TNO Bouw en Ondergrond

Van Mourik Broekmanweg 6
Postbus 49
2600 AA Delft

www.tno.nl

T +31 88 866 30 00
F +31 88 866 30 10
wegwijzer@tno.nl

TNO-rapport

TNO-034-DTM-2010-04555

Bouwprognoses 2010-2015

Datum	26 november 2010
Auteur(s)	Dr. Walter Manshanden Olaf Koops MSc Drs. Wouter Jonkhoff
Opdrachtgever	Ministerie van BZK
Projectnummer	034.23092

Rubricering rapport
Titel
Samenvatting
Rapporttekst
Bijlagen

Aantal pagina's	51 (incl. bijlagen)
Aantal bijlagen	2

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

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

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

© 2010 TNO

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

2 Algemeen 7
2.1 Samenvatting 7
2.2 Macro Economische Verkenning 2011 10

3 Woningbouw 15
3.1 Beleidsvoornemens 15
3.2 De woningbouw in 2009 17
3.3 Prognose woningbouw 22
3.4 Bijsluiter: gereed gemelde woningen 2009 en 2010 29

4 Utiliteit, grond-, water- en wegenbouw en klein onderhoud 33
4.1 Grond-, water- en wegenbouw 37
4.2 Klein onderhoud 39

5 Bouwarbeidsmarkt 43

6 Verantwoording 51

Tabellen

Tabel 2.1 Internationale kerngegevens, 2007-2011 11
Tabel 2.2 Bijdragen aan de bbp-groei, 2007-2011* 13
Tabel 3.1 Woningvoorraad naar component voor 2006-2009 18
Tabel 3.2 Nieuwbouw in twee scenario's voor de jaren 2010-2015, uitgesplitst naar realisatie 2007-2009, korte termijn verwachting 2010 en 2011, en scenario's 2012-2015 (exclusief productie anderszins) 28
Tabel 3.3 Woningproductie in twee scenario's 2010-2015 (nieuwbouw plus toevoeging anderszins), uitgesplitst naar realisatie 2006-2009 en scenario's 2010) 31
Tabel 3.4 Nieuwbouw als percentage van de woningvoorraad, 2000-2009 31
Tabel 4.1 Vergunningverlening naar sector, 2006-2009, constante prijzen 2009, miljoen Euro (basis Voortgangsstatistiek). 2010 raming TNO op basis van halfjaarcijfers 34
Tabel 4.2 Productie utiliteit naar sector 2006-2015, realisatie 2006-2009 en prognose 2010-2015 36
Tabel 4.3 Productie utiliteit naar sector 2006-2015, procentuele groei ten opzichte van het voorgaande jaar, realisatie 2007-2009 en prognose 2010-2015 37
Tabel 4.4 Investeringen in infrastructuur naar type volgens het Infrastructuurfonds (Miljoenennota 2011), 2009-2015 38
Tabel 4.5 Ombuigingen infrastructuur door het nieuwe kabinet, mlrd € 38
Tabel 4.6 Bestedingen aan klein onderhoud in de woningbouw naar bestemming, 2005-2009 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2009 40

Tabel 4.7 Bestedingen aan klein onderhoud in de utiliteit naar bestemming, 2005-2009 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2009 41
Tabel 4.8 Bestedingen aan klein onderhoud in de grond-, water- en wegenbouw naar bestemming, 2005-2009 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2009 41
Tabel 5.1 Ontwikkeling volumemutaties arbeidsproductiviteit bouwsector 1970-2009 44
Tabel 5.2 Arbeidsmarkt bouw, 2005-2015, bruto productie, toegevoegde waarde (constante prijzen 2009), arbeidsjaren en werkzame personen. 45

Figuren

Figuur 2.1 Investeringen in de bouw, 2005-2015, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2009 7
Figuur 2.2 Investeringen in de woningbouw, 2005-2015, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2009 8
Figuur 2.3 Consumenten- en producentenvertrouwen, 1985-2010 12
Figuur 3.1 Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting, 1970-2009 19
Figuur 3.2 Aantal gereedgekomen woningen naar huur en koop, 1970-2009 20
Figuur 3.3 Onttrekkingen (sloop en onttrekkingen anderszins) 1992-2009 20
Figuur 3.4 Aantal verleende bouwvergunningen naar huur en koop, 1970-2009 21
Figuur 3.5 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand voor de jaren 2008, 2009 en 2010 23
Figuur 3.6 Conjunctuurgevoeligheid van de bouw 1989-2009 25
Figuur 3.7 Aantal gereedgekomen woningen, uitgesplitst naar realisatie 2006-2009 en scenario's voor 2010-20151) (gereedmelding volgens CBS waarneming) 29
Figuur 3.8 Ontwikkeling aantal gereedgemelde woningen volgens de registratie bij het CBS ('realisatie') en de ontwikkeling middenscenario volgens het TNO/VROM Bouwprognose model waarin samenhang met de productiewaarde bestaat ('correctie') 30
Figuur 4.1 Ontwikkeling productie utiliteit, realisatie 2005-2009 en prognose 2010-2015 35
Figuur 4.2 Ontwikkeling productie grond-, water- en wegenbouw, realisatie 2005-2009 en prognose 2010-2015 39
Figuur 5.1 Ontwikkeling volumemutaties arbeidsproductiviteit bouwsector 1996-2009 46

1 Inleiding

De Eerste en de Tweede Kamer der Staten-Generaal worden ieder jaar met de Bouwprognoses geïnformeerd over de ontwikkeling van de productie en de werkgelegenheid in de bouw. De Bouwprognoses zijn tevens een dienst aan bouwbedrijven, architectenbureaus en toeleveranciers voor het opstellen van hun marktplanning.

Deze rapportage bevat ramingen van de woningbouwproductie voor de periode 2010 tot en met 2015. De prognoses sluiten aan op de in september 2010 verschenen Rijksbegroting 2011 en de Macro Economische Verkenning 2011 van het Centraal Planbureau. De Bouwprognoses plaatsen de ontwikkeling van investeringen in de gehele bouw in een macro-economisch perspectief.

Deze publicatie is opgesteld door TNO in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Evenals eerdere jaren is deze publicatie opgesteld mede dankzij het CBS, dat de cijfermatige basis levert voor deze prognoses. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en TNO zijn het CBS voor deze medewerking zeer erkentelijk.

