,0	7,4	10,2	10,7	-	-	-
Arbeidsproductiviteit ***	52	51	52	53	57	58	59	2,5%
Bouwprijsindex (1995 = 100)	145	134	148	154	150	145		
<b>Macro</b>								
BBP	1,7		0,1	-0,1	1,7	0,5	2,5	
Bruto investeringen bedrijven	3,3		-7,2	-4,6	3,3	0,25	8,25	
Kapitaalmarktrente	4,1		4,9	4,1	4,1	3,5	4,0	

\* productiewaarde , miljoen Euro, prijzen 2004

\*\* x 1000 arbeidsjaren

\*\*\* toegevoegde waarde (x 1000 Euro)

## 1.2 Macro Economische Verkenningen

### *Wereldeconomie*

Volgens de ramingen van het CPB zal de groei van de wereldeconomie lichtelijk afzakken van 5 procent in 2004 naar 4 procent in 2005. De forse olieprijsstijging wordt als voornaamste oorzaak hiervoor genoemd. Vergeleken met de afgelopen 20 jaar is 4 procent nog steeds hoog. De belangrijkste oorzaken voor de relatief hoge groei in de afgelopen twee jaren zijn het expansieve macro-economische beleid van de Verenigde Staten, de positieve impuls van de opvallend lage kapitaalkosten in de Westerse landen en bovenal de gunstige onderliggende structurele ontwikkelingen van met name de integratie en enorme groei van China in de wereldeconomie en de hoge arbeidsproductiviteitsstijging in de Verenigde Staten.

Tevens is de spectaculaire stijging van de wereldhandel (uitvoer) van vorig jaar dit jaar afgezwakt van 10,3 procent naar 6,75 procent in 2005. Voor 2006 wordt weer een kleine opleving verwacht en zal de wereldhandel groeien met 8,5 procent. De groeicijfers worden vooral veroorzaakt door de opkomende economieën. China is met een uitvoer van 22 procent een belangrijke oorzaak.

### *Eurogebied*

In het eurogebied was de uitvoergroei in 2005 teleurstellend laag (2,5 procent)<sup>1</sup>. Naar verwachting zal deze lage groei leiden tot een verdere toename van het Europese begrotingstekort. Zelfs vermogenswinsten in een aantal zuidelijke eurolanden konden niet voorkomen dat de consumptie maar weinig toenam. De BBP-groei is in 2005 met 1,2 procent ook erg teleurstellend. Naast de stijging van de olieprijs en stijging van de koers van de euro is een andere belangrijke oorzaak hiervoor het gebrek aan vertrouwen bij bedrijven en – vooral – consumenten. Het consumentenvertrouwen is sinds de val na de internethausse niet meer positief geweest en staat ook in 2005 ver in de min (zie grafiek 2.2). Naast het gebrek aan vertrouwen als gevolg van het inklappen van deze hausse is er onzekerheid bij consumenten die voortvloeit uit herstructurering van economie, sociale zekerheid en overheidsfinanciën. Na 2001 is de wereld onzekerder geworden.

Naar verwachting zal de BBP-groei in het eurogebied in 2006 wat aantrekken naar 2,25 procent, als gevolg van de geprojecteerde opleving van de mondiale conjunctuur. Deze projecties op de toekomst zijn omgeven door de volgende onzekerheden: de olieprijs, de dollarkoers en de kapitaalmarktrentes, al dan niet in samenhang met politieke spanningen of terreuraanslagen, aldus het CPB. Bij een hogere olieprijs kan de BBP-groei volgend jaar aanzienlijk lager uitkomen en verdampt ook de koopkrachtwinst.

### *Nederlandse economie*

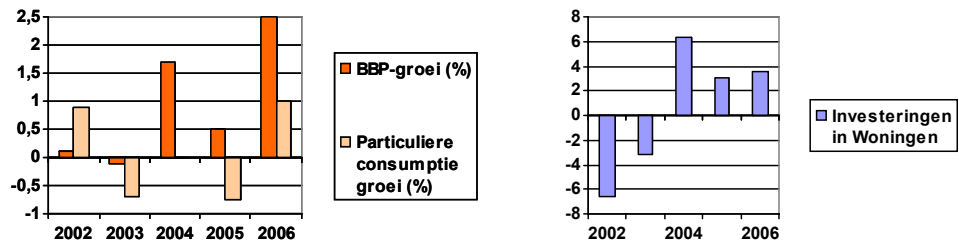
De groei van de Nederlandse economie zal volgens het CPB stijgen naar 2,5 procent in 2006 van een 0,5 procent in 2005. De groei van 2,5 procent in 2006 van het CPB is vooralsnog een optimistische schatting; het IMF wijst op de risico's van stijgende prijzen van ruwe olie en heeft de ramingen voor de eurozone flink teruggeschoefd (van 1,6 procent naar 1,2 procent). Het IMF verwacht een BBP-groei in Nederland van 2,0 procent in 2006 tegen 0,7 procent in 2005.

---

<sup>1</sup> Gebaseerd op het eerste halfjaar van 2005. Overal waar wordt gesproken van 2005 betreft het ramingen gebaseerd op de eerste helft van 2005

De groei van de particuliere consumptie is de afgelopen drie jaar tot 2005 niet boven nul gekomen, een uitzonderlijke ontwikkeling die in de naoorlogse periode alleen in de jaren tachtig zich geeft voorgedaan. Dit wordt veroorzaakt door de koopkrachtverslechtering bij nagenoeg alle huishoudtypen, de toegenomen werkloosheid en diverse bezuinigingsmaatregelen in de sociale zekerheid. Het CPB verwacht in 2006 een stijging van 1 procent (gecorrigeerd voor de invoering van het nieuwe zorgstelsel) doordat velen er in koopkracht volgend jaar op vooruit zullen gaan en ook de arbeidsmarkt zich in positieve zin ontwikkelt. De krimp van 0,75 procent in 2005 van de consumptie wordt veroorzaakt door bijna alle onderdelen van de particuliere consumptie, behalve de consumptie van aardgas, zorgdiensten en woningdiensten. Zorg- en woningdiensten worden over het algemeen van steeds betere kwaliteit.

Grafiek 2.2 Raming groei BBP en investeringen in woningen uit MEV2005



Bron: CPB

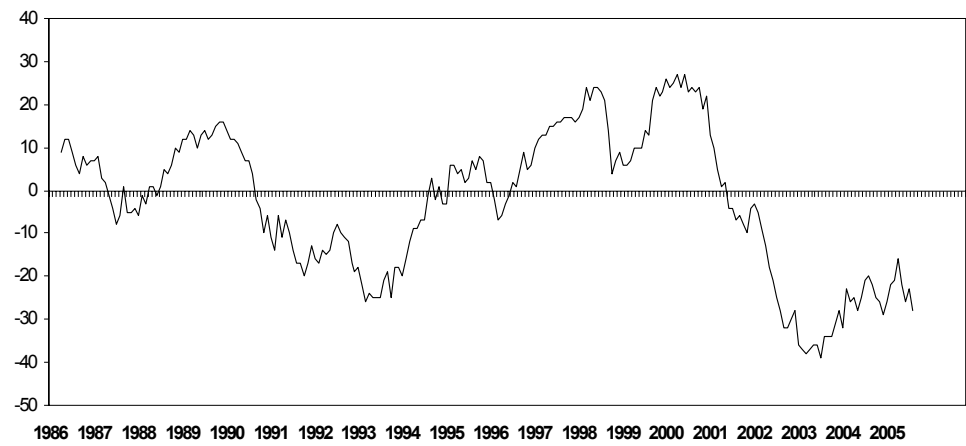
Ondanks de sterke groei van de relevante wereldhandel is de binnenlands geproduceerde uitvoer vorig jaar maar mondjesmaat toegenomen. Dit resulteerde in een verlies aan marktaandeel op exportmarkten van bijna 6 procent, het grootste verlies sinds 1978. Het teruglopen van het aandeel van de binnenslands geproduceerde uitvoer op de wereldmarkt had vooral te maken met de ontwikkeling van de concurrentiepositie, die vorig jaar voor het vierde jaar op rij verslechterde. Nederlandse producten zijn de afgelopen jaren naar verhouding flink duurder geworden, doordat de arbeidskosten per eenheid product sterker stegen dan die van de concurrentie.

#### Onzekerheden

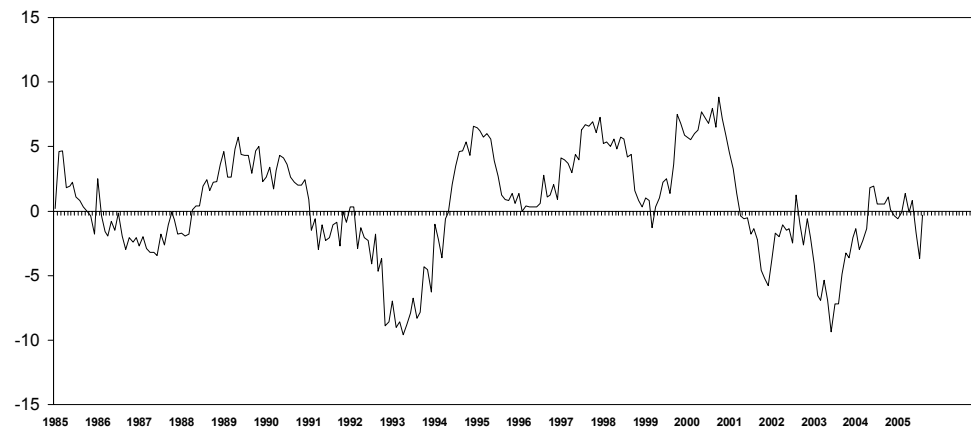
De Nederlandse conjunctuur voor een groot gedeelte bepaald door de Duitse economie. Duitsland is de grootste afnemer van de Nederlandse export. De economische groei in Duitsland zal dit jaar naar verwachting 0,75 procent bedragen. Dit is wederom lager dan het gemiddelde voor het eurogebied. De oorzaak van de achterblijvende Duitse economische groei is de zwakke groei van de binnenlandse bestedingen. Gebrek aan vertrouwen bij consumenten en producenten speelde daarbij een belangrijke rol.

Een grote onzekerheid die direct de BBP-groei beïnvloedt is de ontwikkeling van de huizenprijzen. Momenteel neemt het aantal te koop staande woningen toe, evenals de gemiddelde tijd dat ze te koop staan, waardoor op de woningmarkt vragers en aanbieders van plaats verwisselen. Vragers hebben nu de keuze. In de CPB-ramingen van de BBP-groei is men ervan uitgegaan dat de huizenprijzen ongeveer in de pas lopen met de inflatie. Dit kan te optimistisch zijn als bijvoorbeeld de rente sterker zou toenemen dan verwacht of de hypotheekrenteaftrek zou worden verminderd. Dan zou de BBP-groei lager uitvallen dan geraamd. Het IMF wees onlangs (september 2005) op het risico van correctie van de sterk gestegen huizenprijzen in de Verenigde Staten, terwijl consumenten juist op basis van de gestegen waarde van hun huis meer geld uitgeven dan zij verdienen. Het IMF signaleert in achttien landen, waaronder Nederland, die samen goed zijn voor veertig procent van de wereldeconomie, dat de huizenprijzen ongebruikelijk sterk zijn gestegen.

Grafiek 2.3a Het consumentenvertrouwen, 1987-2005



Grafiek 2.3b Het producentenvertrouwen, 1987-2005



Bron: CBS



### **Consumentenvertrouwen en rente**

*Bij het consumentenvertrouwen trekt vooral de lange duur van het lage vertrouwen de aandacht. Bij de oorzaak ervan zou zelfs het kabinetsbeleid een rol spelen. Toch is voorzichtigheid over zulke oorzaken geboden. Er moet op gewezen worden dat in de jaren negentig het vertrouwen langdurig op een hoog niveau heeft gelegen. De Nederlandse consument heeft toen jaren met een roze bril de wereld bekeken; deze bril is nu afgezet en wordt de wereld met meer realisme bekeken. In die jaren is de inkomensgroei hoog geweest; deze groei hadden we niet aan hogere productiviteit te danken, de enige echte bron van welvaartswinst, maar aan vermogenswinst. Bovendien groeide de werkgelegenheid hard, maar per uur nam de productie zeer bescheiden toe. De impuls van de vermogenswinst is weggevallen en voor onze welvaartswinst en inkomensgroei moeten we het weer, zoals vanouds, van de groei van de arbeidsproductiviteit hebben. Deze bleek zeer bescheiden en dat voelt iedereen in de portemonnee. Inmiddels ligt de groei van de arbeidsproductiviteit op een hoger niveau en mag inkomensgroei verwacht worden. Daarnaast is het zo dat een centrale overheid met het sociaal-economisch beleid wel invloed kan hebben op het consumentenvertrouwen, maar uiteindelijk zal de consument om moeten gaan met de huidige onzekerheden en het vertrouwen uit zichzelf terugkrijgen..*

*En wat gaat de rente doen? In de vroege jaren tachtig, stond de rente op een hoog peil en werden huizenbezitters uit hun huizen gedreven. Het bouwen van koopwoningen viel toen ook diep terug. De oorzaak van die hoge rente was de hoge inflatieverwachting bij beleggers en het grote beslag van overheden op de kapitaalmarkt. De FED heeft destijds de inflatie gebroken door de rente flink te verhogen, en het duurde enige jaren voor beleggers hun inflatieverwachting neerwaarts bijstelden. Dat heeft zich voortgezet tot het heden. Momenteel is de prijsstabiliteit van de Euro en het gedrag van de Europese overheden op de kapitaalmarkt bepalend voor de inflatieverwachting en de rente. Het handhaven van de 3 procent norm is cruciaal in dit verband. Hoewel er druk is op deze norm, lijkt de kapitaalmarkt vertrouwen te hebben. De hogere olieprijs heeft ook een oprijvend effect op de rente, maar dat effect hangt vooral af van de mate waarin producenten de hogere olieprijs doorberekenen. Als dat gebeurt, zullen de centrale bankiers de rente opschroeven om de inflatie te beteugelen, met negatieve gevolgen voor het economisch herstel. Het IMF gaat dan gelijk krijgen.*

## **1.3 De Miljoenennota; Hoofdlijnen**

Na jaren van loonmatiging, koopkrachtverslechtering en lage economische groei gaat het kabinet uit van betere economische vooruitzichten. Er is in 2006 ruimte voor lastenverlichting, koopkrachtverbetering en, via het Fonds Economische Structuurversterking, investeringen in kennis, onderwijs, milieu en infrastructuur. Ondanks deze maatregelen verwacht het kabinet een lager begrotingstekort van 1,8 procent van het BBP in 2006. Dit is een positieve bijstelling, in 2004 werd het verwachte begrotingstekort in 2006 nog op 2,1 procent van het BBP geraamd.

Het kabinet gaat ervan uit dat er in 2005 een einde komt aan de stijging van de werkloosheid. Terwijl de afgelopen jaren in teken stonden van loonmatiging om de concurrentiepositie van Nederland te versterken staan de komende jaren in het teken van verhoging van de arbeidsparticipatie en verhogen van de flexibiliteit van de arbeidsmarkt.

Onze concurrentiepositie is hierdoor nog niet goed genoeg; de afgelopen jaren zaten ruim 2 miljoen mensen thuis met een collectief gefinancierde uitkering en onze arbeidsparticipatie blijft achter bij het Europese gemiddelde. Om dit op te lossen is er de afgelopen jaren een begin gemaakt met de hervormingen in de sociale zekerheid, vooral de WW en WAO. Daarnaast worden aanvullende maatregelen genomen om de arbeidsparticipatie te verhogen. Het stimuleren van langer doorwerken door ouderen is één van de belangrijkste aandachtspunten. Dit wordt in de toekomst nog belangrijker door de toenemende vergrijzing van onze bevolking.

#### *Economische structuurversterking*

Vanuit het FES fonds zal 2,3 miljard euro over de komende jaren worden geïnvesteerd in het verder versterken van de Nederlandse economie. Het grootste gedeelte van dit geld is bestemd voor onderwijs, innovatie en financiering van toponderzoek. Voor het verbeteren van het milieu en duurzaamheid is 730 miljoen Euro gereserveerd en aan mobiliteit, ruimte en monumenten wordt 340 miljoen Euro besteed. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld de spoorinfrastructuur rond de Zuidas in Amsterdam, bescherming van belangrijke infrastructuur tegen terreur aanslagen (30 miljoen), invoering van tol-systemen bij een aantal fileknelpunten (100 miljoen) en extra geld voor het inlopen van de restauratieachterstand van de Rijksmonumenten.

#### *Achterstallig onderhoud*

De begroting van Verkeer en Waterstaat in 2006 is 7,1 miljard euro, ten opzichte van 6,5 miljard euro in 2005. Het grootste gedeelte hiervan gaat naar infrastructuur, namelijk 6,4 miljard waarbij de nadruk ligt op het wegwerken van achterstallig onderhoud. Doelstelling is om het achterstallig onderhoud eind 2006 met 26 procent te hebben teruggebracht.

## **1.4 Gevolgen voor de bouwproductie**

Consumenten worstelen met een gebrek aan vertrouwen wegens vrees voor een hogere rentestand, verwachte hogere zorguitgaven wegens de wijziging van het zorgstelsel per 2006, hogere pensioenpremies en naar verwachting lagere pensioenuitkeringen na het stoppen met werken. Kortom, consumenten begrijpen zelf ook dat de collectieve overheidsuitgaven anders moeten. De vergrijzing versterkt dit. Door de vergrijzing ondergaat de vraag naar woningen een forse verandering. Immers, Nederlanders blijven tot op hogere leeftijd dan vroeger gezond en mobiel, zodat de woningvraag onder 65-plussers zowel kwantitatief als kwalitatief zal veranderen.

Het is van belang mismatch (het aanbod van een product sluit niet of onvoldoende aan op de vraag) zoveel mogelijk te voorkomen door anticiperend beleid, maar marktwerking staat natuurlijk centraal. Dit geldt niet alleen voor het type woningen, het geldt ook voor de omvang van de bouwproductie. Door verstoringen op de woningmarkt en het feit dat de bouwproductie en de conjunctuurcyclus niet synchron lopen, zijn prijzen bij voorbaat geen goede weergave van schaarsteverhoudingen. Huurwoningen zijn over het algemeen te laag geprijsd; koopwoningen zijn over het algemeen te hoog geprijsd. Het prijsmechanisme dient maximaal aan te sluiten bij de woonwensen van onderscheiden leeftijdscategorieën en de schaarsteverhoudingen op de woningmarkt weer te geven. Het terugdringen van het woningtekort staat hier centraal.

Als de export inderdaad eindelijk de binnenlandse bestedingen op sleeptouw zou nemen, zoals het kabinet verwacht, zou dit de bouwproductie positief kunnen beïnvloeden. Indien de nieuwe Duitse regering de noodzakelijke economische hervormingen aldaar voortvarend ter hand neemt, komen die ook Nederland ten goede. Tenslotte zouden de uitgaven in het kader van het FES ook de bouw tot voordeel kunnen strekken.



## 2 WONINGBOUW

### 2.1 Beleid

De cijfers geven aan dat de woningproductie over haar dieptepunt heen lijkt te zijn. De beleidsinspanningen van VROM die er op gericht zijn de woningmarkt vlot te trekken gaan hun vruchten afwerpen en leveren een bijdrage aan het herstel. Er zijn met de regio's woningbouwafspraken gemaakt over de nieuwbouwproductie die er toe moeten leiden dat in 2010 het woningtekort tot 1,5 % is teruggebracht. Het gaat dan om een woningproductie voor de stedelijke regio's van 358.000 woningen in 5 jaar tijd. Die cijfers omvatten ook die nieuwbouw die dient ter vervanging van gesloopte woningen en de aantallen die door toevoeging anderszins (zoals omzetten van bedrijfspanden en kantoren en splitsing van woningen) tot stand komen. Exclusief toevoeging anderszins gaat het nationaal om 420 duizend woningen tot 2010. Die afspraken zijn niet vrijblijvend. Worden de overeengekomen aantallen niet gehaald dan heeft dit direct effect op de subsidieverstrekking. De toekenning van het geld is prestatieafhankelijk. Er wordt een bijdrage voor 65% van de geplande jaarproductie op voorhand uitgekeerd, de resterende 35% wordt achteraf betaald op voorwaarde dat de jaarproductie wordt gehaald. Mocht er minder worden gebouwd dan wordt er ook minder uitgekeerd en aan het einde van de periode zal een eindafrekening plaatsvinden. De productie zelf zal gemonitord worden. Daarnaast zal ook in de stap voorafgaande aan de bouw gemonitord worden op de beschikbare bestemmingsplancapaciteit. De voortgang wordt ieder jaar gemeten en op de VROM-site ([www.VROM.NL/woningproductie](http://www.VROM.NL/woningproductie)) bekend gemaakt.

In de omvang en samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's is regionale samenhang belangrijk. Het Rijk hanteert het uitgangspunt dat de randgemeenten rond grote steden dienen bij te dragen aan de huisvesting van de lage inkomensgroepen en dat de steden zelf bouwen voor een voldoende woningaanbod voor de midden- en hogere inkomensgroepen. Zowel bij de woningbouwafspraken als bij de Meerjarenontwikkelingsprogramma's (MOP's) - die in het kader van de ISV zijn opgesteld - is de regionale samenhang gewaarborgd. In dit kader zullen de woningcorporaties - mede tegen de achtergrond van de kabinetsvoornemens rond het huurbeleid - een belangrijke bijdrage leveren door de bouw van sociale huur- en koopwoningen.

Daarnaast is VROM met de 56 wijken aanpak gestart. Deze aanpak heeft gezorgd voor erkenning van de problematiek van deze wijken en voor publieke aandacht voor deze wijken. In het overgrote deel van deze wijken zijn inmiddels concrete afspraken gemaakt tussen lokale partijen en zijn er faciliteiten beschikbaar gekomen om de problemen aan te pakken.

Uit de meest recente prognoses over kwantitatieve en kwalitatieve vraagontwikkeling blijkt dat de met de gemaakte woningbouwafspraken ingezette koers nog steeds de goede is. Ook de signalen uit de 56 wijken laten zien dat die overwegend op koers liggen. Dat wil niet zeggen dat de aandacht kan verslappen. Zaken als milieuproblematiek (luchtkwaliteit) vergen de nodige aandacht en specifieke beleidsinzet.

## 2.2 De woningmarkt in historisch perspectief

In 2004 zijn er per saldo 52,3 duizend woningen meer bij gekomen dan dat er zijn onttrokken (zie tabel 3.1) aan de woningvoorraad. Er zijn 65,3 duizend woningen aan de woningvoorraad toegevoegd alsmede 6,3 duizend woningen als gevolg van toevoegingen anderszins. Dit zijn toevoegingen door verbouwing (splitsing van woningen) en ingebruikstelling van onbewoonde woningen en ombouw van kantoren. Dat laatste is vooral aantrekkelijk in periodes dat het aanbod van kantoorruimte de vraag overtreft, zoals nu het geval is.

In 2004 zijn 15,9 duizend woningen gesloopt. Vermeerderd met overige onttrekkingen door verbouwingen (samenvoegen van woningen) en buitengebruikstellingen van 3,4 duizend woningen, is het totaal aantal onttrokken woningen aan de woningvoorraad 19,3 duizend geweest. De toename van nieuwbouw en netto toevoeging in 2004 is een lichte stijging ten opzichte van het historische dieptepunt in het jaar daarvoor en het lijkt erop dat er een einde begint te komen van de neergaande trend van de afgelopen jaren.

Tabel 3.1 Ontwikkeling woningbouw naar component

	Aantal
Woningvoorraad 1-1-2004 CBS	6.809.581
Nieuwbouw gereed	65.314
Overige toevoeging	6.295
Totale toevoeging	71.609
Sloop	15.910
Overig af	3.403
Totale onttrekking	19.313
Netto toevoeging (incl. adm. corr)	<b>52.296</b>
Woningvoorraad 31-12-2004 CBS	6.861.877

Bron: CBS/bewerking TNO bouw en ondergrond

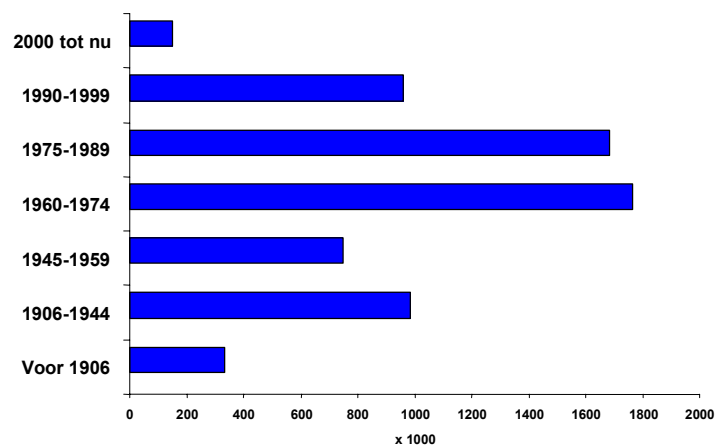
Het aantal nieuwe woningen is nog steeds aan de lage kant. Volgens berekeningen van het VROM was het woningtekort in 2002 nog 170.000 woningen (2,5 procent van de woningvoorraad). In de woningbouwafspraken is gesteld dit tekort terug te dringen naar 1,5% van de woningvoorraad in 2010; een toename van de woningbouw is noodzakelijk.

De aanwas van de woningvoorraad loopt momenteel in de pas met de bevolkingsontwikkeling. In 2004 is de bevolking beperkt gegroeid met 0,4 procent; er zijn netto 52,3 duizend woningen bijgekomen, waardoor de gemiddelde woningbezetting praktisch hetzelfde is gebleven, namelijk van 2,38 persoon per woning in 2003 naar 2,37 in 2004. Bij een beperkte bevolkingsgroei die de CBS-prognose voorziet voor de komende jaren, namelijk jaarlijks 0,4%, is het vooruitzicht dat bij de huidige voorziene ont-

wikkeling van de woningbouw in het midden scenario voor de jaren 2007-2010 het aantal personen per woning verder kan dalen. Of het woningtekort daarmee ook daalt, is niet te zeggen, omdat dat afhangt van de voorkeuren van de gemiddelde Nederlander. In de Primos Update 2004 wordt bijvoorbeeld genoemd dat vooral allochtone Nederlanders steeds meer in kleinere huishoudens willen wonen.

Naast het aantal woningen is ook de samenstelling van het aanbod of kwaliteit van het aanbod belangrijk om de behoefte aan nieuwe woningen te bepalen. Op dit moment wordt de huidige woningvraag niet goed bediend door de *samenstelling* van de huidige woningvoorraad. Er is bijvoorbeeld een groot tekort aan kwalitatief goede woningen in steden, terwijl er een overschot aan goedkope woningen is, veel ook op minder gewenste plaatsen. Ter illustratie, het grootste gedeelte van het aantal woningen is gebouwd in de periode 1960-1989 (zie grafiek 3.1), en is gebouwd met de toen geldende behoeftes en lagere inkomens. Dit houdt in dat het kwalitatieve woningtekort moeilijk is weg te werken, omdat de woningvoorraad grotendeels uit het verleden stamt en de voorkeuren voortdurend veranderen.

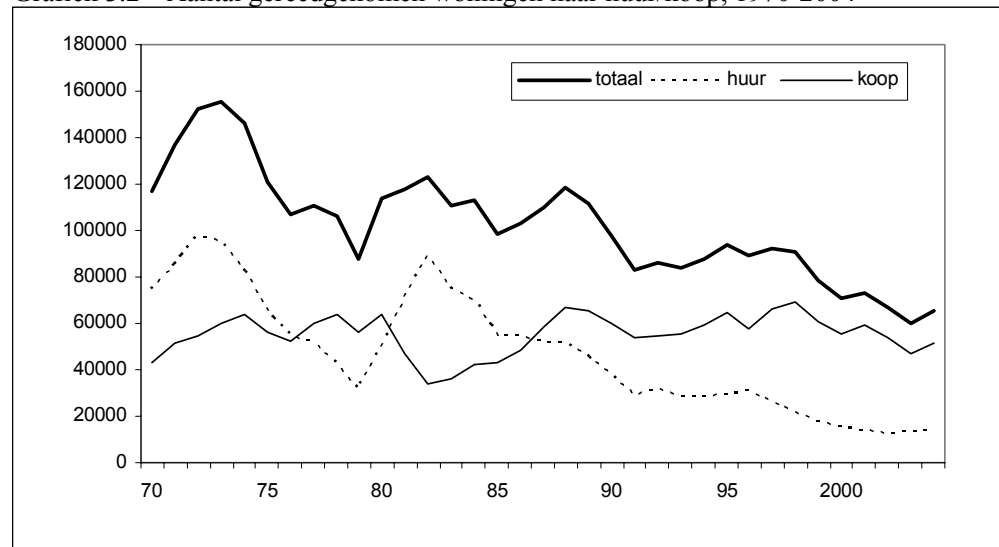
Grafiek 3.1 Aantal woningen uitgesplitst naar bouwperiode (uit CBS tabel huishoudens in woningen, 2002)



Bron: CBS

De gerealiseerde nieuwbouw in 2004 blijft met 65,3 duizend woningen net onder het niveau van 1 procent van de woningvoorraad. De nieuwbouw bedroeg in 2004 0,96 procent van de woningvoorraad (65,3 duizend woningen op 6,8 miljoen woningen op 1 januari 2004).

Grafiek 3.2 Aantal gereedgekomen woningen naar huur/koop, 1970-2004

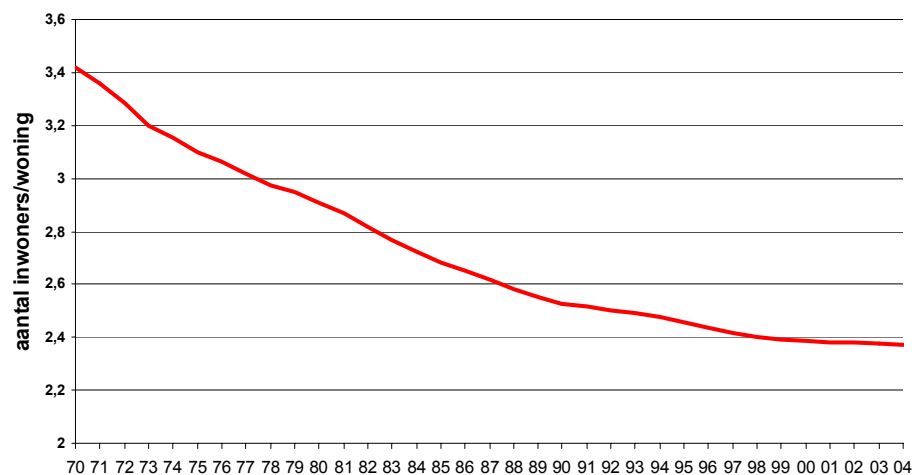


Bron: CBS/bewerking TNO

In 2003 was er al een einde gekomen aan de structurele daling van het aantal nieuwe huurwoningen in de afgelopen jaren. Deze daling werd veroorzaakt door de afname van nieuwbouw van huurwoningen in opdracht van woningcorporaties en de overheid. Ook in 2004 is het huursegment weer licht toegenomen tot 14,1 duizend woningen in 2004 tegen 13,0 duizend woningen in 2003. In tegenstelling tot 2003 is het koopsegment ook aangetrokken; in 2003 werden 46,7 duizend nieuwe koopwoningen gebouwd tegen 51,2 duizend in 2004. Daarmee lijkt er in 2004 een einde te komen aan de afname van gereedgemaakte nieuwe koopwoningen (zie grafiek 3.3).

Het gemiddelde aantal bewoners per woning lijkt zich de afgelopen jaren te stabiliseren na een continue daling sinds de jaren 70, zie grafiek 3.4. In 2004 is het aantal bewoners lichtelijk gedaald naar 2,37 bewoners per woning. Dit was 2,38 in het jaar daarvoor.

Grafiek 3.3 Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting 1970-2004



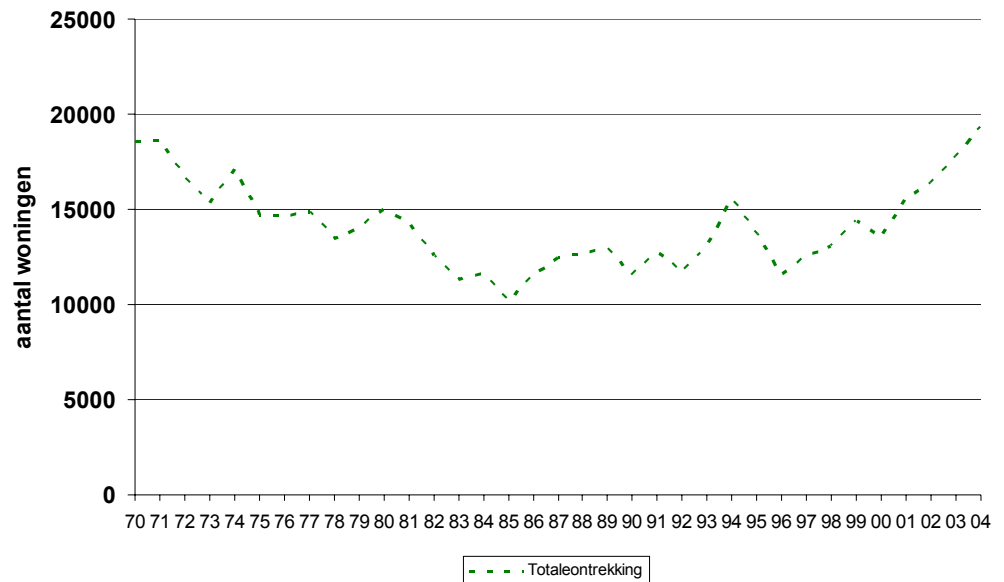
Bron: CBS/bewerking TNO



## Ontwikkeling van de woningvoorraad

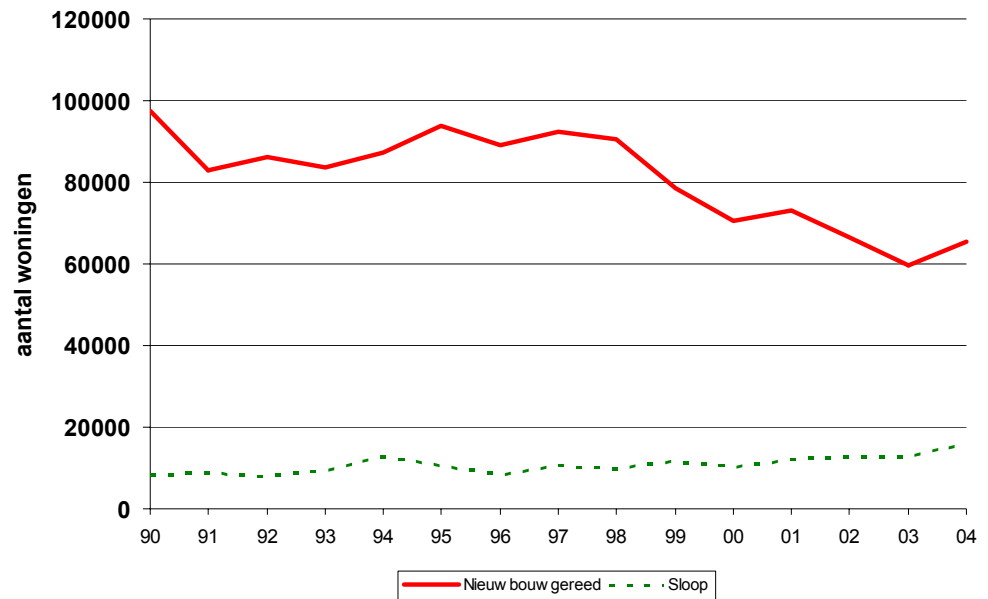
De ontwikkeling van de woningvoorraad is zowel gericht op een toename van het aantal woningen met het oog op het kwantitatieve woningtekort als op het verkrijgen van een betere samenstelling van de woningvoorraad. Ook de samenstelling van het woningaanbod moet beter aansluiten bij de behoefte aan woningen binnen verschillende marktsegmenten. Naast de stijging dit jaar van het aantal nieuw gebouwde woningen, is ook het aantal woningen dat aan de voorraad is onttrokken, onder andere door sloop, toegenomen (zie grafiek 3.5). De herstructurering neemt als onderdeel van de ontwikkeling van de woningvoorraad substantieel toe. In de steden worden mindere woningen vervangen door kwalitatief betere en ruimere woningen. Hierdoor heeft het sloop-nieuwbouwproces per saldo een verdunnend effect op de woningvoorraad in de wijken. Dit is echter een macro-effect; er kunnen natuurlijk wijken zijn waar door herstructurering de woningdichtheid toeneemt, bijvoorbeeld als verouderde bedrijfsterrinen voor woningbouw worden benut.