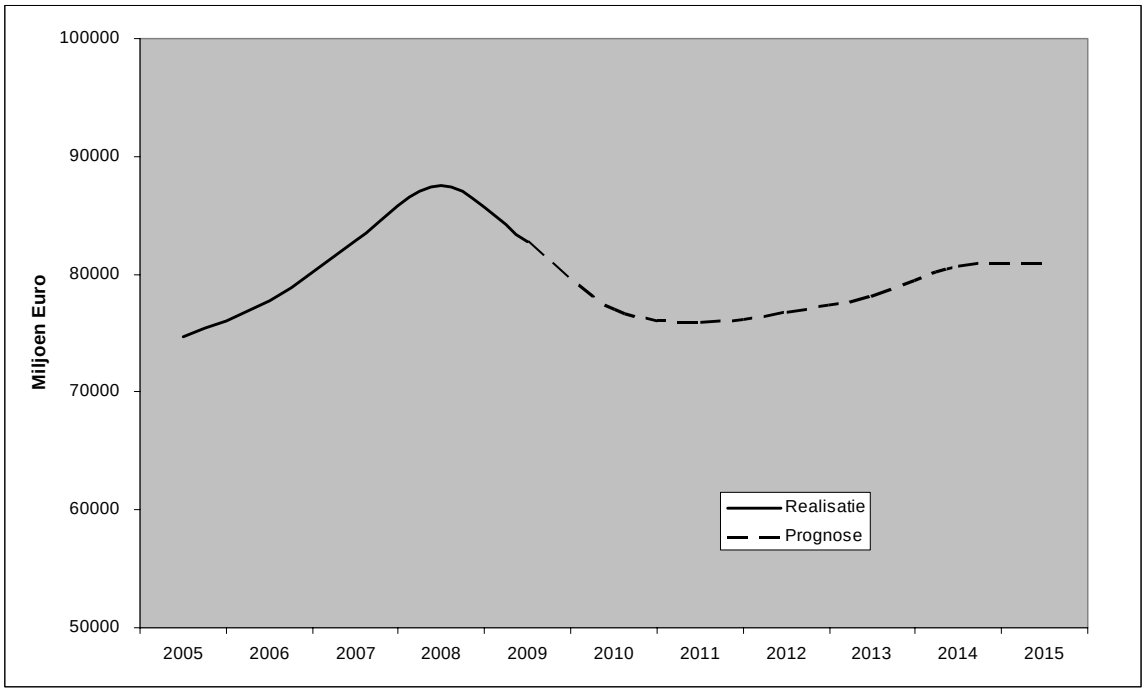
Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de prognoses en gaat in op de ontwikkeling van de economie en op de Rijksbegroting. Hoofdstuk drie gaat in op de woningbouw, waarin achtereenvolgens de beleidsvoornemens, de ontwikkeling van de woningbouw in het recente verleden en de prognoses worden uitgewerkt. Deze prognose is dit jaar in drie scenario's vervat: een hoog, midden en laag scenario. Hoofdstuk vier gaat in op de utiliteit, de grond-, water- en wegenbouw en klein onderhoud. Hoofdstuk vijf gaat in op de arbeidsmarkt voor de bouw. In de bijlage is een prognose voor de gehele bouwsector cijfermatig samengevat in de centrale projectie.

2 Algemeen

2.1 Samenvatting

De totale productiewaarde van de bouw in Nederland is in 2009 met 5,5 procent gekrompen naar 82,7 miljard euro. Voor 2010 en 2011 wordt een verdere daling van de bouwproductie verwacht met respectievelijk 6,9 procent en 1,4 procent. Vooral de woningbouw en utiliteitsbouw zijn hard getroffen door de kredietcrisis. Na het piekjaar 2008 wordt over de periode 2008 een afname verwacht van bijna 20 procent in de woningbouwproductie en ruim 23 procent in de productie van utiliteitsbouw. De grond-, water- en wegenbouw (GWW) is traditioneel minder gevoelig voor conjunctuurschokken. In 2009 nam de productie van grond-, water- en wegenbouw door stimuleringsmaatregelen nog toe met 3,6 procent. In 2010 en 2011 wordt een afname van investeringen in GWW met respectievelijk 4,1 en 5,5 procent. Klein onderhoud neemt bescheiden toe op de korte termijn. Op de middellange termijn vindt in de periode 2011-2015 een gematigd herstel plaats met een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,6 procent van de totale bouwproductie. Na 2011 wordt een herstel van de woningbouwproductie verwacht maar de productie van utiliteitsgebouwen zal op de middellange termijn verder krimpen.

Figuur 2.1 Investeringen in de bouw, 2005-2015, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2009

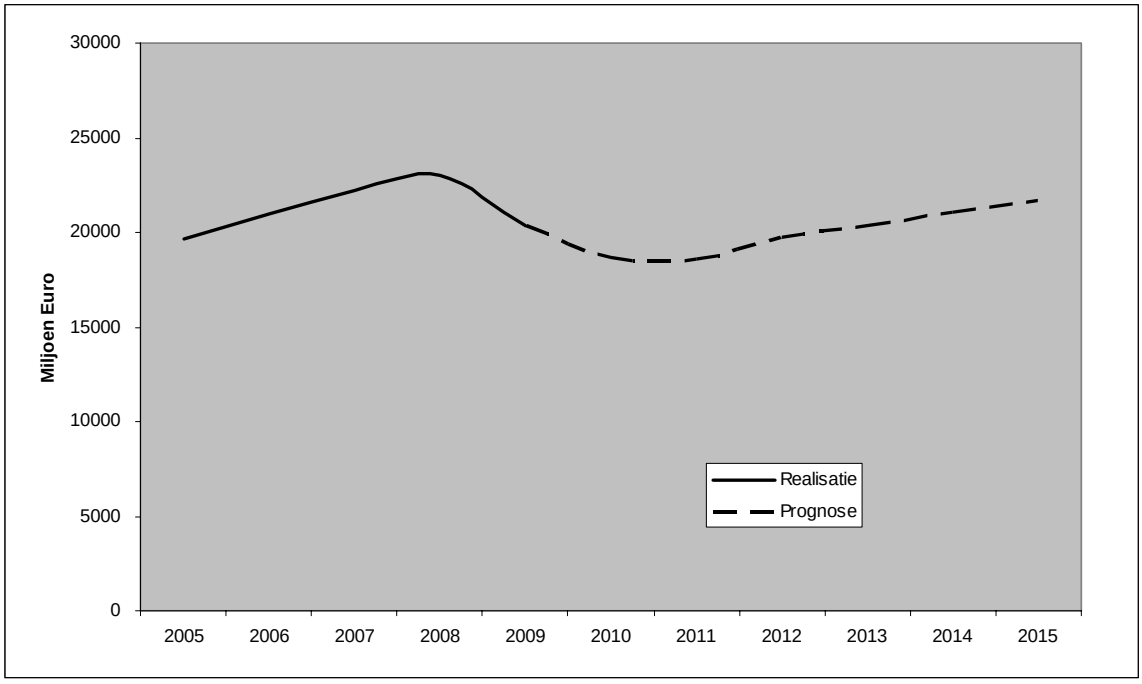


Bron: CBS/ raming TNO

De grootste krimp in de bouwproductie in 2009 vond plaats in de woningbouw. De woningbouw zag de productiewaarde van nieuwbouw en groot onderhoud in 2009 met 11,5 procent fors afnemen. Na vijf opeenvolgende jaren van groei van de productiewaarde in de woningbouw, vindt er in 2009 en 2010 een herijking plaats van de omvang

van de bouwproductie van de woningbouw. Voor 2010 wordt een doorgaande substantiële afname verwacht van 8,4 procent. In 2011 verwachten we de bodem te bereiken in de ontwikkeling van de woningbouwproductie met een lichte daling van 0,5 procent. Na 2011 vindt er gematigd herstel plaats in de woningbouwproductie. Voor de periode 2011-2015 wordt een gemiddelde groei van 4 procent per jaar verwacht.

Figuur 2.2 Investeringen in de woningbouw, 2005-2015, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2009



Bron: CBS/ raming TNO

Het aantal gereedgemelde woningen in 2009 is hoog met 82,9 duizend woningen, circa tienduizend woningen meer dan verwacht op basis van de productiestatistiek van de woningbouw door bouwbedrijven. Het aantal gereed gemelde nieuwbouwwoningen over 2010 zal naar verwachting in verhouding lager uitvallen en op 53 duizend gereed meldingen uitkomen.