Grafiek 3.4 Onttrekkingen (sloop en onttrekkingen anderszins), 1970-2004, aantal



Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.5 Ontwikkeling van nieuwbouw en sloop, 1990-2003, in aantal woningen



Bron: CBS/bewerking TNO

### 2.3 De economie in 2005 en 2006

De verwachte opleving van de economie na de afgelopen jaren van laagconjunctuur gaat in 2005 bescheiden van start met een zeer beperkte groei van 0,5 procent. Voor 2006 wordt een herstel verwacht met een groei van 2,5 procent. De motor voor het economische herstel is de stijging van de export. Het kabinet verwacht dat door de aantrekkelijke economie en koopkrachtondersteuning de binnenlandse bestedingen ook weer zullen stijgen wat mede zal bijdragen aan verdere economische groei. Het IMF voorziet een beperktere groei van 2%, omdat zij uitgaan van hogere olieprijsen.

De geraamde groei is omgeven door onzekerheden waar Nederland geen invloed op heeft. De belangrijkste risico's zijn nog steeds de hoge schulden van de Amerikaanse overheid door het hoge begrotingstekort, de olieprijsen en de ontwikkeling van de rente. Ook de hoge huizenprijzen vormen een onzekerheid die direct de BBP-groei beïnvloedt. In de CPB-ramingen van de BBP-groei is men ervan uitgegaan dat de huizenprijzen ongeveer in de pas lopen met de inflatie. Nu er meer woningen te koop komen te staan en ook de gemiddelde periode dat ze te koop staan langer wordt, geeft aan dat deze onzekerheid serieus moet worden genomen.

Per saldo is de verwachting dat de Nederlandse economie zich ten opzichte van voorgaande jaren gunstig ontwikkelt; dit is niet alleen ingegeven door de licht verbeterende conjunctuur, maar ook door de relatief verbeterde concurrentiepositie als gevolg van loonmatiging en het herstel van de arbeidsproductiviteitsgroei. Het eerste leidt ertoe dat Nederland beter kan aanhaken bij de internationale conjunctuur, het tweede leidt ertoe dat een reële verbetering van inkomen mogelijk wordt.

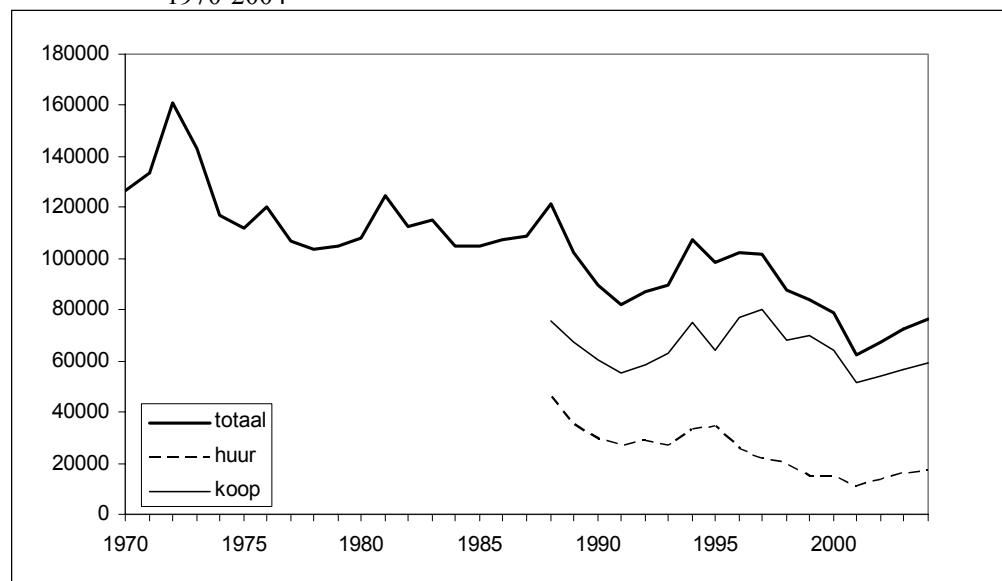
## 2.4 Verleende bouwvergunningen

De vergunningverlening loopt enigszins vooruit op de conjunctuur. De stijging in verleende bouwvergunningen heeft zich in 2004 voortgezet tot totaal 76,2 duizend (zie figuur 3.7). De stijging in de vergunningen vindt zowel plaats in het aantal huur- als in het aantal koopwoningen. Vooral de vergunningen voor huurwoningen zijn relatief flink toegenomen met 9 procent naar 17,3 duizend in 2004.

Net als vorig jaar is de toename van het aantal verleende bouwvergunningen hoger dan het aantal gerealiseerde woningen. Sinds 2002 ligt de vergunningverlening op een hoger tempo het gereedmelden van nieuwe woningen, waardoor de pijplijn van aanstaande bouwprojecten voller is geworden. Vooral in 2003 en 2004 is dit verschil erg groot geweest. In deze twee jaren is de pijplijn van vergunningen met 24 duizend toegenomen. Dit betekent niet dat vergunningen ongebruikt op de plank komen te liggen. Pas als woningen voor honderd procent zijn afgebouwd worden ze gereed gemeld en tellen ze mee in het aantal gereedgekomen woningen. Uiteindelijk zal de stijging in de vergunningverlening leiden tot meer gereedgekomen woningen. Aangezien er op de kantorenmarkt al jarenlang sprake is van een aanbodoverschot, zal de vraag naar nieuwbouw in het kantorensegment afnemen. De bouwers zullen naar verwachting veel van hun capaciteiten kunnen inzetten voor de woningbouwmarkt.

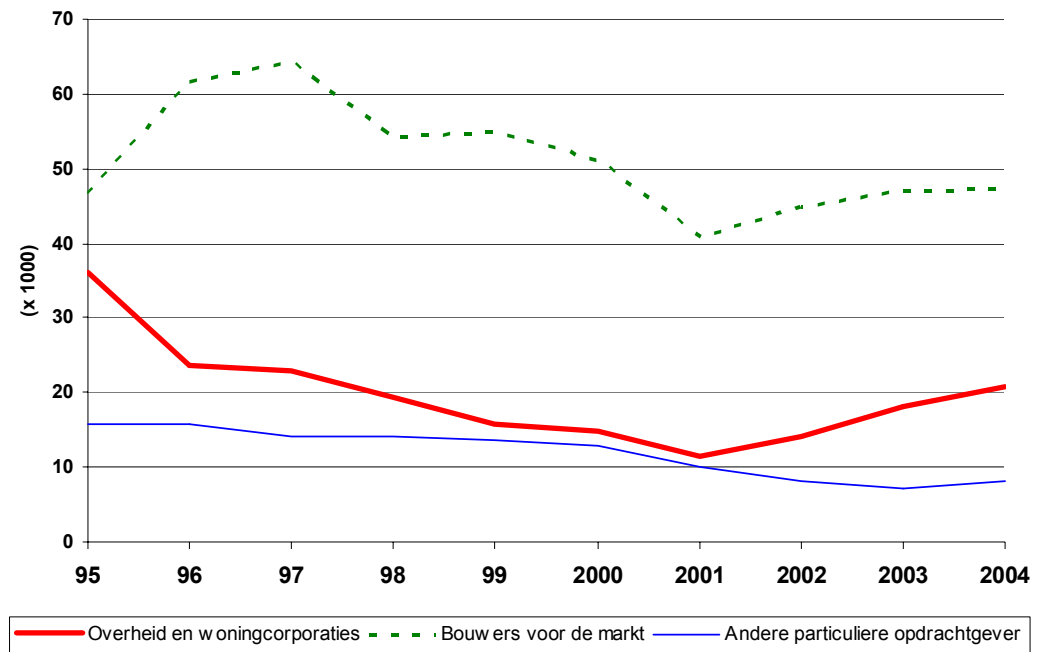
De stijging van de verleende woningvergunningen is vooral te danken toegenomen aan woningcorporaties (zie grafiek 3.8). Bij bouwers voor de markt lijkt de toename te stabiliseren. De vergunningverlening aan andere particuliere opdrachtgevers is pas recent hersteld. Omdat de toename van de vergunningverlening wordt veroorzaakt door corporaties, is de verwachting dat vooral in de goedkopere segmenten gebouwd gaat worden, waardoor de totale gemiddelde bouwkosten per woning afnemen.

Grafiek 3.6 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen naar huur en koop, 1970-2004



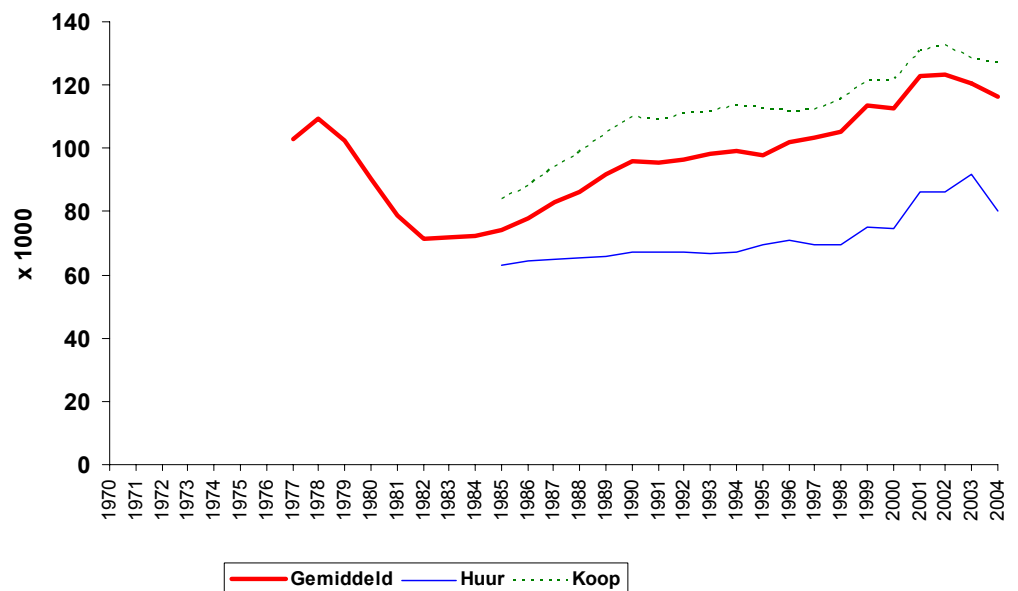
Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.7 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever, 1995-2004



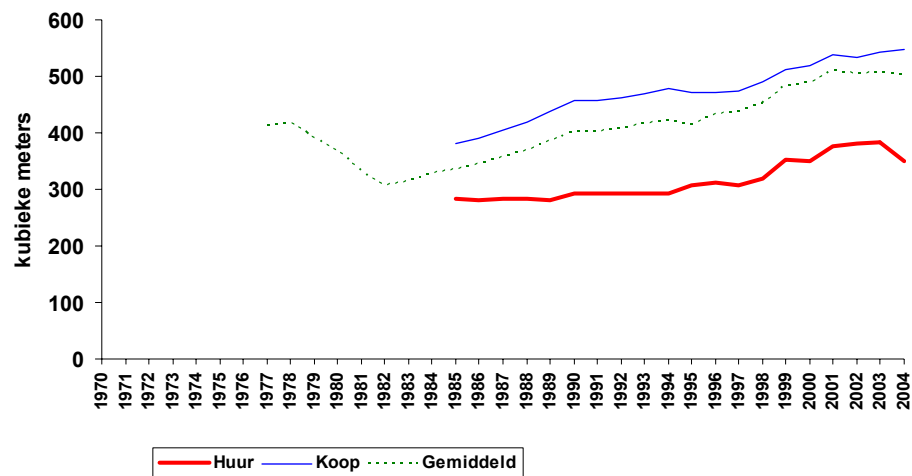
Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.8 Gemiddelde bouwkosten per woning totaal en naar huur/koop. In duizenden euro's, prijzen 2004



Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.9 Inhoud van nieuwbouwwoningen in kubieke meters, naar huur en koop



Bron: CBS/bewerking TNO

## 2.5 Prognose woningbouw

### Verwachte vergunningverlening

De vergunningverlening in de VROM bouwprognoses over 2004 en 2005 is in lijn met de raming volgens de Macro Economische Verkenning van het CPB. In zowel de bouwprognoses 2004-2009 en de MEV2004 werd de stijging van het aantal verleende vergunningen iets voorzichtiger geraamd dan werkelijk is gebleken. De grotere toename dan verwacht is te wijten aan de actievare opstelling van corporaties en andere partijen. Het aantal verleende vergunningen in 2003 en 2004 is flink gestegen met respectievelijk acht en vijf procent. Dit is hoger dan de prognose van het middenscenario van vorig jaar.

De bouwprognoses 2005-2010 zijn naar boven toe bijgesteld en gaat ervan uit dat er 80 duizend vergunningen in 2005 worden verleend. Deze verwachting is gebaseerd op het aantal vergunningen verleend de afgelopen twee kwartalen (36,5 duizend). In het tweede helft van het jaar worden altijd meer vergunningen verleend dan in het eerste helft van het jaar, waardoor de verwachting voor 2005 op 80 duizend vergunningen uitkomt. Dit is in lijn met de verwachting van het CPB. In de jaren na 2006 wordt een verdere toename verwacht van het aantal afgegeven vergunningen veroorzaakt door een aantrekkende economie. De stijging van nieuwbouw zal in 2005 en 2006 zowel in de koopsegment als in het huursegment plaatsvinden, waarbij het segment van de huurwoningen een snellere groei zal laten zien dan koopwoningen. Dit komt vooral door de woningcoöperaties die meer huurwoningen willen gaan bouwen. In de twee jaren daarna wordt verwacht dat de bouwhuurwoningen eerst verder groeit en op termijn ook weer lichtelijk daalt. Het aantal nieuwe koopwoningen zal na 2007 stabiel blijven en ook op termijn lichtelijk afnemen. Woningcorporaties zullen naast nieuwbouw zich ook gaan richten op omvangrijke herstel- en renovatieprojecten.

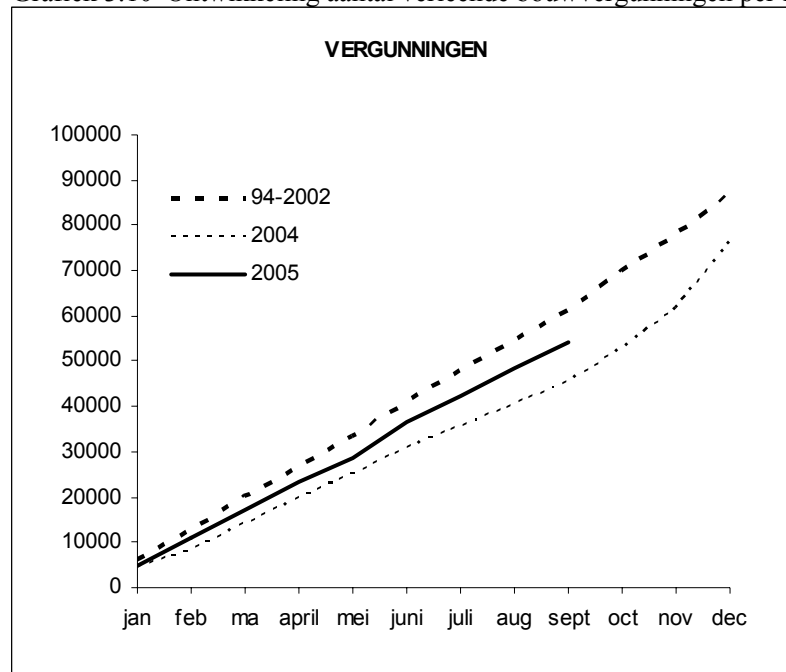
Tabel 3.2 Prognose vergunningen 2005-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Realisatie</b>										
Verleend	62,3	67,2	72,5	76,2						
Huur	11,1	13,2	15,8	17,3						
Koop	51,2	54,0	56,6	58,9						
Gereedgekomen	73,0	66,7	59,6	65,3						
Huur	14,1	12,7	13,0	14,1						
Koop	58,9	54,1	46,7	51,2						
<b>Prognose vergunningen</b>										
Bouwprognoses 2005-2010										
Totaal					80	83	85	86	83	81
Huur					19	20	24	25	27	25
Koop					61	63	61	61	56	56
<b>MEV 2005</b>										
Totaal vergunningen					80	83				
Huur					18	19				
Koop					62	64				
<b>Groei</b>										
BBP(MEV/CPB)	1,4	0,1	-0,1	1,7	0,5	2,5				

Bron: CBS/MinVROM/bewerking TNO

Het verleende aantal vergunningen is sinds 2002 hoger geweest dan het aantal gereedgekomen woningen waardoor de pijplijn van te bouwen woningen steeds voller wordt. Vooral in 2003 en 2004 is dit verschil erg groot geweest; in deze twee jaren is de pijplijn van vergunningen met ongeveer 24 duizend toegenomen. Vroeg of laat leidt dit tot een toename van het aantal gereedgemelde woningen.

Grafiek 3.10 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand



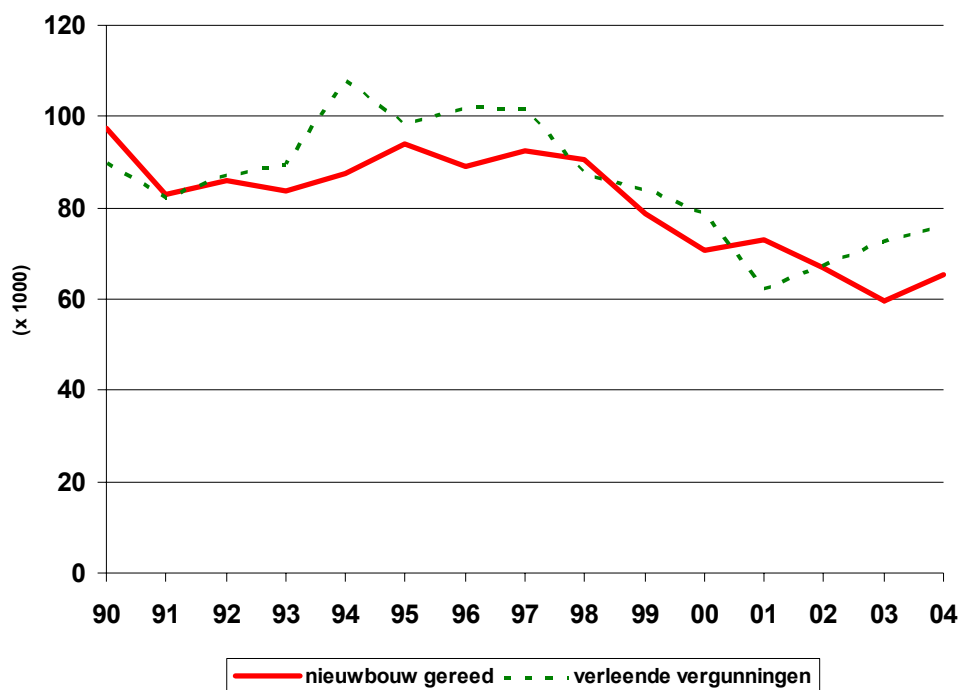
Bron: CBS/bewerking TNO

### Aantal gereedgekomen woningen

Het aantal gereedgekomen woningen is in 2004 met bijna 10 procent gestegen ten opzichte van het vorige jaar naar 65,3 duizend woningen, zie ook grafiek 3.12. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat 2003 het absolute dieptepunt is geweest sinds 1970; nog nooit waren er zo weinig nieuwe woningen bijgebouwd.

Deze stijging in 2004 blijft nog wel achter bij het aantal verleende vergunningen in 2004 (76,2 duizend) en 2003 (72,5 duizend). De verwachting is dat de bouwers meer woningen in productie zullen nemen, wat zal leiden tot opgaande trend van meer woningen die in 2004 is gestart. De voorwaarde is wel dat de investeringsbereidheid toeneemt. Het betekent ook dat de positie van de vragende partij op de nieuwbouwmakrt in vergelijking met eerdere jaren sterker is komen te staan. Verwacht wordt dat het aantal gereed gemelde woningen in 2005 op 71 duizend woningen zal komen en in 2006 op 81 duizend.

Grafiek 3.11 Aantal gereedgekomen woningen en aantal verleende vergunningen per jaar



Bron: CBS, bewerking TNO

### Productiewaarde

De productiewaarde voor de gehele woningbouw bedroeg in 2004 17,3<sup>2</sup> miljard euro; een stijging van 8,8 procent ten opzichte van 2003. Dit is ongewoon hoge toename; na 1990 is niet één keer de productiewaarde in de woningbouw zo snel gestegen. De nieuwbouw steeg nog sneller in 2004, namelijk met 10,6 procent. Deze groei is ook de hoogste in de jaren na 1990. Groot onderhoud nam behoorlijk toe met 5,3 procent; deze toename was alleen in 1992 met 11,2 procent hoger. Voor de woningbouw was 2004 derhalve een jaar van herstel.

Voor 2005 wordt verwacht dat de productiewaarde van de woningbouw met 7,5 procent stijgt en in 2006 met 5,4 procent. Met inbegrip van groot onderhoud stijgt de totale productiewaarde van de woningbouw in 2005 met 6,3 procent en in 2006 met 4,3 procent. De groei zal afzwakken, maar vormt een stevig herstel na een reeks mindere jaren.

## 2.6 De woningbouw 2007-2010 in scenario's

De Bouwprognoses laten voor het lopend en het komend jaar een cijfer zien dat is gebaseerd op de vergunningverlening tot nu toe en de Macro Economische Verkenningen van het CPB. Voor de jaren daarna wordt sinds enige jaren met scenario's gewerkt. Voor deze periode is de onzekerheidsmarge groter, hetgeen weerspiegeld wordt

<sup>2</sup> Cijfer na revisie 2005 van het CBS



in een bandbreedte. In deze scenario's gaat het er om dat over de input van het Bouwprognosemodel consistente aannames worden gemaakt. Dit jaar gaan de scenario's over de jaren 2007 tot en met 2010. De hiervoor geschetste verwachting is het midden- of basisscenario. Daarbuiten zijn nog een laag en hoog scenario opgesteld.

Het model heeft drie variabelen waarover aannames zijn gedaan: de vergunningverlening, de productieve uren en de waarde van de vergunningen. Voor de scenario's zijn de vergunningverlening en de waarde van de vergunningen van belang. De ontwikkeling van de productieve uren verandert niet; er wordt verondersteld dat per werknemer het aantal gewerkte uren per jaar hetzelfde blijft in de scenario's. De inflatie is ook in alle drie scenario's hetzelfde.

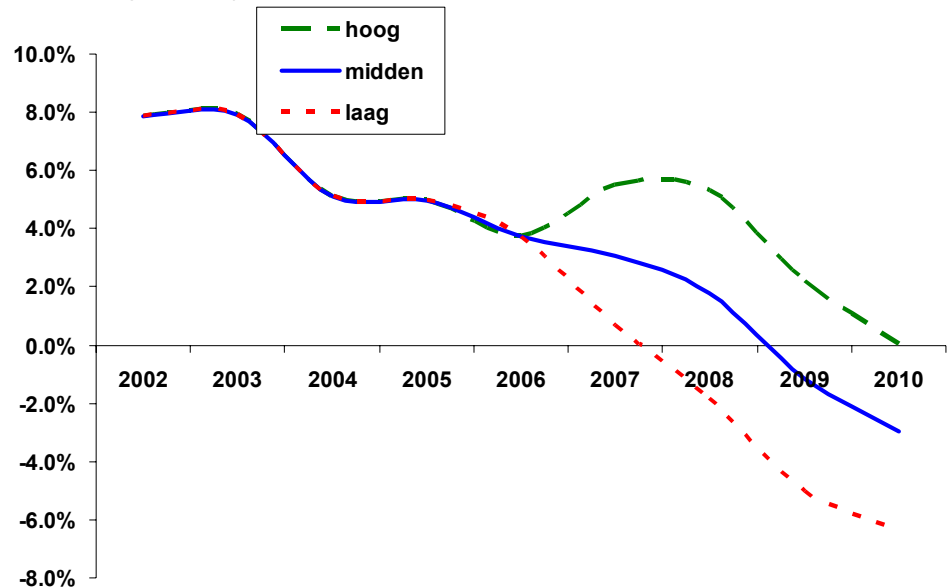
Daarbuiten zijn er variabelen die wel van belang zijn, maar waar het model geen rekening mee houdt. Dat zijn de productiecapaciteit van bedrijven en de beschikbaarheid van grondstoffen. Met betrekking tot de arbeidsmarkt wordt wel gekeken wat de realiteitswaarde van een scenario is; een bepaalde hoeveelheid bouw in een scenario moet een realistische vraag naar arbeid genereren. De productie van de bouwsector, de ingezette arbeid en de arbeidsproductiviteit dienen zich realistisch te ontwikkelen. Kortom, niet alleen de uitkomsten maar ook de bijbehorende parameters dienen plausibel te zijn.

Het aantal verleende vergunningen is de afgelopen twee jaar zeer voorspoedig gestegen. Ter illustratie, in 2005 worden er naar verwachting 80 duizend bouwvergunningen verleend, dit in overeenstemming met de ramingen van het CPB. Vorig jaar werd nog in de bouwprognoses geraamd dat dit pas in 2006 zou worden gehaald. De woningbouwafspraken zijn ambitieus en gaan er vanuit dat er gemiddeld 89 duizend woningen per jaar tot 2010 gebouwd moeten worden (inclusief toevoegingen anderszins). In totaal gaat het tot 2010, eveneens inclusief toevoegingen anderszins, om 445 duizend woningen. De groei van verleende vergunningen heeft vooral plaatsgevonden bij de woningcoöperaties. De verwachting is dat deze groei ook zal doorzetten de komende jaren (zie grafiek 3.8 waarin een uitsplitsing is gemaakt van de verleende vergunningen naar opdrachtgever).

Het huidige overschot op de kantorenmarkt heeft ook invloed op de groei van de woningbouwmarkt. De kantorenmarkt zit de afgelopen jaren in het slop en dit heeft tot gevolg dat er minder vraag naar nieuwbouw in de kantorenmarkt is. Volgens cijfers van NRC Handelsblad/DTZ Zadelhoff is sinds 2001 het overschot op de kantorenmarkt gestegen van ongeveer 200.000 m<sup>2</sup> naar meer dan 800.000 m<sup>2</sup> medio 2005. Bouwers zullen dus al hun capaciteit kunnen aanwenden voor de woning nieuwbouw en ontstaat hierdoor relatief meer aanbod op de woningnieuwbouwmarkt. Dit zal leiden tot gunstigere voorwaarden en scherpere prijzen voor de vragers die daardoor worden gestimuleerd om meer vergunningen aan te vragen. Daarom zijn alle scenario's over de woningbouw van dit jaar enigszins naar boven bijgesteld ten opzichte van het verleden jaar. De scenario's worden in grote mate bepaald door de mate waarin de gemaakte afspraken van VROM met de gemeenten en coöperaties zullen doorzetten. Wel blijven alle scenario's, inclusief het hoge scenario, lichtelijk achter bij de woningbouwafspraken vanwege het vertragende effect die uitgaat van de tijd die verstrijkt tussen de verlening van de vergunning en het daadwerkelijk gereedkomen van de woning. Echter, ze blijven in zoverre achter omdat de toevoegingen anderszins niet zijn meegeteld. Worden de toevoegingen anderszins meegeteld – een component die in niet in de Bouwprognoses worden meegenomen – komt het halen van de woning-

bouwafspraken in het hoge scenario in zicht. In alle scenario's gaan we uit van een uitvalpercentage van 4 procent van het aantal verleende vergunningen. In de resultaten wordt het aantal verleende vergunningen vermeld exclusief uitval en exclusief overige toevoeging (zoals door splitsing van woningen of door ombouw van andere panden zoals kleine kantoren).

Grafiek 3.12 Trendgroei van het aantal verleende vergunningen ten opzichte van het jaar daarvoor per scenario, weergegeven door het gemiddelde van huidige en het jaar daarvoor.



Bron: TNO

### Aannames en uitkomsten per scenario

In de komende jaren wordt verwacht dat het aandeel van huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal nieuwe woningen zal toenemen. De gemiddelde productiekosten voor huurwoningen zijn lager dan voor koopwoningen en dit heeft een drukkend effect op de totale productiewaarde. Door de relatieve toename van het aantal huurwoningen zal de productiewaarde nauwelijks stijgen in de scenario's. De variatie tussen de scenario's, afhankelijk van het succes van de woningbouwafspraken, zit vooral in het aandeel huurwoningen.

De ontwikkelingen op het gebied van de wetgeving over luchtkwaliteit kunnen op de middellange termijn van grote invloed zijn op de woningbouw. Over het uiteindelijke resultaat is nu weinig tot niets te zeggen, zoals eerder is aangegeven. De scenario's zijn derhalve exclusief de effecten van de wetgeving over luchtkwaliteit; hoogstens kan het lage scenario opgevat worden als een scenario waarin van die wetgeving een beperkt negatief effect uitgaat op de woningbouw.

## Het lage scenario

### *Aannames*

Het lage scenario veronderstelt dat de gemaakte bouwafspraken minder goed worden gehaald en dat het aantal verleende vergunningen na de recente sterke groei geleidelijk weer daalt. Het aantal vergunningen tussen 2007 en 2010 komt gemiddeld per jaar op 76 duizend. De groei neemt wel wat af, maar blijft nog wel ver boven het absolute dieptepunt in 2003 van 60 duizend verleende vergunningen. Er wordt aangenomen dat de totale gemiddelde bouwkosten structureel lager zullen uitvallen dan de inflatie, doordat er meer goedkopere (huur)woningen gebouwd gaan worden. Dit heeft een drukkend effect op de totale productiegroei in euro's. De productiegroei wordt verder bepaald door het aantal woningen in productie en zal dus ook neerwaarts worden beïnvloed door het licht dalende aantal verleende vergunningen.

### *Uitkomsten*

In dit scenario komen in de periode 2007 tot en met 2010 gemiddeld 83 duizend woningen per jaar gereed. Het aantal gereedgekomen woningen is hoger dan het aantal vergunningen na aftrek van uitval (4 procent). Dit betekent dat de pijplijn van nog te bouwen woningen die was opgelopen in de afgelopen jaren, langzamerhand leeg gaat lopen. Het totaal aantal gereedgekomen woningen in de periode van de woningbouwafspraken (420 duizend woningen exclusief toevoeging anderszins in de periode 2005 tot 2010) zal 96 procent van de gemaakte woningbouwafspraken zijn. In het lage scenario wordt geraamd dat de productiegroei van de nieuwe woningbouw gemiddeld 2,8 procent negatief zal zijn in de periode 2007 tot en met 2010.

## Het midden scenario

### *Aannames*

Het midden scenario veronderstelt dat de gemaakte bouwafspraken redelijk goed worden gehaald en dat de sterke groei in verleende vergunningen rustig zal worden doorgezet, maar niet met dezelfde hoge groeisprongen als in de jaren daarvoor. Het gemiddelde aantal verleende vergunningen per jaar (voor uitval) voor de periode 2007 tot en met 2010 komt op 84 duizend. Er wordt aangenomen dat de totale gemiddelde bouwkosten structureel lager zullen uitvallen dan de inflatie, doordat er meer goedkopere (huur)woningen gebouwd gaan worden. Dit heeft een drukkend effect op de productiegroei in euro's.

### *Uitkomsten*

Het aantal gereedgekomen woningen komt in het midden scenario over de jaren 2007 tot en met 2010 op gemiddeld 87 duizend per jaar. Rekening houdend met het uitvalpercentage loopt het aantal gereede woningen in op het aantal verleende vergunningen, met andere woorden, de pijplijn wordt korter. Vergeleken met de bouwafspraken komt het midden scenario uit op 98 procent van de gemaakte woningbouwafspraken. De productiegroei komt op gemiddeld 0,1 procent per jaar in de periode 2007 tot en met 2010. Dit is in lijn met de lage gemiddelde groei van de verleende woningbouw vergunningen in die periode.