De vergunningverlening is in 2009 sterk ingezakt, van 87,2 duizend bouwvergunningen in 2008 naar 72,6 duizend in 2009. Voor 2010 wordt een uitgifte van 67 duizend bouwvergunningen verwacht, waarvan 21 duizend voor huurwoningen en 46 duizend voor koopwoningen. Dit is net als in 2009 relatief weinig, maar de totale vergunningenuitgifte blijft wel boven het aantal van de vorige crisis aan het begin van deze eeuw dankzij de hogere uitgifte van vergunningen in het de huursector. De kredietcrisis heeft gezorgd voor een dieptepunt voor vergunningen van koopwoningen in 2009 (46,7 duizend). Voor 2010 wordt een aantal verwacht dat hier net boven of onder ligt. De vergunningenprognose voor 2010 van 67 duizend bouwvergunningen ligt boven de prognose van het Centraal Planbureau in de MEV (deze bedraagt respectievelijk 64 en 74 duizend vergunningen in 2010 en 2011). In de maandstatistieken van het CBS is in de laatst beschikbare gegevens voor mei, juni en juli 2010 een voorzichtige kentering te zien in de uitgifte. Factoren die dit in de hand werken zijn het economisch herstel door

de voorzichtig aantrekkende wereldhandel en de door het zittende kabinet weggenomen onzekerheid omtrent de hypotheekrenteaftrek.

Na 2010 wordt een voorzichtig herstel verwacht van de vergunningenuitgifte met gemiddeld 76 duizend vergunningen per jaar over de periode 2010-2015. Het aantal gereedgekomen woningen zal in 2010 zakken tot het dieptepunt van naar verwachting 53 duizend woningen. Voor de middellange termijn wordt een gematigde groei verwacht van het aantal gereedgemelde woningen. In 2011 verwachten we door het stilvallen van de vergunningenuitgifte in 2009 en 2010 62 duizend gereedmeldingen. Na 2011 neemt het aantal gereedmeldingen toe maar zal de woningbouw op een lager niveau belanden dan in de afgelopen twee decennia.

Utiliteit
De productiewaarde van de bouw voor de utiliteit (alle bedrijven en instellingen, profit en non-profit) is sterk ingezakt in 2009 ten gevolge van de economische crisis. Na een aantal haussejaren nam de productie van utiliteitsgebouwen in 2009 af met 7,7 procent. Voor 2010 wordt versnelling van de krachtige krimp van 2009 verwacht met 13,8 procent. Zowel nieuwbouw als groot onderhoud van gebouwen worden hard getroffen door de economische crisis. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen zal ook in 2011 verder afnemen met naar verwachting 6,2 procent, in 2011 zal er wel licht herstel plaatsvinden van groot onderhoud aan gebouwen. Bedrijven houden investeringen in gebouwen aan en er is overcapaciteit op de kantorenmarkt. Op de middellange termijn verwachten we dat de productie van utiliteitsgebouwen niet hersteld en in de periode 2011-2015 met gemiddeld 0,9 procent per jaar zal dalen. Overheidsbestedingen en de budgetsector (onderwijs en gezondheidszorg) compenseren de afname van de bouwproductie in de private sector enigszins.

Arbeidsmarkt
Op de bouwarbeidsmarkt zijn de gevolgen van de crisis zichtbaar geworden in 2009. Het aantal arbeidsjaren van werkzame personen in de bouw is in 2009 afgenomen met 8,7 duizend, ofwel 1,9 procent. De werkgelegenheidseffecten vallen relatief mee bij een productiedaling van 5,5 procent. Een deel van de productiedaling heeft zich vertaald in het bouwen met goedkopere bouwmaterialen. Daarnaast is de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit gestagneerd, een bekend verschijnsel in economische neergang. Overwerk wordt ingeruild voor onderbezetting; niet alle onderbezetting leidt tot uitstoot van werknemers maar wel tot een afname van de productiviteit. Gezien de schaarste van goed personeel in de voorgaande jaren, zijn werkgevers geneigd om werknemers in dienst te houden. Ook hebben bouwbedrijven gebruik gemaakt van de deeltijd-WW. De arbeidsproductiviteit is derhalve een van de ‘reservoirs’ waarmee de huidige sterke conjunctuurgolf wordt opgevangen, naast migratiearbeid en de ZZP-er. De koude winter van 2010 heeft eveneens capaciteit weggenomen.
Voor de jaren 2010 en 2011 verwachten we dat de werkgelegenheid in de bouw zal afnemen met ruim 25 duizend arbeidsjaren in het middenscenario. Ten opzichte van de prognose van vorig jaar is hiermee het effect van de crisis op de bouwarbeidsmarkt minder negatief; het verlies aan werkgelegenheid doet zich voor, maar trager dan verwacht. Op de middellange termijn zien we dat de bouwarbeidsmarkt zich langzaam herstelt. Het aantal werkzame personen in 2008 wordt echter niet meer gehaald. Oorzaak hiervoor is het beperkte herstel van de bouwproductie in combinatie met een toename van de arbeidsproductiviteit.

2.2 Macro Economische Verkenning 2011

Wereldeconomie
Ondanks grote regionale onevenwichtigheden lijkt de wereldeconomie in rustiger vaarwater te zijn gekomen dan in 2009, toen de recessie ongekend huishield in de Nederlandse economie. In de ontwikkelde landen is sprake van een aarzelend herstel van de economische groei, terwijl de veel hogere groeipercentages in de Aziatische landen afzwakken. De werkloosheid ligt zowel in de Verenigde Staten als in het eurogebied rond de tien procent. De Amerikaanse federale overheidsschuld is in omvang ongeveer gelijk aan het bruto binnenlands product (bbp) in de VS. Verschillende Europese overheden zien zich geconfronteerd met de noodzaak van forse bezuinigingen en zelfs ingrijpen van de EU om de overheidsschulden te saneren. De balansen van centrale banken hebben in veel gevallen een enorme omvang bereikt. Overheden hebben met succes de klap van de kredietcrisis opgevangen maar moeten nu de broekriem aanhalen. Niettemin zullen overheden van ontwikkelde landen de komende jaren naar verwachting een groot beroep op de kapitaalmarkten doen. Opmerkelijk is dat de Noord-Europese landen, Duitsland voorop, profiteren van het 'safe haven'-effect dat uitgaat van risicomijdende beleggers die vluchten in als veilig beoordeelde staatsobligaties. Dit leidt tot historisch lage renteniveaus, waarvan ook de Nederlandse overheidsfinanciën profiteren. Opmerkelijk was voorts de groei in Duitsland met 2¼ procent op jaarbasis deze zomer. Dit was sinds de Duitse hereniging niet vertoond en duidt op exportgedreven herstel.

Door de grote economische onevenwichtigheden in de wereld bestaat er angst voor een dubbele dip (een W-vormige recessie) of een stagnerende wereldeconomie (een L-vormige recessie). De verwachting is dat de relevante wereldhandel in 2010 met negen procent gegroeid zal zijn, afzwakkend tot 5¼ procent in 2011. Het wereldvolume bbp neemt naar verwachting dit jaar met 4¾ procent toe, en volgend jaar met 4 procent. Voor het eurogebied verwacht het CPB dit jaar een groei met 1¾ procent, in 2011 1½ procent. Dit blijft achter bij de verwachte groei in de VS, met 2¾ procent dit jaar en 2½ procent volgend jaar. Japan groeit dit jaar naar verwachting met 2¾ procent, en volgend jaar met 1 ½ procent. Overig Azië laat dit jaar een groei met 9¼ procent zien, volgend jaar afzwakkend tot 8 procent.