## Het hoge scenario

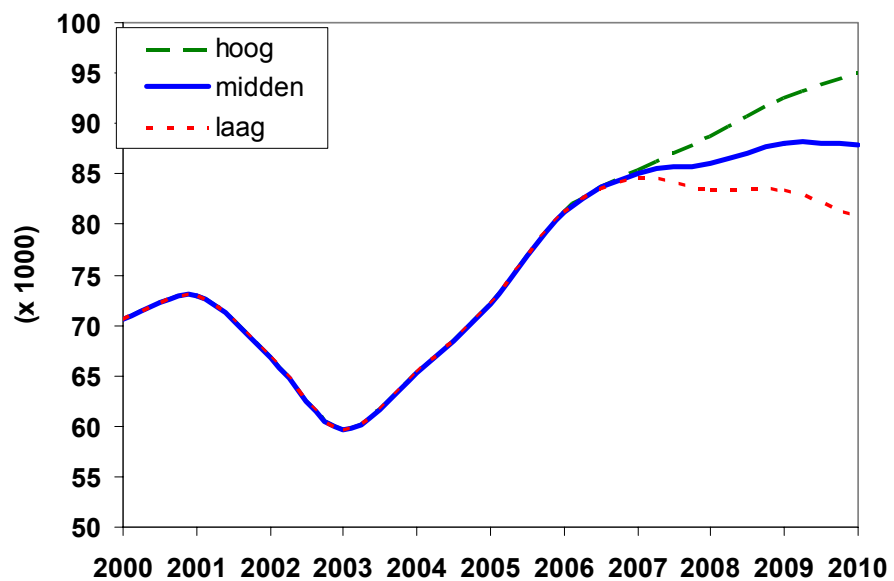
### Aannames

Het hoge scenario veronderstelt dat de gemaakte bouwafspraken goed worden gehaald en dat de sterke groei in verleende vergunningen gefaseerd zal worden doorgezet. Het gemiddelde aantal verleende vergunningen per jaar (voor uitval) voor de periode 2007 tot en met 2010 komt op 92 duizend. Er wordt aangenomen dat de totale gemiddelde bouwkosten structureel lager zullen uitvallen dan de inflatie, doordat er meer goedkopere (huur)woningen gebouwd gaan worden. Dit heeft een drukkend effect op de productiegroei in euro's.

### Uitkomsten

Het aantal gereedgekomen woningen komt in het midden scenario over de jaren 2007 tot en met 2010 op gemiddeld 90 duizend per jaar. In het hoge scenario loopt het aantal gereedgekomen woningen, rekening houdend met het uitvalpercentage, in de pas met het aantal verleende vergunningen, met andere woorden, de pijplijn blijft ongeveer even groot door de sterke toename van het aantal nieuwe vergunningen. Vergeleken met de bouwafspraken komt het hoge scenario uit op 100 procent van de gemaakte woningbouwafspraken. De productiegroei komt op gemiddeld 2,7 procent per jaar in de periode 2007 tot en met 2010.

Grafiek 3.13 Aantal gereedgekomen woningen in de drie scenario's



Bron: TNO

Tabel 3.3 Woningbouw in drie scenario's 2007 tot en met 2010. Realisatie 2001-2004, korte termijn verwachting 2005 en 2006 en scenario's 2007-1010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	07-10 gem.
<b>Realisatie</b>											
Verleend	62,3	67,2	72,5	76,2							
Gereedgekomen	73,0	66,7	59,6	65,3							
Productiewaarde nieuwbouw (mld E)	9,8	9,7	10,0	11,5							
<b>Hoog</b>											
Verleend							89	92	93	92	<b>92</b>
Gereedgekomen							85	89	93	95	<b>90</b>
Productiewaarde nieuwbouw (mld E)							13,4	14,0	14,4	14,5	<b>2,7%</b>
<b>Midden</b>											
Verleend					80	83	85	86	83	81	<b>84</b>
Gereedgekomen					71	81	85	86	88	88	<b>87</b>
Productiewaarde nieuwbouw (mld E)					12,3	13,0	13,3	13,4	13,4	13,0	<b>0,1%</b>
<b>Laag</b>											
Verleend							81	80	73	70	<b>76</b>
Gereedgekomen							85	83	83	81	<b>83</b>
Productiewaarde nieuwbouw (mld E)							13,1	12,8	12,4	11,6	<b>-2,8%</b>

Bron: TNO /MinVROM

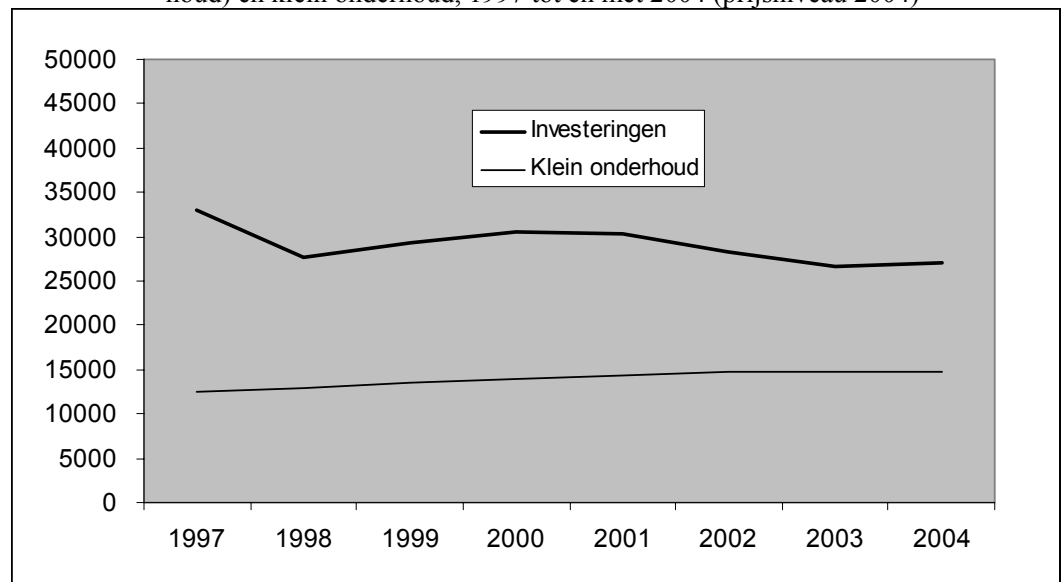


### 3 ONDERHOUD

#### Investerings en onderhoud

Investerings zijn conjunctuurgevoelig. De bouwproductie die gerelateerd kan worden aan investeringen is gedaald tijdens de economische recessie van de afgelopen jaren. De productie die gerelateerd kan worden aan onderhoud is aanmerkelijk stabiel van karakter en lijkt vooral afhankelijk van de (gestaag) groeiende voorraad kapitaal in huizen, gebouwen en infrastructurele werken. In de CBS-cijfers waarop deze publicatie gebaseerd is, wordt groot onderhoud gezien als een investeringsproject (precies gesteld gaat het om grootschalige niet-nieuwbouwprojecten). Klein onderhoud zijn die uitgaven aan bouwproducten met een consumptief karakter; dat zijn uitgaven aan producten die geen levensduur verlengend karakter hebben. Het is het verschil tussen investeren en consumeren.

Grafiek 4.1 Ontwikkeling bouwproductie investeringen (nieuwbouw en groot onderhoud) en klein onderhoud, 1997 tot en met 2004 (prijsniveau 2004)



Bron: TNO, op basis van CBS

Van de totale productie van de bouwnijverheid die gerelateerd is aan klein onderhoud komt ruim dertig procent ten goede aan grond-, weg- en waterbouwkundige werken. Woningen nemen met krap dertig procent ongeveer eenzelfde belang in het klein onderhoud voor hun rekening. Ruim twintig procent komt ten goede aan gebouwen in utiliteit. Het resterende deel komt ten goede aan producten en diensten buiten de hiervoor genoemde categorieën.

## Woningbouw

De groei van de bouwproductie voor zover deze betrekking heeft op klein onderhoud aan woningen bedraagt in 2004 1,4 procentpunt (tabel 4.1). Ten opzichte van de groei van vorig jaar 0,8 procentpunt) kan gesteld worden dat er sprake is van aantrekkende groei in het onderhoud aan woningen). Sinds jaar en dag vormen verhuur en handel in onroerend goed (commerciële verhuurders en woningbouwverenigingen) en consumptie van huishoudens (eigenwoningbezit) de grootste afnemers van klein onderhoud aan woningen. De bestedingen van verhuur en handel in onroerend goed en consumptieve bestedingen van huishoudens verhouden zich grofweg tot elkaar in een factor van drie (3,3 miljard Euro in 2004) staat tot één (1,1 miljard Euro).

Tabel 4.1 Bestedingen in klein onderhoud in de woningbouw naar bestemming, 2000 tot en met 2004 (basis Nationale Rekeningen), miljoenen euro's prijzen 2004

Woningen	2000	2001	2002	2003	2004	2000-04
<b>Totaal</b>	<b>4.197</b>	<b>4.262</b>	<b>4.333</b>	<b>4.369</b>	<b>4.429</b>	<b>0,7</b>
Landbouw, bosbouw en visserij	-	-	-	-	-	-
Delfst/industrie/energie/bouw	6	6	5	6	7	0,7
Handel en horeca	13	13	13	12	12	2,2
Vervoer, opslag en communicatie						
Verhuur/handel onr. goed	3.122	3.178	3.220	3.231	3.294	-1,4
Zakelijke dienstverlening	-	-	-	-	-	-
Gezondheid- en welzijnzorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Rijk	-	-	-	-	-	-
Gemeenten	-	-	-	-	-	-
Provincies ov. bestuur	-	-	-	-	-	-
Ov. diensten en consumptie	1.056	1.065	1.095	1.120	1.116	0,7

Bron: TNO, op basis van CBS

## Utiliteit

Bestedingen aan klein onderhoud aan gebouwen, voorzover deze ten goede komen aan de bouwnijverheid, bedragen in 2004 ruim 3,1 miljard Euro (tabel 4.2). Hiermee groeien deze bestedingen met 0,8 procent. Vooral de bestedingen van publieke sectoren (onderwijs, Rijksoverheid en decentrale overheden) groeiden de afgelopen vijf jaar sterk. Hiermee vergeleken bleven de bestedingen in commerciële sectoren duidelijk achter, vooral waar het landbouw, bosbouw en visserij en energie, delfstoffen en bouwnijverheid betreft, waar de bestedingen aan klein onderhoud aan gebouwen een duidelijke krimp over de jaren 2000 tot en met 2004 vertonen.



Tabel 4.2 Bestedingen in klein onderhoud in de utiliteit naar bestemming, 2000 tot en met 2004 (basis Nationale Rekeningen), miljoen euro's, prijzen 2004

Utiliteit	2000	2001	2002	2003	2004	2000-04
<b>Totaal</b>	<b>2922</b>	<b>3072</b>	<b>3104</b>	<b>3123</b>	<b>3150</b>	<b>0.9</b>
Landbouw, bosbouw en visserij	72	70	68	65	65	-1.2
Delfst/industrie/energie/bouw	494	482	440	421	421	-2.0
Handel en horeca	303	301	306	295	294	-0.4
Vervoer, opslag en communicatie	173	171	174	170	172	-0.1
Verhuur/handel onr. goed	16	17	20	18	18	1.8
Zakelijke dienstverlening	110	117	115	111	111	0.1
Gezondheid- en welzijnzorg	251	265	269	278	282	1.5
Onderwijs	223	245	256	269	275	2.6
Rijk	321	391	416	419	407	3.0
Gemeenten	309	331	363	380	391	3.0
Provincies ov. bestuur	112	126	126	136	145	3.3
Ov. diensten en consumptie	539	555	551	559	569	0.7

Bron: TNO, op basis van CBS

### Grond-, water- en wegenbouw

In tabel 4.3 staan de bestedingen aan onderhoud aan GWW-werken gegeven. Deze bedragen in 2004 4,7 miljard Euro. In 2004 vlakt de groei van deze bestedingen af naar 0,8 procent. In 2003 lag dit groeicijfer nog boven de 2 procent. Net als voor de onderhoudsbestedingen aan utiliteitswerken het geval is, valt ook in het onderhoud van GWW-werken de groei van publieke bestemmingen op. In de afgelopen vijf jaar zijn het vooral de bestedingen van het onderwijs en overige overheidssectoren die een sterke groei doormaken. Ook de groei in de bestedingen van vervoer, opslag en communicatie valt in positieve zin op.

Tabel 4.3 Bestedingen in klein onderhoud in de GWW naar bestemming, 2000 tot en met 2004 (basis Nationale Rekeningen), miljoenen euro's, prijzen 2004

Grond-, water- en wegebouw	2000	2001	2002	2003	2004	2000-04 %
<b>Totaal</b>	<b>4055</b>	<b>4341</b>	<b>4561</b>	<b>4657</b>	<b>4695</b>	<b>1.8</b>
Landbouw, bosbouw en visserij	57	56	55	55	54	-0.6
Delfst/industrie/energie/bouw	372	358	352	346	355	-0.6
Handel en horeca	111	109	109	102	102	-1.0
Vervoer, opslag en communicatie	718	735	758	774	803	1.4
Verhuur/handel onr. goed	432	448	453	464	458	0.7
Zakelijke dienstverlening	58	62	62	55	55	-0.6
Gezondheid- en welzijnzorg	150	158	149	154	156	0.5
Onderwijs	56	61	59	65	68	2.5
Rijk	750	918	1004	991	932	2.8
Gemeenten	945	1002	1110	1170	1212	3.2
Provincies ov. bestuur	168	188	189	208	220	3.4
Ov. diensten en consumptie	240	245	262	274	280	1.9

Bron: TNO, op basis van CBS

Tabel 4.4 Overzicht van de verschillende bestedingscategorieën nieuwbouw, groot onderhoud en klein onderhoud, naar bestemming, miljoenen euro's, prijzen 2004

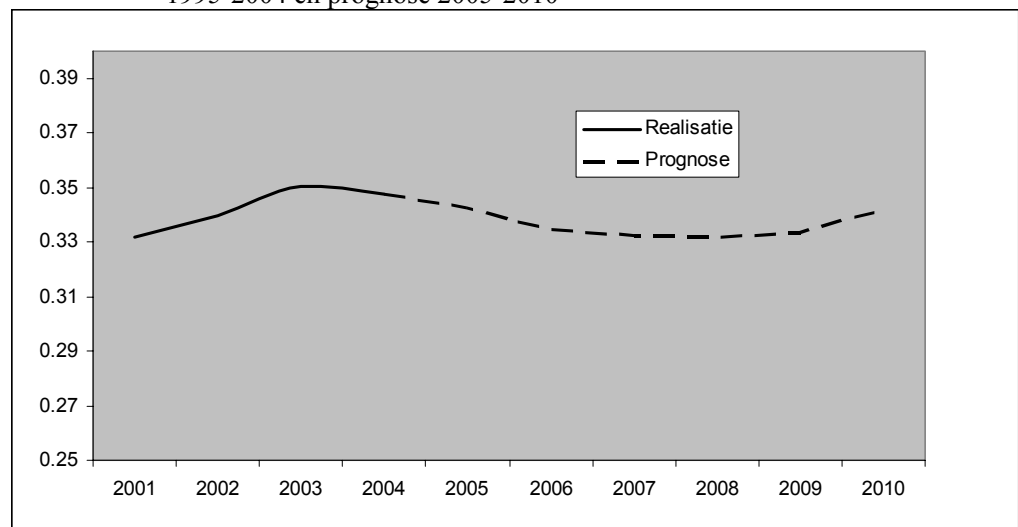
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Woningbouw</b>										
Totaal	33.410	31.330	30.610	33.160	35.230	36.790	37.510	37.970	38.140	37.610
Nieuwbouw	17.650	16.340	15.870	17.260	18.350	19.130	19.490	19.720	19.800	19.530
groot onderhoud	11.500	10.660	10.370	11.470	12.330	13.000	13.270	13.400	13.390	13.030
klein onderhoud	4.260	4.330	4.370	4.430	4.550	4.660	4.750	4.850	4.950	5.050
<b>Utiliteit</b>										
Totaal	15.790	15.010	13.780	12.860	13.010	13.430	13.910	14.610	15.580	16.280
Nieuwbouw	8.790	8.000	6.870	6.130	6.180	6.460	6.760	7.220	7.820	8.130
groot onderhoud	3.930	3.910	3.790	3.580	3.620	3.660	3.760	3.910	4.200	4.500
klein onderhoud	3.070	3.100	3.120	3.150	3.210	3.310	3.390	3.480	3.560	3.650
<b>GWW</b>										
Totaal	11.590	11.410	11.180	11.250	11.590	11.610	11.960	12.310	12.240	12.330
Nieuwbouw +										
groot onderhoud	7.250	6.850	6.520	6.550	6.800	6.650	6.850	7.050	6.820	6.750
klein onderhoud	4.340	4.560	4.660	4.700	4.790	4.960	5.110	5.260	5.420	5.580

Bron: TNO

De raming voor groot onderhoud in de woningbouw en utiliteit wordt opgesteld door uit te gaan van de ontwikkeling van de kapitaalgoederenvoorraad enerzijds en de conjunctuur anderzijds. Daarnaast is er de verwachting dat de vraag naar omvangrijke herstel- en renovatieprojecten in de woningbouw op korte termijn toeneemt bij de woningbouwcoöperaties. Afgezien daarvan ontwikkelt groot onderhoud zich relatief con-

stant in de tijd. De verwachting is dat groot onderhoud de forse stijging van nieuwbouw in 2005 volgt en dat de groei in de jaren daarna lichtelijk afzwakt tot een constante reële groei van 1,5 procent per jaar. De nieuwbouw fluctueert meer en is meer conjunctuurgevoelig. Hierdoor fluctueert het aandeel groot onderhoud in de totale bestedingen binnen de woningbouw en utiliteit in de prognoses. Zo neemt het aandeel groot onderhoud af in de jaren na 2005 doordat wordt uitgegaan van een aantrekkende economie, en neemt het aandeel groot onderhoud vanaf 2008 weer toe doordat dan de nieuwbouwproductie relatief weer wat minder snel gaat groeien (zie grafiek 4.4).

Grafiek 4.4 Aandeel groot onderhoud in de Burgerlijke en Utiliteitsbouw, realisatie 1995-2004 en prognose 2005-2010



Bron: TNO



## 4 BOUWARBEIDSMARKT

De werkgelegenheid in de bouw is in 2004 met 25.900 arbeidsjaren afgenomen tot 436.300 arbeidsjaren. Na een periode van groei ontstond een periode van krimp; tot en met 2001 was er een gemiddelde stijging in de werkgelegenheid van 2,8 procent en vanaf 2002 was er een gemiddelde daling van 3,4 procent. Dit heeft ertoe geleid dat het niveau in 2004 weer nagenoeg terug is op het niveau van midden/eind jaren negentig. De absolute groei over de periode 1995-2004 ligt dan ook op gemiddeld slechts 3.000 arbeidsplaatsen per jaar. In de B&U bouw en in de grond-, water- en wegebouw is het huidige niveau zelfs lager dan het niveau in 1995. In de GWW is de daling wat later ingezet dan bij de andere sectoren, maar die achterstand is in de laatste twee jaren snel ingehaald met een gemiddelde daling van 5,8 procent. De daling van de werkgelegenheid treft vooral de werknemers in dienst van een werkgever. In de laatste drie jaar is de werkgelegenheid onder de zelfstandigen op peil gebleven.

De arbeidsproductiviteit in de bouw is in het laatste jaar behoorlijk omhoog geschoten. Na een periode met een gemiddelde arbeidsproductiviteit van 3,8 procent in 1995-2000, en een periode van een relatief lage groei van de arbeidproductiviteit van 2,0 procent in 2001-2003, is de arbeidsproductiviteit in 2004 gestegen naar 7,3 procent. De arbeidsproductiviteit is uitgedrukt als de toegevoegde waarde per arbeidsjaar. In 2002 daalde de werkgelegenheid met 1,3 procent, terwijl de toegevoegde waarde (omzet minus verbruik) steeg met 1,2 procent. Er werd dus meer werk verricht met minder mensen. In 2003 bleef de werkgelegenheid dalen, maar de toegevoegde waarde daalde ook met 2,1 procent. Hierdoor stagneerde de arbeidsproductiviteit iets. In 2004 heerst dan weer hetzelfde beeld als in 2002, maar dan uitvergroet. De werkgelegenheid daalde met 5,2 procent terwijl de toegevoegde waarde steeg met 1,7 procent.

Al vanaf 2000 matigt de loonontwikkeling in de bouw. In 2004 ligt de loonontwikkeling (1,8 procent ten opzicht van 2003) ruim onder de gemiddelde loonontwikkeling in de laatste drie jaar (3,4 procent). Aangezien de arbeidsproductiviteit ook nog eens flink is gegroeid, is er in de nabije toekomst wat meer ruimte voor de winstgevendheid van bouwbedrijven. De loonontwikkeling in de bouw loopt overigens nog altijd vooruit op de loonontwikkeling in het totaal van alle sectoren.

Tabel 5.1 Kengetallen bouwarbeidsmarkt

Tabel Kernegevens arbeidsmarkt								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Werkgelegenheid 1)	<i>x 1000</i>							
Totaal	439,1	446,0	460,8	471,9	484,3	477,9	460,2	436,3
- B&U	170,8	171,8	178,5	182,0	184,2	180,5	173,0	162,0
- GWW	79,9	79,9	82,3	83,8	84,7	85,1	80,6	75,5
- overig bouwnijverheid	188,8	194,5	200,2	206,2	215,4	212,3	206,6	198,9
Groei %	<i>Groei %</i>							
Totaal	4,5	1,6	3,3	2,4	2,6	-1,3	-3,7	-5,2
- B&U	4,3	0,6	3,9	1,9	1,2	-2,0	-4,2	-6,4
- GWW	1,5	0,0	2,9	1,9	1,0	0,5	-5,3	-6,3
- overig bouwnijverheid	5,9	3,0	3,0	3,0	4,5	-1,4	-2,7	-3,7
	<i>x 1000</i>							
w.v. werknemers	376,1	381,3	391,4	401,2	412,5	405,2	387,6	363,7
- B&U	144,1	143,0	146,8	150,2	153,5	149,5	142,0	131,0
- GWW	75,2	75,1	77,0	77,9	78,9	79,2	74,7	69,6
- overig bouwnijverheid	157,3	163,5	167,9	173,1	180,1	176,5	170,8	163,1
w.v. zelfstandigen	63,0	64,7	69,5	70,7	71,8	72,7	72,6	72,6
- B&U	26,8	28,9	31,7	31,7	30,7	31,0	31,0	31,0
- GWW	4,7	4,9	5,3	6,0	5,8	5,9	5,9	5,9
- overig bouwnijverheid	31,5	30,9	32,2	33,0	35,3	35,8	35,8	35,8
Groei arbeidsproductiviteit 2)	<i>Groei %</i>							
	0,0%	3,1%	4,5%	3,9%	1,7%	2,6%	1,6%	7,3%
Mutatie produktieve uren	4,4	0,4	2,8	-1,4	-1,4	-1,0	0,7	2,5
Vacatures bouwnijverheid (x 1000)	6,7	8,8	14,3	18,6	17,5	11,9	6,4	6,7
Werkloosheid x 1000 3)	-	-	-	5,9	5,0	7,4	10,2	10,7
Toegekende aanvragen WAO 4)	<i>x 1000</i>							
Nieuw	3,8	3,0	3,4	3,2	3,4	3,2	2,6	2,2
Beeindigd	5,4	4,6	4,7	4,7	5,0	4,9	5,0	4,5
Saldo	-1,6	-1,6	-1,3	-1,5	-1,6	-1,7	-2,4	-2,2
Ziekteverzuim 5)	<i>x 1000</i>							
	4,5	4,7	5,0	5,1	5,1	5,7	4,9	
							6,8	6,6
CAO-lonen 6)	<i>x 1000</i>							
Totaal	91,6	94,3	97,1	100,0	103,8	107,3	110,1	111,5
Bouwnijverheid	91,1	94,2	97,2	100,0	104,1	107,9	110,7	112,7

1) Bron: CBS (arbeidsjaren), 2) Toegevoegde waarde per arbeidsjaar, 3) Bron: UWV, vanaf 2000 andere sector-indeling, 4) Bron: UWV, 5) Bron: t/m 2003 CBS, 2003 en 2004 UWV een aangepaste definitie, 6) Bron CBS

Tabel 5.2 Arbeidsmarkt bouw, 2001-2010 Realisatie 2001-2004, prognose 2005-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bruto Productie <i>mln.</i>	71.090	67.980	63.860	64.660	67.080	68.910	70.660	72.610	74.270	75.310
%		-4,4	-6,1	1,3	3,7	2,7	2,5	2,8	2,3	1,4
Toegevoegde waarde	24.550	24.849	24.319	24.731	25.490	26.870	27.560	29.040	29.710	30.120
%	3,0	1,2	-2,1	1,7	3,1	5,4	2,6	5,4	2,3	1,4
Arbeidsjaren <i>x</i> <i>1000</i>	484	478	460	436	441	456	456	469	468	463
%	2,6	-1,3	-3,7	-5,2	1,0	3,4	0,0	2,8	-0,2	-1,1
Werkzame per- sonen	504	502	483	459	469	485	485	499	498	492
%		-0,4	-3,8	-5,0	2,2	3,4	0,0	2,8	-0,2	-1,1
Werknemers	422	417	398	374						
Zelfstandigen	82	85	85	85						

Bron: CBS/raming TNO

In 2005 is het CBS heeft het CBS een revisie doorgevoerd , waardoor de cijfers van dit jaar niet vergelijkbaar zijn met die van vorig jaar. Het aantal arbeidsjaren is met circa 5 tot 6 duizend arbeidsjaren naar beneden bijgesteld. Vorig jaar is een robuuste afname van de werkgelegenheid voorzien; in werkelijkheid is deze nog overtroffen, vooral door de ongebruikelijk krachtige toename van de arbeidsproductiviteit met 7,3%. De werkloosheid is vorig jaar slechts beperkt toegenomen en kwam op 10,7 duizend personen, slechts 500 meer dan een jaar eerder. De toename van de werkloosheid zwakt daarmee af. Met de stijging van de bruto productie voor 2005 en 2006 in de huidige Bouwprognoses en daarmee een toename van de toegevoegde waarde, neemt bij een gemiddelde toename van de arbeidsproductiviteit de werkgelegenheid weer toe. Voor 2005 wordt een beperkte stijging van het aantal arbeidsjaren voorzien, maar in 2006 zet dat door. Door de toename van de arbeidsproductiviteit neemt de werkgelegenheid trager toe dan de bruto productie in de jaren 2005-2010.





## 5 WONINGBOUW NAAR REGIO

In deze paragraaf wordt de woningbouw naar regio gegeven. Daarbij hanteren we de volgende indeling:

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

Tabel 6.1 Nieuwbouw als percentage van de woningvoorraad, 2000-2004

	2000	2001	2002	2003	2004
Nederland	1,06	1,09	0,99	0,88	0,95
Noord	0,90	0,97	0,99	0,75	0,94
Oost	1,24	1,22	1,04	1,04	1,10
Zuid	1,07	0,93	0,79	0,68	0,92
West	1,02	1,14	1,06	0,93	0,91

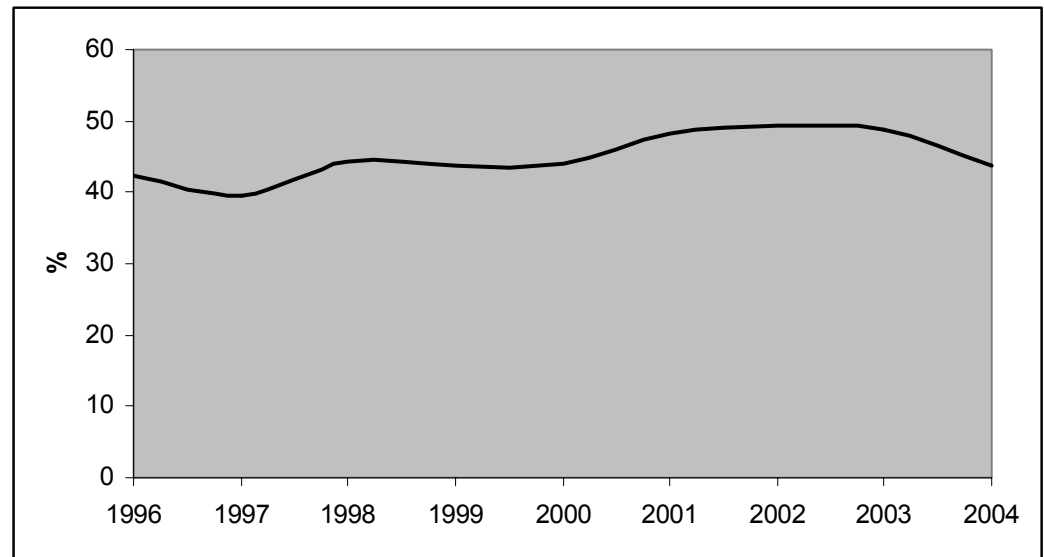
Voor het eerst in jaren liet de nieuwbouw in 2004 zowel absoluut als relatief een stijging zien. Na het dieptepunt van 2003, waarin de nieuwbouw slechts 0,88 procent van de woningvoorraad uitmaakte – ver beneden het natuurlijk momentum van 1 procent – steeg dit percentage in 2004 tot 0,95. Naar regio's gesplitst blijkt vervolgens dat landsdeel Oost als enige over de gehele periode 2000-2004 boven de maatstaf van 1% heeft gescoord. In landsdeel Noord was sprake van een sterke verbetering van 0,75 tot 0,94 (al is dit laatste nog vrij laag). Ook landsdeel Zuid realiseerde een sterke verbetering, van 0,68 naar 0,92. Landsdeel West kende als enige een achteruitgang, van 0,93 tot 0,91. De ruimtedruk is hier het grootst, zodat het relatief tijdrovend is grond te bebouwen.

Tabel 6.2 Gereedgekomen woningen naar regio en naar huur/koop, 1996-2004 en gemiddelde jaarlijkse groei

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	%
Nederland										
<b>Totaal</b>	<b>88,9</b>	<b>92,3</b>	<b>90,5</b>	<b>78,6</b>	<b>70,7</b>	<b>73,0</b>	<b>66,7</b>	<b>59,6</b>	<b>65,3</b>	<b>-3,8</b>
Huur	31,1	25,9	21,5	17,7	15,2	14,1	12,7	13,0	14,1	-9,4
Koop	57,9	66,4	69,1	61,0	55,4	58,9	54,1	46,7	51,2	-1,5
Noord										
<b>Totaal</b>	<b>9,0</b>	<b>9,8</b>	<b>8,2</b>	<b>8,1</b>	<b>6,3</b>	<b>6,8</b>	<b>7,0</b>	<b>5,4</b>	<b>6,7</b>	<b>-3,5</b>
Huur	2,1	1,7	1,5	1,2	1,1	1,0	1,3	1,0	1,5	-4,1
Koop	6,9	8,1	6,7	6,9	5,2	5,8	5,7	4,3	5,3	-3,3
Oost										
<b>Totaal</b>	<b>21,4</b>	<b>23,7</b>	<b>21,1</b>	<b>18,6</b>	<b>16,2</b>	<b>16,1</b>	<b>13,9</b>	<b>14,1</b>	<b>14,9</b>	<b>-4,4</b>
Huur	6,9	6,2	5,1	3,8	3,1	2,6	2,2	2,4	3,0	-10,0
Koop	14,6	17,5	16,0	14,8	13,2	13,5	11,8	11,7	11,9	-2,4
Zuid										
<b>Totaal</b>	<b>20,8</b>	<b>22,4</b>	<b>21,0</b>	<b>17,5</b>	<b>16,9</b>	<b>14,8</b>	<b>12,8</b>	<b>11,1</b>	<b>15,0</b>	<b>-4,0</b>
Huur	6,4	5,6	4,3	3,4	3,4	2,4	1,9	2,0	3,5	-7,3
Koop	14,4	16,8	16,7	14,2	13,6	12,5	10,8	9,1	11,5	-2,7
West										
<b>Totaal</b>	<b>37,7</b>	<b>36,4</b>	<b>40,2</b>	<b>34,5</b>	<b>31,2</b>	<b>35,1</b>	<b>33,0</b>	<b>29,1</b>	<b>28,6</b>	<b>-3,4</b>
Huur	15,7	12,4	10,6	9,3	7,7	8,0	7,2	7,6	6,2	-11,0
Koop	22,0	24,1	29,6	25,2	23,4	27,1	25,7	21,5	22,4	0,2

Ondanks dat landsdeel Oost het hoogste scoorde qua nieuwbouw relatief aan de bestaande woningvoorraad, blijkt de gemiddelde daling in het aantal gereedgekomen woning in deze regio het sterkst te zijn geweest: 4,4 procent. Alle regio's hadden ten opzichte van 1996 te maken met een daling, waarbij landsdeel West procentueel nog het minste hoefde inleveren. In absolute zin kwamen in landsdeel tevens de meeste woning gereed. De stijging ten opzichte van 2003 was met name groot in landsdeel Zuid. In de landsdelen Noord en Oost was de stijging bescheidener en in landsdeel West was ook ten opzichte van 2003 sprake van krimp, zij het zeer gering. In alle regio's, maar met name in de landsdelen West en Oost, is een sterke daling van het aantal gereedgekomen huurwoningen ten opzichte van 1996 te zien. Bekijken we deze ten opzichte van 2003, dan blijkt evenwel in alle landsdelen behalve West sprake van een bescheiden stijging. De sector koopwoningen is in alle landsdelen verantwoordelijk voor verreweg het grootste aandeel gereedgekomen woningen. Alleen in landsdeel West is ten opzichte van 1996 sprake van een stijging van het aantal gereedgekomen koopwoningen; ten opzichte van 2003 stijgt het aandeel gereedgekomen koopwoning in alle landsdelen.

Grafiek 6.1 Aantal gereedgekomen woningen in Landsdeel West als percentage van het Nederlands totaal, 1996-2004



Traditioneel wonen in het westen van het land de meeste mensen. Hier wordt dan ook een relatief groot percentage van het aantal gereedgekomen woningen gevonden. Van 2003 op 2004 is evenwel sprake van een duidelijke daling. Aangezien landsdeel West als enige een daling vertoonde in het aantal gereedgekomen woningen ten opzichte van 2003, is dit niet verwonderlijk. Gezien de positie van West-Nederland als economische kern van het land is dit opmerkelijk.