Tabel 2.1 Internationale kerngegevens, 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Volumes	Mutaties in % per jaar				
Bbp, mondiaal	5,2	2,8	-1,0	4¾	4
Eurogebied	2,8	0,4	-4,1	1¾	1½
Nederland	3,9	1,9	-3,9	1¾	1½
Verenigde Staten	1,9	0,0	-2,6	2¾	2½
Japan	2,3	−1,2	-5,2	2¾	1½
Azië exclusief Japan	9,9	7,0	5,4	9¼	8
Wereldhandel, goederen	6,8	2,9	-12,8	15½	7
Relevante wereldhandel, goederen exclusief energie	6,3	1,6	-12,6	9	5¼
Prijzen					
Consumentenprijzen Eurogebied (hicp)	2,1	3,3	0,3	1½	1½
Consumentenprijzen Nederland (hicp)	1,6	2,2	1,0	¾	1½
Consumentenprijzen Verenigde Staten (cpi)	2,9	3,8	−0,3	1½	1
Wereldhandel, goederen (euro's)	-1,5	4,3	−6,1	9¾	2¼
Wereldhandel industrieproducten	-3,2	1,6	-1,9	7½	2¼
Wereldhandel grondstoffen exclusief energie (hwwi)	7,8	4,9	-17,5	34	4
Wereldhandel energie (hwwi)	2,6	30,8	−33,5	44	5
Overige niveaus					
Eurokoers (dollar per euro)	1,37	1,47	1,39	1,29	1,25
Ruwe olieprijs (Brent, dollar per vat)	72,5	96,9	61,5	76	75
Lange rente Duitsland (%)	4,2	4,0	3,3	3	3½

Bron: CPB

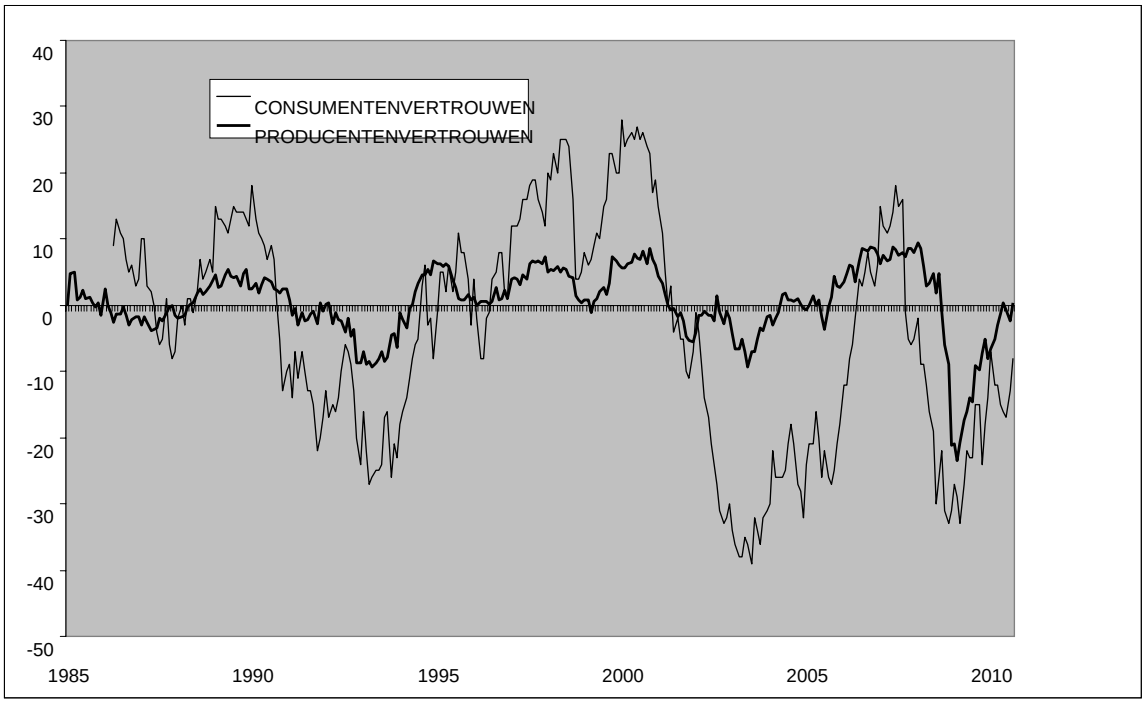
Eurogebied

De kredietcrisis heeft de verschillen in concurrentiekracht en openbare financiën binnen het eurogebied duidelijk aan het licht gebracht. Door de daling van de eurokoers ten opzichte van de US dollar trok de export van euroland aan. Deze export vormde, meer dan stijging van de binnenlandse consumptie, aanleiding voor groei van het bbp in de afgelopen vier kwartalen. Deze groei was ongelijk verdeeld over de eurolanden. Zo vertoonde Duitsland het hoogste groeipercentage op jaarbasis sinds de hereniging (2¾ procent), terwijl Griekenland verder kromp, en Spanje en Portugal stagneerden. De concurrentiekracht van de Noordwest-Europese landen blijkt groter dan van de Zuid-Europese landen. Daardoor vertonen hun economieën positieve handelsbalansen, terwijl die van de Zuid-Europese landen negatief zijn. Door de introductie van de euro is het voor lidstaten als Griekenland, Italië, Spanje en Portugal niet meer mogelijk om door depreciatie van de eigen munt de handelsbalans te herstellen. Aanpassing moet dan volgen uit reële prijsdalingen dan wel productiviteitsverbeteringen. De financierings-problemen bij de Zuid-Europese overheden lieten dit zien. Beleggers kozen ervoor hun kapitaal bij de meest solvabel geachte overheden als die van Duitsland en Nederland onder te brengen. Deze overheden genieten hierdoor een bijzonder lage rente op hun obligaties: rond 2½ procent. De onevenwichtige ontwikkeling van de eurolanden wordt weerspiegeld in de arbeidsmarkt. Gemiddeld bedroeg de werkloosheid in euroland rond tien procent, met grote uitschieters qua niveau en groei. Wat betreft niveau liepen de werkloosheidscijfers uiteen van krap vier procent in Oostenrijk tot meer dan twintig procent in Spanje. Daalde de werkloosheid in Duitsland met ¾ procentpunt tot 7 procent, in Spanje liep deze op met 2 procentpunt. Wordt de ontwikkeling van het bbp op langere termijn beschouwd, dan lijkt er tussen 1960 en 2010 een lichte trend van

daling van de gemiddelde bbp-groei te zijn opgetreden. Het valt te bezien hoe de onevenwichtigheden in productiviteit in prijsniveaus zich onder invloed van de actuele hervormingen in landen als Griekenland en Spanje zullen ontwikkelen, en welke invloed dit zal hebben op de lange termijn trend in bbp-ontwikkeling. De verwachting voor 2010 is dat het bbp in het eurogebied met 1¾ procent zal groeien. Voor 2011 ligt deze schatting op 1½ procent. Dit is beduidend langer dan gebruikelijk na een recessie. Er wordt voor 2011 een appreciatie van de dollar ten opzichte van de euro verwacht, tot een niveau van 80 eurocent.