Tabel 6.3 Vergunningverlening naar regio, 1995-2003, (x 1000)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	%
Nederland	102,1	101,5	87,7	84,2	78,6	62,3	67,2	72,5	76,2	-3,6
Noord	10,8	9,6	8,2	8,2	7,3	8,4	6,3	6,3	7,4	-4,6
Oost	26,1	24,3	20,1	18,9	17,8	13,0	15,3	17,1	16,2	-5,8
Zuid	24,9	23,5	21,8	17,7	16,2	12,5	13,5	14,5	16,0	-5,4
West	40,3	44,2	37,5	39,3	37,2	28,5	32,1	34,6	36,5	-1,2

In 2004 werden 76.200 vergunningen verleend, hetgeen ruim 3.500 meer is dan in 2003. Bij de vergunningverlening scoorde landsdeel West het hoogst. Landsdeel Noord scoort met 7.400 verleende vergunningen laag; landsdelen Oost en Zuid gemiddeld met rond de 16.000 verleende vergunningen. Ten opzichte van 1996 is in landsdeel West sprake van een gemiddelde daling met 1,2 procent, hetgeen de laagste score in dit opzicht is. Landsdeel Oost scoort het meest negatief met -5,8 procent. In landsdeel Zuid bedraagt de gemiddelde jaarlijkse daling 5,4 procent; in landsdeel Noord 4,6 procent. Het dieptepunt werd hierbij gevormd door het jaar 2001, waarin in alle landsdelen behalve landsdeel Noord forse dalingen optraden. Ten opzichte van 2003 daalde

alleen landsdeel Oost. Met name in de landsdelen Zuid en West was sprake van noemenswaardige stijging.

Tabel 6.4 Vergunningverlening naar regio, realisatie 2004 en prognose 2005-2010 (x 1000)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nederland				<i>x 1000</i>			
<b>Totaal</b>	<b>76,2</b>	<b>80</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>86</b>	<b>83</b>	<b>81</b>
Huur	17,3	19	20	24	25	27	25
Koop	58,9	61	63	61	61	56	56
Noord							
<b>Totaal</b>	<b>7,4</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Huur	1,6	2	2	2	2	2	1
Koop	5,8	6	6	6	6	5	6
Oost							
<b>Totaal</b>	<b>16,2</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
Huur	3,4	4	4	4	4	5	4
Koop	12,8	13	13	14	14	12	13
Zuid							
<b>Totaal</b>	<b>16,0</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
Huur	3,5	4	4	4	4	4	4
Koop	12,5	13	13	14	14	13	12
West							
<b>Totaal</b>	<b>36,5</b>	<b>38</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>41</b>
Huur	8,7	9	10	14	15	16	16
Koop	27,8	29	31	27	27	26	25

Voor de komende jaren wordt tot en met 2008 een stijging van de vergunningverlening voorzien. Buitengewoon grote verschillen tussen de regio's liggen daarbij niet in de verwachting. Wel is de verwachting dat het aandeel vergunningverlening in landsdeel West een stijging te zien zal geven. Met name de huursector is hiervoor verantwoordelijk, terwijl de koopsector in landsdeel West juist een matiging in de vergunningverlening zal laten zien. De landsdelen Oost en Zuid laten grosso modo overeenkomstige aantallen verleende vergunningen zien. Landsdeel Noord blijft bij deze aantallen achter. Na 2008 zal in alle landsdelen behalve West een matiging optreden, met name door de ontwikkeling van de vergunningverlening voor huurwoningen.

Tabel 6.5 Prognose aantal gereedgekomen woningen naar regio, realisatie 2004 en prognose 2005-2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nederland	65,3	72	81	85	86	88	88
Noord	7	9	9	9	9	8	8
Oost	15	12	13	14	15	15	15
Zuid	15	13	16	16	17	18	18
West	29	37	43	46	44	47	47

Een soortgelijk beeld wordt geprognosticeerd voor het aantal gereedgekomen woningen, al ligt de stijging in de prognose hier later, in de jaren 2009 en 2010. Er wordt een snelle stijging verwacht van 65.300 in 2004 tot ongeveer 81.000 in 2006. Ook voor de geprognosticeerde stijging in het aantal gereedgekomen woningen is met name landsdeel West verantwoordelijk. Verwacht dat zowel landelijk als regionaal na 2008 een stabilisering optreedt tot landelijk 88.000 gereedgekomen woningen in 2009 en 2010. Hiervan worden 8.000 verwacht in landsdeel Noord, 15.000 in landsdeel Oost, 18.000 in landsdeel Zuid en 47.000 in landsdeel West.



## BIJLAGE 1: Utiliteit

Zoals in de inleiding van de Bouwprognoses 2005-2010 is aangegeven, wordt de utiliteit niet als zelfstandig onderdeel in de Bouwprognoses behandeld. Niettemin wordt een prognose voor de utiliteit gegeven.

De productiewaarde van de totale utiliteitsbouw heeft een sterke daling laten van 8,9 procent<sup>3</sup> in 2004. Deze forse daling volgt op de al forse daling van 10 procent in 2003. De productiewaarde bestaat uit twee componenten: nieuwbouw en groot onderhoud. De productiewaarde van de nieuwbouw is met 10,8 procent gedaald (was 14 procent in 2003) en de productiewaarde van het groot onderhoud is gedaald met 5,5 procent (was 3 procent in 2003).

Als we de bestedingen in de utiliteitsbouw uit splitsen naar bestemming, bedrijven en overheid, dan zien we dat de bestedingen utiliteit van de overheid relatief weinig is gedaald met 2,1 procent. De grootste oorzaak van de productiewaardedaling komt door de marktsector met een daling van 10,9 procent.

Het grote aanbodoverschot als gevolg van de grote leegstand van bedrijfsgebouwen (kantoorgebouwen en bedrijfsruimten) is een grote oorzaak voor de daling van de productiewaarde utiliteit in de marktsector. Het CPB verwacht in 2005 ook nog daling als gevolg van dit aanbodoverschot. Het CPB stelt dat de nog aanwezige overcapaciteit in de kantorenmarkt na 2005 vooral zal bestaan uit oude en inefficiënte bedrijfsgebouwen waar vrijwel geen vraag meer naar zal zijn en daarom zal wegvallen uit het reële aanbod. In de jaren na 2005 verwacht het CPB dat de investeringen in de bedrijfsgebouwen daarom weer zullen toenemen. Het CPB raamt deze toename op 3 procent per jaar.

Deze trend wordt ook aangegeven door het onderzoek van DTZ Zadelhoff<sup>4</sup>, zij hebben geconstateerd dat in veel regio's de afgelopen jaren de meest courante panden op strategische locaties zijn geabsorbeerd en stellen dat vooral functionele kwaliteit aantrekkelijk blijft.

De logistieke sector is in 2004 één van de belangrijkste vragers naar nieuwe bedrijfsruimten en zal dit naar verwachting ook zijn in de komende jaren. "Voor grootschalige (logistieke) partijen kon het afgelopen jaar soms moeilijk geschikte ruimte worden gevonden", stelde DTZ Zadelhoff zelf onlangs in haar publicatie over de bedrijfsgebouwenmarkt. De logistieke bedrijfsruimten is ongeveer een derde van de totale bedrijfsruimtemarkt.

Het kantorenaanbod in Nederland is met 17 procent gestegen naar ongeveer 6 miljoen vierkante meter in 2004 terwijl de opname is gedaald met 15 procent naar 1,4 miljoen. De stijging van het aanbod is veroorzaakt door een toename in de kleinere bedrijfspanden (1000 tot 2500 m<sup>2</sup>), in het grootschalige kantorenaanbod (vanaf 10.000 m<sup>2</sup>) was er zelfs een sterke daling van 10 procent in 2004. Naar verwachting van DTZ Zadelhoff zal het enkele jaren duren voordat het omvangrijke kantorenaanbod tot een

---

<sup>3</sup> Uitgedrukt in volumemutatie. Dat wil zeggen, de daling van de productiewaarde gecorrigeerd voor inflatie.

<sup>4</sup> "De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed, cijfers in perspectief", DTZ Zadelhoff 2005

normaal niveau is teruggebracht. De vraag naar kantoren is al jaren dalende bij de overheid en marktsector en is vooral een vervangingsmarkt. Nieuwe vraag naar kantoren zal pas echt plaatsvinden bij een aantrekkende economie, aldus DTZ Zadelhoff.

Vergeleken met vorig jaar zijn de bouwprognoses bijgesteld op basis van de revisie van het CBS, dit betreft een revisie van de productiewaarde vanaf 2001. De productiewaarde van de utiliteit is fors naar beneden bijgesteld met ongeveer 500 miljoen per jaar. Daarnaast is dit jaar iets anders omgegaan met de post overige dienstverlening in de bouwprognoses dan voorheen. De huidige prognoses volgen dichter de productiestatistieken van het CBS waardoor deze post relatief is toegenomen. In de bouwprognoses van vorig jaar werd een gedeelte van de overige dienstverlening toegewezen aan de andere sectoren op basis van andere bronnen en CBS statistieken.

De totale productiewaarde van de utiliteitsbouw is sterk gedaald in 2004 met 14 procent. Alle marktsectoren, uitgezonderd de agrarische sector, zijn gedaald in 2004 ten op zichte van het jaar daarvoor. De verwachting is dat in 2004-2006 de bodem zal worden bereikt en dat daarna de productie in alle marktsectoren weer zal aantrekken. Voor de jaren na 2007 is de verwachting dat de marktsector aantrekt met een gemiddelde groei van de bouwproductie van 5,7 procent.

De totale productiewaarde binnen de budgetsector is in 2004 heel licht gedaald met 0,1 procent. De productiewaarde van het onderdeel overheidsgebouwen (Rijksoverheid, lagere overheden en onderwijs) is afgenomen ten opzichte van een stijging van de gezondheidszorg en overige dienstverlening. Naar verwachting zal de productiewaarde van overheidsgebouwen weer aantrekken vanaf 2005.

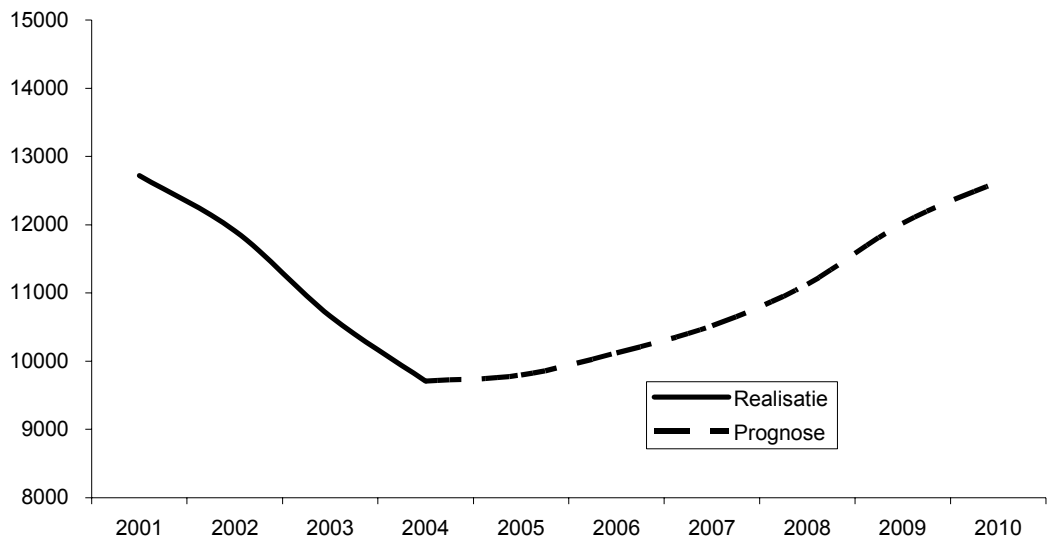
Tabel B1.1 Productie utiliteit naar sector, 2001-2010, basis Nationale Rekeningen, prijzen 2004

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Agrarische gebouwen	790	710	630	640	660	590	650	790	800	790
Industrie en bouwnijverheid	1500	1340	1110	960	970	1020	1090	1130	1180	1160
Handel en horeca	2000	1810	1640	1550	1540	1490	1540	1610	1700	1750
Vervoer en communicatie	960	840	730	620	550	610	680	730	800	810
Zakelijke dienstverlening	3440	2860	2260	1690	1570	1790	2000	2250	2600	2860
Overige dienstverlening	400	420	390	350	400	440	400	400	440	460
<b>marktsector</b>	<b>9090</b>	<b>7980</b>	<b>6760</b>	<b>5810</b>	<b>5690</b>	<b>5940</b>	<b>6360</b>	<b>6910</b>	<b>7520</b>	<b>7830</b>
Rijksoverheid	290	350	420	420	390	370	350	340	340	340
Lagere overheden	1420	1560	1520	1480	1580	1700	1710	1790	1970	2110
<b>Openbaar bestuur</b>	<b>1710</b>	<b>1910</b>	<b>1940</b>	<b>1900</b>	<b>1970</b>	<b>2070</b>	<b>2060</b>	<b>2130</b>	<b>2310</b>	<b>2450</b>
Onderwijs	660	750	710	670	710	690	710	740	760	790
<b>Overheidsgebouwen</b>	<b>2370</b>	<b>2660</b>	<b>2650</b>	<b>2570</b>	<b>2680</b>	<b>2760</b>	<b>2770</b>	<b>2870</b>	<b>3070</b>	<b>3240</b>
Gezondheidszorg	1150	1150	1160	1230	1320	1280	1250	1220	1300	1420
Overige	110	120	90	110	120	130	120	120	130	140
<b>Totaal budgetsector</b>	<b>3630</b>	<b>3930</b>	<b>3900</b>	<b>3910</b>	<b>4120</b>	<b>4170</b>	<b>4140</b>	<b>4210</b>	<b>4500</b>	<b>4800</b>

Bron: TNO



Grafiek B1.1 Ontwikkeling productie utiliteit, realisatie 2001-2004, prognose 2005-2010 (miljoen Euro, prijzen 2004)



Bron: CBS/Raming TNO

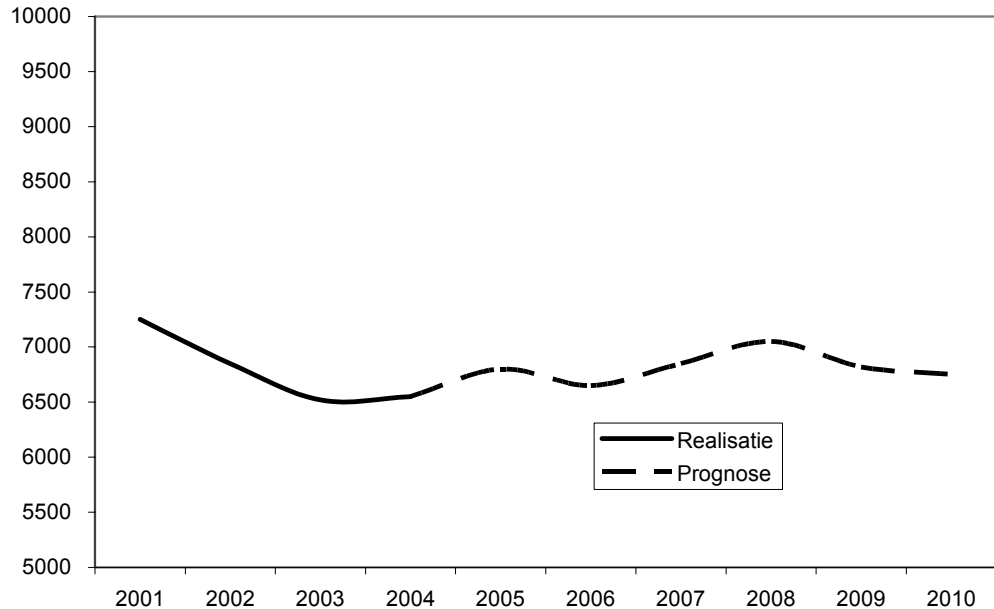


## BIJLAGE 2: Grond-, water- en wegebouw

### Investerings in de grond-, water- en wegebouw

De allocatie van investeringen grond-, water- en wegebouw (GWW) verloopt grotendeels via de overheid. Het budgetmechanisme is sterk bepalend voor investeringen in GWW, anders dan bij de utiliteit, waar het marktmechanisme een grotere rol speelt. Veel investeringen komen tot stand op basis van belastingen die via overheidsbegrotingen aan verschillende investeringsprojecten worden toebedeeld. De belangrijkste investeringsprojecten staan in het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT). Het Infrastructuurfonds is een overzicht van de financiële lasten die deze projecten met zich meebrengen. Om continuïteit van investeringen te bevorderen worden investeringsuitgaven niet direct uit de begrotingen van departementen gefinancierd. Deze worden integraal afgewogen in het Infrastructuurfonds, dat aangevuld wordt vanuit verschillende begrotingen. Het Infrastructuurfonds wordt gevoed vanuit de begrotingen van Ministerie van Verkeer en Waterstaat en het Fonds Economische Structuurversterking (dat op zijn beurt wordt gefinancierd uit de aardgasbaten). Naast het Infrastructuurfonds is ook de begroting van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij relevant, vooral vanwege investeringen in de Ecologische Hoofdstructuur.

Grafiek B2.1 Investerings in grond, water- en wegebouw, 2000-2010<sup>5</sup> (miljoen Euro, prijzen 2004)



Bron: TNO, op basis van CBS en Miljoenennota

<sup>5</sup> De basis voor de prognoses is de Vromstaat van het Centraal Bureau voor de Statistiek, waarin op het niveau van de Nationale Rekeningen wordt uitgegaan van investeringen die ten goede komen aan de bouwsector. De prognoses zijn opgesteld aan de hand van de uitgaven op voor GWW relevante posten in het Infrastructuurfonds, de begroting van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en de uitgaven van posten binnen de functie verkeer, vervoer en waterstaat in de gemeentebegrotingen 2004, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn geïnventariseerd.