Nederland

Figuur 2.3 Consumenten- en producentenvertrouwen, 1985-2010



Bron: CBS

Ook in Nederland beleven bedrijven en huishoudens turbulente tijden. De recessie van 2009 wordt weerspiegeld in een kort maar heftig dal in het producentenvertrouwen. Het dieptepunt in het producentenvertrouwen was het laagste punt sinds 1985. Het consumentenvertrouwen was, na meerdere negatieve jaren sinds het uiteenspatten van de internetbubbel, in de jaren 2006 en 2007 weer positief. Vanaf 2008 bereikte het consumentenvertrouwen nieuwe dieptepunten. Het afgelopen jaar heeft de stijgende lijn vanaf het dieptepunt van najaar 2008 wel doorgezet, maar deze positieve trend is fragiel, gezien de grote fluctuaties.

De groeiverwachting voor de Nederlandse economie over 2010 is 1¾ procent. Voor 2011 wordt een groei met 1½ procent verwacht. Deze cijfers zijn geheel in lijn met de verwachting voor het eurogebied en betekenen een verbetering ten opzichte van het recessiejaar 2009, toen de Nederlandse economie met 3,9 procent kromp. Voor zowel dit jaar als 2011 wordt een werkloosheidspercentage van 5½ procent verwacht. In de

internationale werkloosheidsdefinitie komt het cijfers op 4½ procent. Dit is laag in vergelijking tot andere eurolanden. Nederland is de crisis relatief goed doorgekomen. De grote exportafhankelijkheid van de Nederlandse economie pakt gunstig uit: het groeiherstel is voor het grootste deel te danken aan de export. Beschouwen we de groei van de Nederlandse economie naar zijn samenstellende delen, dan blijkt de export de enige component van enige betekenis, met een groei van twee procent. Tijdens de recessiejaren was het de export die stilviel, terwijl in 2009 alleen de overheids-investeringen positief bijdroegen aan de groei. De bedrijfsinvesteringen daalden in 2009 fors, terwijl wordt verwacht dat deze dit en volgend jaar ongeveer gelijk blijven. De particuliere consumptie, de grootste verantwoordelijke voor de groei van het bbp, draagt dit en volgend jaar nauwelijks bij tot de groei van het bbp (0 respectievelijk ¼ procent). Ook voor volgend jaar wordt verwacht dat de uitvoer de belangrijkste bijdrage zal leveren aan de groei, met 1¼ procent.

Tabel 2.2 Bijdragen aan de bbp-groei, 2007-2011*

	2009	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
	Aandeel %	Bijdragen in %-punten				
Particuliere consumptie	33	0,6	0,2	−0,6	0	¼
Investeringen in woningen	5	0,3	0,0	−0,7	−½	¼
Bedrijfsinvesteringen	5	0,4	0,4	−1,2	0	0
Overheidsbestedingen	28	1,0	0,7	1,2	¼	0
Uitvoer	30	1,7	0,6	−2,5	2	1¼
Uitvoer binnenlands geproduceerd	14	0,8	−0,3	−1,6	1	½
Wederuitvoer	2	0,2	0,1	−0,2	½	½
Uitvoer diensten en energie	14	0,7	0,8	−0,7	½	½
Mutaties per jaar in%						
Totaal (bbp-groei)		**3,9**	**1,9**	**−3,9**	**1¾**	**1½**

*De finale en gecumuleerde intermediaire invoer zijn in mindering gebracht op de desbetreffende afzetcategorieën.

Door de forse overheidsinvesteringen om de gevolgen van de kredietcrisis op te vangen en door de geringe stijging van de werkloosheid zijn de inkomens van huishoudens relatief buiten schot gebleven. Toch levert de particuliere consumptie een kleine bijdrage aan de groei. Een belangrijke reden hiervoor is dat veel gezinnen hun opgebouwd vermogen fors zagen dalen door de crisis. Zowel de financiële markten als de woningmarkt waren hieraan debet. Consumenten halen de broekriem aan, al blijft de spaarquote in historisch perspectief laag vanwege de forse stijging van het vermogen in handen van gezinnen de afgelopen jaren. De verhoogde spaarquote uit zich mede in een daling in de investeringen in woningen. De verwachting voor 2010 is dat deze met een half procent dalen. Voor 2011 wordt een stijging met ¼ procent verwacht. Vorig jaar zijn de woningprijzen met 3,3 procent gedaald. Het CPB verwacht dit jaar een lichte daling en in 2011 gelijkblijvende woningprijzen.

Miljoenennota

Het demissionaire kabinet heeft voor 18 miljard aan bezuinigingen aangekondigd, plus 3,8 miljard naar aanleiding van de motie-Koolmees. Het ligt in de verwachting dat een volgend kabinet met een aanzienlijk pakket additionele bezuinigingen komt. Voor 2010 wordt een tekort op de overheidsbegroting verwacht van 5,8 procent ofwel 34,5 miljard euro. Dit is in historisch perspectief zeer hoog. De belangrijkste redenen hiervoor zijn

de financiële steun aan armlastige banken en overheden, en de verslechtering van de verhouding draaglast-draagkracht: de economische krimp tijdens de crisis bracht een verlaging van de belastinginkomsten uit werk en consumptie met zich mee, terwijl de uitgaven aan sociale zekerheid juist stegen. Bovendien heeft de overheid tal van stimuleringsmaatregelen genomen. Zo vallen tot juni 2011 alle renovatie- en herstelwerkzaamheden aan woningen ouder dan twee jaar onder het lage BTW-tarief van zes procent. Dit betreft een bouwvolume van ruim acht miljard euro; het EIB verwacht dat hiermee een productievergroting van maximaal 280 miljoen euro wordt bereikt.

De overheidsschuld is nu 406 miljard euro (66 procent van het bbp). Voor 2011 wordt beoogd het tekort terug te brengen tot 4,0 procent van het bbp. De contractloonstijgingen zullen in 2011 de inflatie nauwelijks te boven gaan, hetgeen zorgt voor een verwachte koopkrachtdaling. De overheid wil voorts lonen matigen. De hervorming van de financiële sector is een ander speerpunt van beleid. Het wordt minder aantrekkelijk gemaakt voor financiële instellingen om voor financiering aanspraak te maken op de overheid. Wel worden vanwege het belang van kredietverlening aan bedrijven de steunmaatregelen voor de bedrijfskredietverlening verlengd tot eind 2011.

3 Woningbouw

3.1 Beleidsvoornemens

Als het aanbod van woningen voldoende aansluit op de woningbehoefte van huishoudens, zal er doorstroming zijn op de arbeidsmarkt. Bij verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen horen immers verschillende woonwensen. Bovendien zorgt een stijgend inkomen ervoor dat de woonbehoefte van karakter kan veranderen. Doorstroming betekent dat aan de onderkant van de woningmarkt starters een kans krijgen, en dat ook overige groepen een woning vindt die bij hun veranderende wensen past. Er zijn op de Nederlandse woningmarkt enkele forse obstakels in de doorstroming. Zo maken rond de drie miljoen huishoudens gebruik van een huurwoning. De huur van deze woningen wordt op uiteenlopende manieren lager dan marktconform gehouden. Op de koopwoningenmarkt daarentegen is sprake van vraagstimulering door subsidies op het eigenwoningbezit, die de woningprijzen opdrijven. Deze divergerende manieren van stimulering zorgen ervoor dat bewoners in goedkope huurwoningen blijven wonen terwijl ze zouden kunnen doorstromen naar koopwoningen. Met name starters hebben moeite om aan een passende koopwoning te komen vanwege de hoge prijzen. Bovendien zijn veel gezinnen grote schulden aangegaan om een eigen woning te financieren. Door de kredietcrisis zijn sommige huishoudens financieel kopje onder gegaan: door de daling van de huizenprijzen dook de waarde van hun onderpand onder de hypotheekwaarde. In absoluut aantal is dit niet zeer groot zoals in de VS; voor 2012 worden 1600 gedwongen huizenverkopen verwacht.