Investeringsrichtingen richten zich in de eerste plaats op urgente knelpunten. Uit het Infrastructuurfonds blijkt een duidelijke verschuiving van bestedingen. Het aandeel van de begroting dat ten goede komt aan megaprojecten neemt af. De belangrijkste projecten hebben betrekking op investeringen in het spoorwegvervoer. De Betuweroute en de Hogesnelheidslijn nemen het grootste deel van de bestedingen binnen deze kostenpost voor hun rekening en zijn beide reeds in een vergevorderd stadium van realisatie. Na 2008 neemt het aandeel investeringen dat besteed wordt aan megaprojecten weer toe, vanwege de realisatie van de Zuiderzeelijn. Grote projecten op regionaal en lokaal niveau zijn de Noord-Zuidlijn in de regio Amsterdam, Randstadrail en de Hanzelijn. In het beleid op lange termijn voor het wegvervoer zal prijsbeleid naar verwachting een grote rol krijgen. Het Platform Anders betalen voor Mobiliteit ziet als eindbeeld een landelijke kilometerprijs onder gelijktijdige afschaffing van de motorrijtuigenbelasting en een drastische verlaging van de belasting op personenauto's en motorrijwielen. Een dergelijke ingreep zou op korte termijn hoge invoeringskosten met zich meebrengen. Op korte termijn kunnen notoire knelpunten wel via tolheffing worden aangepakt.

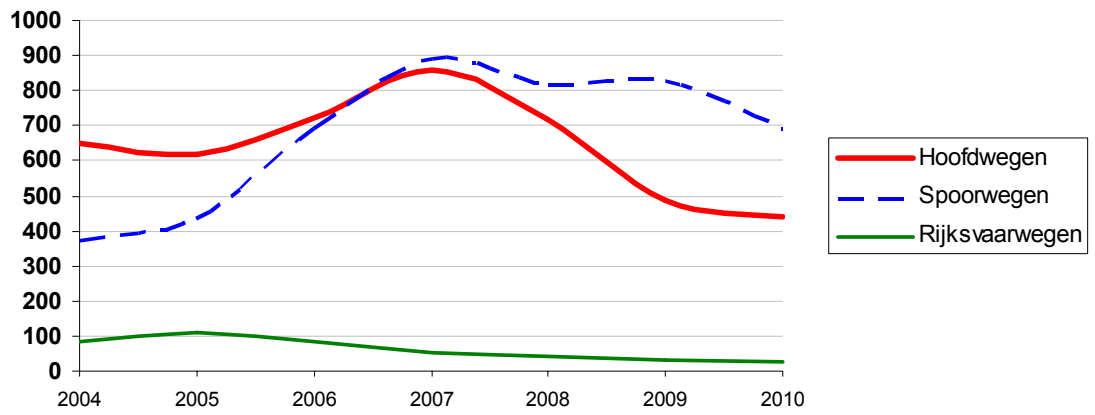
Binnen de infrastructurele reguliere investeringen van het Rijk valt de toename van investeringen aan het spoor op. Werden in de begroting van vorig jaar vooral de knelpunten op de weg aangepakt, op middellange termijn blijken investeringen in de spoorwegen de investeringen in het wegennet in omvang te overtreffen. Investeringsrichtingen zijn deels het gevolg van achterstallig onderhoud op het spoorwegennet. Net als investeringen in het wegvervoer bereiken de investeringen in het spoorwegennet in het jaar 2007 hun hoogtepunt.

Tabel B2.1 Infrastructurele investeringen (realisatieprogramma), 2004 tot en met 2010, constante prijzen 2005, miljoen Euro

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Waterkeren	104	134	91	90	113	160	187
Waterbeheer	94	130	110	116	130	99	74
Hoofdwegen	648	618	725	860	720	485	439
Spoorwegen - personenvervoer	364	411	645	854	802	820	693
Spoorwegen - goederenvervoer	11	24	47	38	14	7	0
Regionale/lokale infrastructuur	733	161	230	424	307	236	212
Hoofdvaarwegen	86	108	85	54	40	32	27
<i>Megaprojecten</i>	0	0	0	0	0	0	0
Project Mainport Rotterdam	2	5	17	14	14	13	11
Ruimte voor de Rivier	29	62	6	27	100	207	254
Maaswerken	16	43	63	30	34	37	16
Westerscheldetunnel	1	8	0	0	0	0	0
Betuweroute	496	330	326	168	5	2	0
Hoge snelheidslijn	1038	513	312	39	2	0	0
Anders betalen voor mobiliteit	0	8	2	0	0	0	0
Zuiderzeelijn	4	11	5	0	6	214	222

Bron: Miljoenennota 2005/Infrastructuurfonds

Grafiek B2.2 Rijksinvesteringen (realisatieprogramma), 2004 tot en met 2010, constante prijzen 2005, miljoen Euro



Bron: Miljoenennota 2005/Infrastructuurfonds



## BIJLAGE 3a: Centrale projectie 2001 tot en met 2010

Productie bouwnijverheid en -installatiebedrijven 2001-2010 a) (basis Nationale Rekeningen, excl. btw, prijspeil 2004)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2004	2005	2006	2007-10
											% -mutaties			
<b>1. Woningen</b>	17650	16340	15870	17260	18350	19130	19490	19720	19800	19530	8.8	6.3	4.3	0.5
nieuwbouw	11500	10660	10370	11470	12330	13000	13270	13400	13390	13030	10.6	7.5	5.4	0.1
groot-onderhoud	6150	5680	5500	5790	6020	6130	6220	6320	6410	6500	5.3	4.0	1.8	1.5
<b>2. Gebouwen</b>	12720	11910	10660	9710	9800	10120	10520	11130	12020	12630	-8.9	0.9	3.3	5.7
nieuwbouw	8790	8000	6870	6130	6180	6460	6760	7220	7820	8130	-10.8	0.8	4.5	5.9
groot-onderhoud	3930	3910	3790	3580	3620	3660	3760	3910	4200	4500	-5.5	1.1	1.1	5.3
<i>bestemming</i>														
Overheid	2370	2670	2650	2570	2680	2760	2780	2880	3070	3240	-3.0	4.3	3.0	4.1
Algemeen overheidsbestuur	1710	1920	1940	1900	1970	2070	2070	2140	2310	2450	-2.1	3.7	5.1	4.3
Openb. Bijz. gesubs. onderv	660	750	710	670	710	690	710	740	760	790	-5.6	6.0	-2.8	3.4
Bedrijven	10320	9240	8010	7140	7120	7360	7740	8260	8940	9390	-10.9	-0.3	3.4	6.3
(1+2) B&U	30370	28250	26530	26970	28150	29250	30010	30850	31820	32160	1.7	4.4	3.9	2.4
<b>3. GWW</b>	7250	6850	6520	6550	6800	6650	6850	7050	6820	6750	0.5	3.8	-2.2	0.4
<i>bestemming</i>														
alg. overheidsbestuur	3760	3930	3770	3670	3740	3550	3600	3730	3470	3600	-2.7	1.9	-5.1	0.4
rijk	1140	1180	1460	1410	1370	1320	1300	1340	1210	1190	-3.4	-2.8	-3.6	-2.6
lagere overheden	2620	2750	2310	2260	2370	2230	2300	2390	2260	2410	-2.2	4.9	-5.9	2.0
bedrijven	3490	2920	2750	2880	3060	3100	3250	3320	3350	3150	4.7	6.3	1.3	0.4
(1+2+3) B&U en GWW	37620	35100	33050	33520	34950	35900	36860	37900	38640	38910	1.4	4.3	2.7	2.0
<b>4. Machines etc.</b>	540	490	400	400	410	420	420	440	440	430	0.0	2.5	2.4	0.6
<b>5. (1 t/m 4) Investerings</b>	38160	35590	33450	33920	35360	36320	37280	38340	39080	39340	1.4	4.2	2.7	2.0
<b>6. klein onderhoud</b>	14430	14750	14750	14860	15140	15560	15920	16300	16680	17070	0.7	1.9	2.8	2.3
<i>bestemming</i>														
woningen	4260	4330	4370	4430	4550	4660	4750	4850	4950	5050	1.4	2.6	2.5	2.0
gebouwen	3070	3100	3120	3150	3210	3310	3390	3480	3560	3650	1.0	2.0	3.0	2.5
gww	4340	4560	4660	4700	4790	4960	5110	5260	5420	5580	0.9	1.8	3.5	3.0
overige producten en diensten	2760	2760	2600	2580	2590	2630	2670	2710	2750	2790	-0.8	0.6	1.5	1.5
<b>7. handelsmarge</b>	350	350	350	360	380	410	420	430	440	430	2.9	5.6	7.9	1.2
<b>8. (5+6+7) netto productie</b>	52940	50690	48550	49140	50880	52290	53620	55070	56200	56840	1.2	3.5	2.8	2.1
<b>9. interne leveringen</b>	16120	15570	13720	13920	14510	14870	15240	15700	16170	16580	1.5	4.2	2.5	2.8
<b>10. (8+9) prod. binnenland</b>	69060	66260	62270	63060	65390	67160	68860	70770	72370	73420	1.3	3.7	2.7	2.3
<b>11. saldo uitvoer diensten</b>	2030	1720	1590	1600	1690	1750	1800	1840	1900	1890	0.6	5.6	3.6	1.9
<b>12. (10+11) Productie totaal</b>	71090	67980	63860	64660	67080	68910	70660	72610	74270	75310	1.3	3.7	2.7	2.2
<i>Arbeid</i>														
<i>werkgelegenheid c)</i>	484	478	460	436	441	456	456	469	468	463	-5.2	1.0	3.4	0.4
<i>arbeidsproductiviteit d)</i>	51	52	53	57	58	59	60	62	64	65	7.3	2.0	2.0	2.5

a) De gegevens voor 2001 t/m 2010 zijn berekend uit door het CBS verstrekte cijfers. De cijfers voor 2001 en 2002 zijn definitief, terwijl de cijfers voor 2003 en 2004 een voorlopig karakter dragen. De overige cijfers zijn volledig geraamd door TNO M&L

b) Raming TNO M&L

c) Arbeidsjaren x 1000, werknemers en zelfstandigen bouwnijverheid en -installatiebedrijven.

d) Euro's x 1000, op basis van toegevoegde waarde





## BIJLAGE 3b: Forecast of investment by the construction industry, 2004-2009

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	% change			2007-10
<b>1. Residential construction</b>	17650	16340	15870	17260	18350	19130	19490	19720	19800	19530	8.8	6.3	4.3	0.5
New construction	11500	10660	10370	11470	12330	13000	13270	13400	13390	13030	10.6	7.5	5.4	0.1
Renovation	6150	5680	5500	5790	6020	6130	6220	6320	6410	6500	5.3	4.0	1.8	1.5
<b>2. Non-residential</b>	12720	11910	10660	9710	9800	10120	10520	11130	12020	12630	-8.9	0.9	3.3	5.7
New construction	8790	8000	6870	6130	6180	6460	6760	7220	7820	8130	-10.8	0.8	4.5	5.9
Renovation	3930	3910	3790	3580	3620	3660	3760	3910	4200	4500	-5.5	1.1	1.1	5.3
<i>Category</i>														
Public sector	2370	2670	2650	2570	2680	2760	2780	2880	3070	3240	-3.0	4.3	3.0	4.1
Public administration	1710	1920	1940	1900	1970	2070	2070	2140	2310	2450	-2.1	3.7	5.1	4.3
Education	660	750	710	670	710	690	710	740	760	790	-5.6	6.0	-2.8	3.4
Private sector	10320	9240	8010	7140	7120	7360	7740	8260	8940	9390	-10.9	-0.3	3.4	6.3
(1+2)	30370	28250	26530	26970	28150	29250	30010	30850	31820	32160	1.7	4.4	3.9	2.4
<b>3. Infrastructure</b>	7250	6850	6520	6550	6800	6650	6850	7050	6820	6750	0.5	3.8	-2.2	0.4
<i>Category</i>														
Public sector	3760	3930	3770	3670	3740	3550	3600	3730	3470	3600	-2.7	1.9	-5.1	0.4
Central government	1140	1180	1460	1410	1370	1320	1300	1340	1210	1190	-3.4	-2.8	-3.6	-2.6
Local government	2620	2750	2310	2260	2370	2230	2300	2390	2260	2410	-2.2	4.9	-5.9	2.0
Private sector	3490	2920	2750	2880	3060	3100	3250	3320	3350	3150	4.7	6.3	1.3	0.4
(1+2+3)	37620	35100	33050	33520	34950	35900	36860	37900	38640	38910	1.4	4.3	2.7	2.0
<b>4. Equipment</b>	540	490	400	400	410	420	420	440	440	430	0.0	2.5	2.4	0.6
<b>5. (1 t/m 4) Investment</b>	38160	35590	33450	33920	35360	36320	37280	38340	39080	39340	1.4	4.2	2.7	2.0
<b>6. Repair &amp; Maintenance</b>	14430	14750	14750	14860	15140	15560	15920	16300	16680	17070	0.7	1.9	2.8	2.3
<i>Category</i>														
Residential	4260	4330	4370	4430	4550	4660	4750	4850	4950	5050	1.4	2.7	2.4	2.0
Non-residential	3070	3100	3120	3150	3210	3310	3390	3480	3560	3650	1.0	1.9	3.1	2.5
Infrastructure	4340	4560	4660	4700	4790	4960	5110	5260	5420	5580	0.9	1.9	3.5	3.0
Other	2760	2760	2600	2580	2590	2630	2670	2710	2750	2790	-0.8	0.4	1.5	1.5
<b>7. Commercial profit</b>	350	350	350	360	380	410	420	430	440	430	2.9	5.6	7.9	1.2
<b>8. (5+6+7) Output</b>	52940	50690	48550	49140	50880	52290	53620	55070	56200	56840	1.2	3.5	2.8	2.1
<b>Subcontracting</b>	16120	15570	13720	13920	14510	14870	15240	15700	16170	16580	1.5	4.2	2.5	2.8
<b>10. (8+9) Domestic output</b>	69060	66260	62270	63060	65390	67160	68860	70770	72370	73420	1.3	3.7	2.7	2.3
<b>11. Net export services</b>	2030	1720	1590	1600	1690	1750	1800	1840	1900	1890	0.6	5.6	3.6	1.9
<b>12. (10+11) Gross production</b>	71090	67980	63860	64660	67080	68910	70660	72610	74270	75310	1.3	3.7	2.7	2.2
<i>Employment</i>														
Employment b)	484	478	460	436	441	456	456	469	468	463	-5.2	1.0	3.4	0.4
Labour productivity c)	51	52	53	57	58	59	60	62	64	65	7.3	2.0	2.0	2.5

a) Data 2000 t/m 2003 are published by the Central Bureau of Statistics.

The years 2004-2009 are estimated by TNO

b) Employees and employers

c) value added/manyears (full time equivalent)



## BIJLAGE 4: Verklarende woordenlijst

B & U	Burgerlijke en Utiliteitsbouw (woningbouw en utiliteitsbouw)
BBP	Bruto Binnenlands Product
BNP	Bruto Nationaal Product
bedrijvensector	Marktsector inclusief de gezondheidszorg en overige gebouwen
budgetsector	Overheidssector inclusief de gezondheidszorg en overige gebouwen
BLS	Besluit Locatiegebonden Subsidies
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPB	Centraal Planbureau
GSB	Grote Steden Beleid
GWW	Grond-, water- en wegenbouwkundige werken
HSL	Hogesnelheidslijn
ICEB	Informatie Centrum Eigen Bouw
IPSV	Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing
ISV	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
marktsector	Agrarische sector, nijverheid, handel en horeca, vervoer en communicatie en zakelijke dienstverlening
MEV	Macro-Economische Verkenning: jaarlijkse economische prognoses van het Centraal Planbureau. Verschijnt tegelijkertijd met de Miljoenennota op Prinsjesdag
MIT	Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat; het MIT is een bijstuk bij de Memorie van Toelichting op de begroting en biedt een concreet inzicht in de plannen van het Rijk op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende vijf jaar
MOP	Meerjaren Ontwikkelings Programma's
Nationale Rekeningen	Rekeningenstelsel, gebaseerd op internationale afspraken, voor de Nederlandse economie van het CBS. De afzet (en bouwproductie) van de bedrijfstak bouwnijverheid en –installatiebedrijven maakt deel uit van dit rekeningenstelsel. De afzet wordt berekend aan de hand van andere statistieken
Overheidssector	Algemeen overheidsbestuur en onderwijs
Regeerakkoord	Het eindresultaat van de programmatische besprekingen van de regeringspartijen bij de aanvang van deze kabinetsperiode
Rijksbegroting	De rijksbegroting die op de derde dinsdag van september tezamen met de Miljoenennota door de regering aan de Tweede Kamer is gepresenteerd
Statistiek Voortgang Bouwwerken	Statistiek van het CBS, gebaseerd op informatie van de afgegeven gemeentelijke bouwvergunningen voor de B & U
TNO	Toegepast Natuurwetenschappelijk Onderzoek, Instituut voor Verkeer en Vervoer, Logistiek en Ruimtelijke Ontwikkeling
Utiliteitsbouw	Totaal van bedrijfsgebouwen en overheidsgebouwen (waaronder bedrijfsruimten, winkels en kantoren)
Ministerie van V&W	Ministerie van Verkeer en Waterstaat
Ministerie van VROM	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
WAO	Wet op de Arbeidsongeschiktheidsverzekering