Sinds jaren bevordert de overheid de woningproductie om aan problemen met de doorstroming tegemoet te komen. Het vorige kabinet legde zich in het Actieplan woningbouwproductie vast op een woningbouw van 80.000 tot 83.000 woningen per jaar. Deze voorgenomen productie vormde een precisering van de in het regeerakkoord genoemde streefproductie van 80.000 à 100.000 woningen per jaar. In het begin van deze eeuw heeft de rijksoverheid afspraken gemaakt met negentien stedelijke regio's in Nederland voor de woningbouwproductie 2005-2009. De regio's zouden gezamenlijk 360.000 woningen moeten bouwen. Daar bovenop zouden nog eens 85.000 woningen moeten worden gebouwd. Veel regio's bleken moeite te hebben om aan de eigen opgave te voldoen. De kredietcrisis die in 2008 inzette, zorgde voor het opdrogen van de kredietstroom richting bedrijven en particulieren. De vraag naar woningen kwam in een vrije val terecht en de gemiddelde tijd dat een woning te koop stond steeg sterk. De doorstroming op de woningmarkt viel sterk terug. Het aantal transacties van bestaande en nieuwe woningen daalde met bijna veertig procent. Sinds februari 2009 dalen de prijzen voor bestaande woningen. Ook bij de nieuwbouw verschuift de vraag naar goedkopere woningen. Ultimo 2009 eindigde de aan het Actieplan woningbouwproductie verbonden regeling locatiegebonden subsidies, waar binnen het Rijk aan regio's en provincies bijdragen verstrekte voor toevoegingen aan de woningvoorraad in de stedelijke regio's (binnenstedelijk en in de uitleg).

Door de val van het kabinet werden veel plannen controversieel verklaard. Gedurende de formatie die volgde op de verkiezingen van juni 2010 konden weinig besluiten worden genomen. De woningbouwplannen in de Miljoenennota 2011 zijn te kwalificeren als beleidsarm. In 2009 besloot het vorige kabinet tot een omvangrijk pakket maatregelen om de bouwsector voor de woningmarkt te steunen. De Nationale

Hypotheekgarantie werd tijdelijk opgehoogd van 265.000 naar 350.000 euro. Hierdoor krijgen banken over grotere hypotheekbedragen zekerheid en kunnen meer mensen, vanwege de lagere rentes, een (ander) huis kopen. De Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) regelt de koopsubsidie voor starters op de woningmarkt. Uiterlijk 31 december 2011 wordt deze wet afgeschaft. Wie vóór 1 januari 2012 een aanvraag indient die aan de voorwaarden voldoet, heeft nog recht op vijf jaar subsidie. Voorts werd de periode waarin iemand recht heeft op hypotheekrenteaftrek voor twee woningen verlengd van twee naar drie jaar.

Het regeerakkoord tussen de VVD en het CDA bevat enkele algemene beleidsvoornemens voor de woningmarkt. Het eerste centrale element hierin is het creëren van meer ruimte voor het bedrijfsleven en het toestaan van meer regionale verschillen. Het kabinet komt met voorstellen om de ruimtelijke ordening meer over te laten aan gemeenten en provincies; toezicht en regie komen meer bij de provincies te liggen.
Er dient meer ruimte te komen voor zorgwoningen. De adviezen van de commissie Fundamentele Verkenning Bouw (commissie-Dekker) zullen worden uitgevoerd. Deze commissie beval de overheid aan bouwbedrijven erop te vertrouwen dat zij maatschappelijke belangen behartigen. Daarom zouden eenduidige en consistente regels moeten worden opgesteld. Zo kan de regeldruk in het bedrijfsleven omlaag. Bedrijven in de bouw zouden verantwoordelijkheid moeten nemen voor het gestelde vertrouwen, op straffe van sancties. Er komt meer ruimte moeten voor kleinschalige woningbouw, gebaseerd op organische groei. Dit geldt ook voor het Groene Hart. Daarbij moet meer sprake zijn van maatwerk. Voorts komt er aandacht voor impulsen en ontwikkelingsmogelijkheden in krimpregio's. De woningcorporaties komen als ondernemingen met een maatschappelijke taak onder toezicht van een woonautoriteit. Er komt kooprecht voor huurders van corporatiewoningen en de toewijzing van sociale huurwoningen wordt beperkt tot lagere inkomensgroepen. De maximale jaarlijkse huurstijging gaat voor huishoudens met een inkomens boven 43.000 euro omhoog tot de inflatie plus 5 procent. Vermindering van vermeend belemmerende regelgeving moet de samenwerking tussen woningcorporaties, thuiszorg en andere organisaties bevorderen. De Vogelaarheffing, die via bijdragen via het Centraal Fonds Volkshuisvesting van de woningcorporaties buiten de 40 krachtwijken solidariteit tussen corporaties beoogde, wordt afgeschaft. Dit wordt gecompenseerd door verhuurders die meer dan tien woningen verhuren te laten bijdragen aan de huurtoeslag aan huurders uit lage inkomensgroepen. Vanaf 2014 dient dit voor het kabinet 760 miljoen euro op te brengen.

In de toekomst zal het nieuwbouwbeleid meer moeten zijn toegesneden op regionale demografische trends. Prognoses van het CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving wijzen er op dat rond 2040 een kwart van de gemeenten te maken zal hebben met een bevolkingsdaling van meer dan 2,5 procent. Oost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg kennen nu al bevolkingsdaling. Toekomstige bevolkingsgroei zal nog wel plaatsvinden (naar schatting tot 17,5 miljoen inwoners in 2040) maar zal zich concentreren in de Randstad en steden met een sterke economische structuur of een universiteit; kortweg daar waar arbeidsplaatsen en kennis voorhanden zijn. De woningverdunning zal bovendien blijven bijdragen aan de woningbehoefte, al is deze trend afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling in welvaart en levensstijl.

3.2 De woningbouw in 2009

De investeringen in woningen namen in 2009 af met een forse 13,6 procent ten opzichte van 2008. In 2008 waren de investeringen nog met 0,9 procent gegroeid ten opzichte van 2007. Van de daling met 13,6 procent was 5,8 procent afkomstig uit gedaalde investeringen in nieuwbouw. In 2009 zijn er bijna 90 duizend woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, waarvan 82,9 duizend als gevolg van nieuwbouw. De kredietcrisis is aan het begin van de pijplijn bij de vergunningenuitgifte reeds zichtbaar maar in de bouwproductie van 2009 nog niet. Waarschijnlijk is het na 2009 aflopen van de regeling locatiegebonden subsidies hierbij een factor. Ten opzichte van 2008 zijn ruim 4000 nieuwbouwwoningen extra gebouwd. De groei is vooral op het conto van de huursector te schrijven, zoals in figuur 3.2 valt af te lezen. Daarnaast zijn 6.948 op andere wijze dan nieuwbouw aan de woningvoorraad toegevoegd, bijvoorbeeld door splitsing van woningen of een bestemmingswijziging van een kantoor. Tegelijkertijd zien we bij de onttrekkingen vanaf 2007 een dalende trend die in 2009 scherp is doorgezet. In totaal zijn 19 duizend woningen aan de woningvoorraad onttrokken in 2009, bijna 5 duizend woningen minder ten opzichte van het topjaar 2007. Vanuit een historisch perspectief is dit nog altijd een fors aantal maar tegelijkertijd zien we dat de grenzen van de stedelijke herstructurering zijn bereikt. Sloop is een verschijnsel dat ruimtelijk zeer geconcentreerd plaatsvindt in de achterstandswijken van de grote steden. De woningvoorraad is eind 2009 gegroeid tot 7,175 miljoen woningen. De toename van nieuwbouw en afname van sloop heeft per saldo geleid tot een groei van de woningvoorraad met 70,9 duizend woningen. Ter vergelijking, in 2007 en 2008 nam de woningvoorraad met 63,7 duizend woningen toe.

Tabel 3.1 Woningvoorraad naar component voor 2006-2009

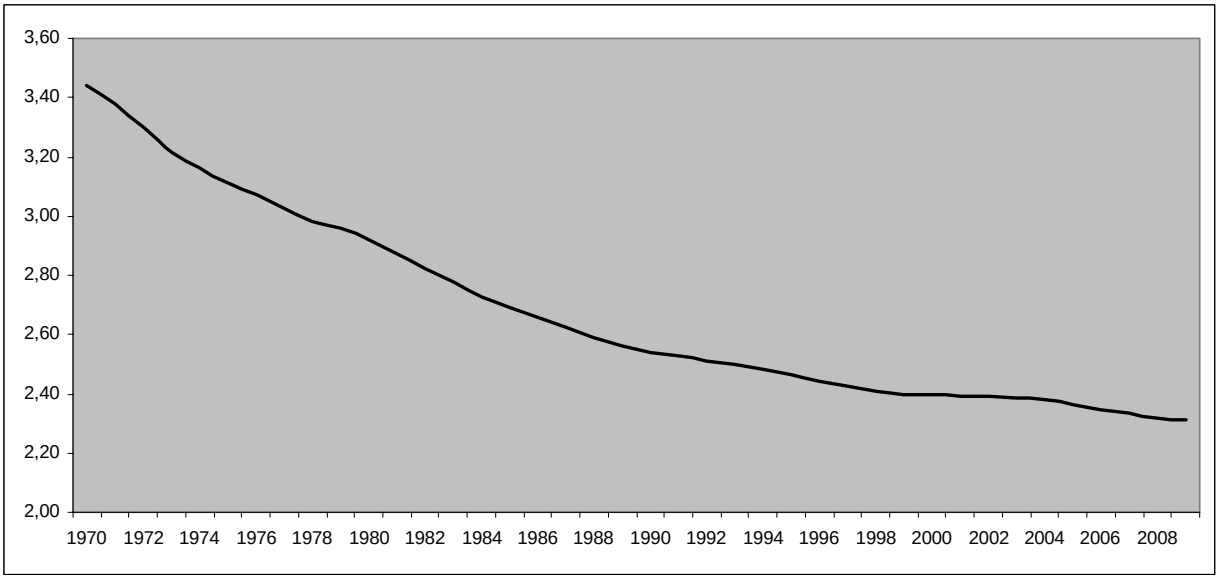
	2006	2007	2008	2009
Woningvoorraad 1-1	6.912.405	6.967.046	7.043.212	7.104.518
Toevoeging totaal	79.670	87.537	86.096	89.880
Toevoeging nieuwbouw	72.382	80.193	78.882	82.932
Toevoeging andere reden	7.288	7.344	7.214	6.948
Onttrekking totaal	21.656	23.840	22.373	19.004
Onttrekking verbouw	3.578	3.339	-	-
Onttrekking buitengebruikstelling	1.313	1.052	-	-
Onttrekking vernietiging (sloop)	16.765	19.449	-	-
Administratieve correcties	-3.373	-2.137	-2.417	-108
Woningvoorraad 31-12 1)	6.967.046	7.029.975	7.104.518	7.175.286
Netto toevoeging	58.014	63.697	63.723	70.876

Bron: CBS

1) De woningvoorraad op 31-12-2007 verschilt met 14.606 woningen met de woningvoorraad op 1-1-2008 door een niet eerder doorgevoerde correctie van het CBS op de cijfers.

De gemiddelde woningbezetting is in 2009 verder afgenomen tot 2,31 persoon per woning. De gemiddelde woningbezetting vatten we op als een welvaartsmaatstaf; hoe minder mensen per woning, hoe meer welvaart we ontlenen aan wonen. Oorzaak van de afname is dat de bevolkingsgroei achterblijft bij de groei van het aantal woningen in Nederland. In de jaren 70 en 80 is de gemiddelde woningbezetting in rap tempo gedaald. Vanaf begin jaren 90 is de dalende trend in tempo afgenomen tot ca. 0,5 procent per jaar. In de jaren 2000-2003 stagneerde de daling van deze maatstaf, maar vanaf 2004 is de trend van de jaren 90 weer doorgezet.

Figuur 3.1 Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting, 1970-2009



Bron: CBS/bewerking TNO

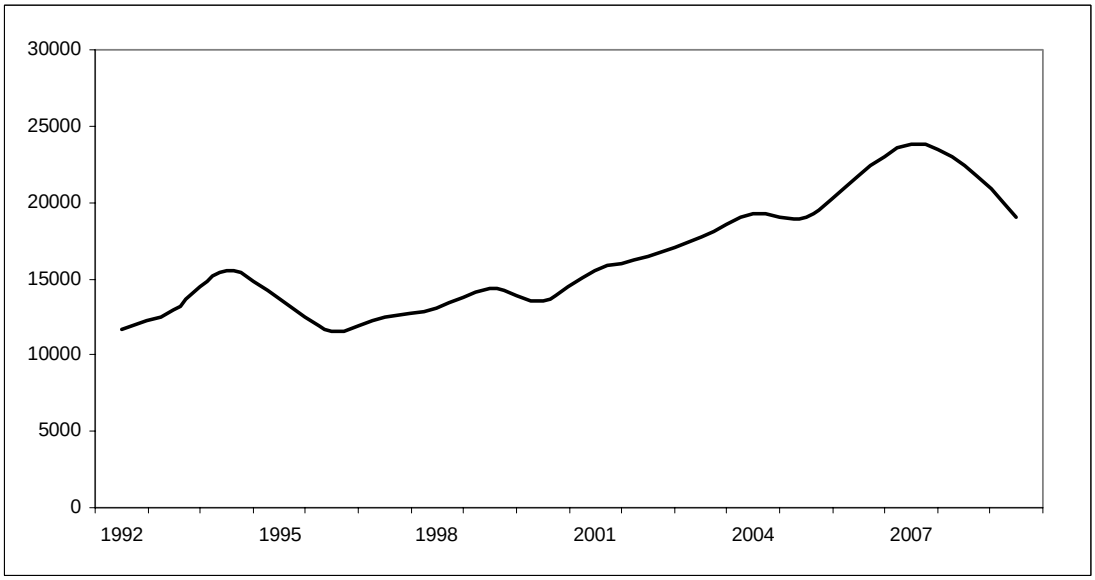
In figuur 3.2 en figuur 3.3 zijn respectievelijk het aantal gereedgekomen woningen en aantal onttrekkingen weergegeven. In 2009 zijn er bijna 90 duizend woningen bruto aan de woningvoorraad toegevoegd. De stijgende trend vanaf het dieptepunt van 2003 zet hiermee door. In 2003 werden minder dan 60 duizend woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het dieptepunt in 2003 werd bereikt doordat zowel in het koop- als huursegment vanaf eind jaren negentig een daling is opgetreden. Na 2003 heeft het koopsegment zich maar gedeeltelijk opgericht. In 2009 werden 57,5 duizend koopwoningen opgeleverd, tegenover 46,7 duizend koopwoningen in 2003. Ter vergelijking, in de periode 1995-1999 werden jaarlijks gemiddeld 63,8 duizend koopwoningen opgeleverd.

In het aantal gerealiseerde huurwoningen zien we vanaf 2003 juist een sterke opleving. In 2009 zijn 25,5 duizend huurwoningen opgeleverd, zo goed als een verdubbeling ten opzichte van de bijna 13 duizend nieuwbouwwoningen in het huursegment in 2003. Ter vergelijking: in de periode 1995-1999 werden jaarlijks gemiddeld 25 duizend huurwoningen opgeleverd. De productie van huurwoningen ligt hiermee weer op het niveau van de jaren negentig. Historisch steekt dit aantal schraal af bij het aantal huurwoningen van 60 à 65 duizend dat in de jaren zeventig en tachtig werd gerealiseerd. Ook zien we dat de realisatie van koopwoningen de aantallen van de jaren negentig al bijna een decennium lang niet meer haalt.

Figuur 3.2 Aantal gereedgekomen woningen naar huur en koop, 1970-2009

Bron: CBS/bewerking TNO

Figuur 3.3 Onttrekkingen (sloop en onttrekkingen anderszins) 1992-2009

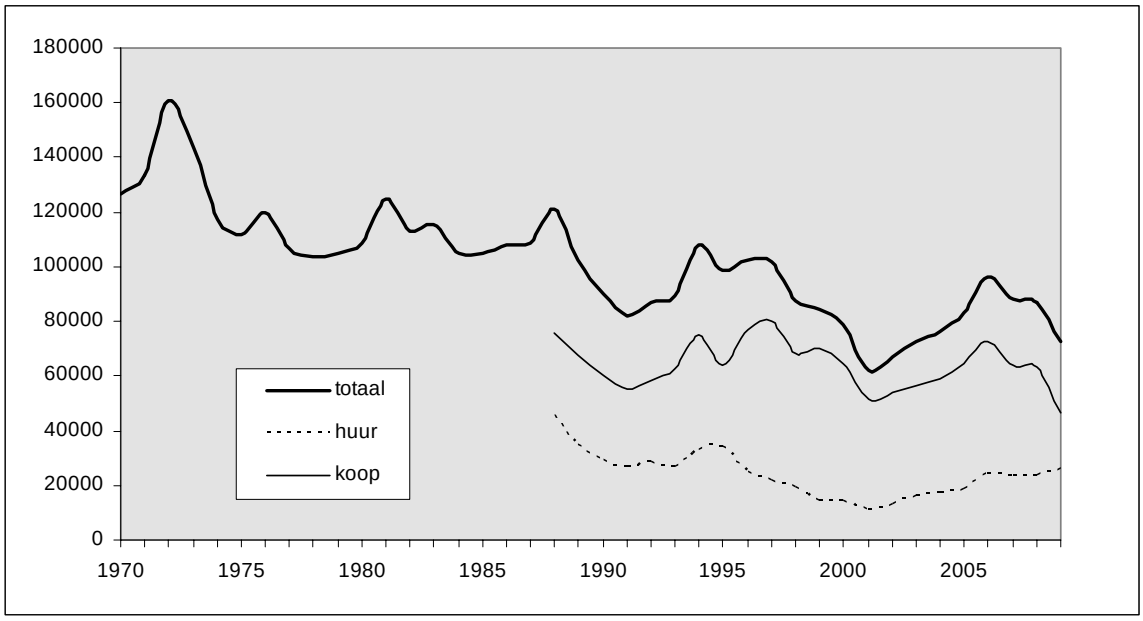


Bron: CBS/bewerking TNO

In figuur 3.4 is het aantal bouwvergunningen naar huur en koop in de periode 1970-2009. De vergunningenuitgifte is het begin van de pijplijn en loopt vooruit op de toekomstige realisatie van woningen. Waar in figuur 3.2 bij de realisatie van woningen de financiële crisis nog niet waarneembaar is, zien we bij de vergunningenuitgifte van koopwoningen vanaf 2006 een neerwaartse trend. Deze daling heeft in 2009 sterk doorgezet. In 2009 zijn in totaal 72,6 duizend bouwvergunningen uitgegeven, tegenover

87,2 duizend in 2008 en 96,4 duizend in het piekjaar 2006. Deze daling wordt volledig verklaard door de vergunningenuitgifte voor koopwoningen. Bij de vergunningen-uitgifte van huurwoningen zien we in 2009 dat de stijgende trend doorzet. In 2009 zijn bijna 26 duizend vergunningen voor huurwoningen uitgegeven, een stijging van 2200 ten opzichte van 2008. Bij de vergunningenuitgifte van koopwoningen zien we een tegenovergesteld beeld. Het aantal vergunningen daalde in 2009 met 16,7 duizend ten opzichte van 2008, een daling van ruim 26 procent. Ten opzichte van het piekjaar 2006 daalde het aantal vergunningen met 25,8 duizend, ofwel ruim 35 procent.

Figuur 3.4 Aantal verleende bouwvergunningen naar huur en koop, 1970-2009



Bron: CBS/bewerking TNO

In 2008 waren de effecten van de financiële crisis beperkt waarneembaar. De procedure voor de vergunningenuitgifte zorgt voor een vertragingseffect van grosso modo een jaar. Vergunningen die reeds voor de val van Lehman Brothers in behandeling zijn genomen, zijn in 2008 pas geregistreerd bij de vergunningenuitgifte. In 2009 is derhalve de impact van de crisis pas goed waarneembaar met een daling van ruim een kwart. Toekomstige huizenkopers houden een pas op de plaats. De neerwaartse conjunctuur en het lage consumentenvertrouwen spelen hierbij een rol, maar ook is het moeilijker geworden om een hypotheek te krijgen bij banken. Daarnaast spelen de onzekerheden omtrent de ontwikkeling van huizenprijzen een rol. Projectontwikkelaars hebben met een afnemende vraag naar koopwoningen en met een beperking op de kredietverlening door banken te maken.

De gelijkenis met de ontwikkelingen van de vergunningenuitgifte aan het begin van deze eeuw zijn groot. Ook toen daalde het aantal vergunningen met circa 30 procent. Hoewel de huidige kredietcrisis uniek is, is het effect op de huishoudens als kopers op de nieuwbouwmarkt vergelijkbaar: werkloosheid, onzekerheid en terughoudendheid, zowel bij de huishoudens zelf als bij de kredietverschaffers.

De pijplijn
De pijplijn is het verschil tussen de verleende bouwvergunningen en de gereedgekomen woningen. De voorraad verleende vergunningen vormt de buffer die schokken in de productie opvangt; ontwikkelaars en aannemers teren, al naar gelang de conjunctuur, in op deze voorraad of breiden deze voorraad uit. Doorgaans wordt in een neergaande conjunctuur ingeteerd op de voorraad en wordt in een opgaande conjunctuur weer een voorraad vergunningen aangelegd. Na het midden van de jaren negentig neemt de voorraad vergunningen gemiddeld toe omdat het aandeel marktconforme bouwproductie toeneemt. De grotere mate van onzekerheid in dit segment wordt weerspiegeld in het aanhouden van een grotere voorraad vergunningen, waardoor aanbieders beter op fluctuaties in de vraag kunnen reageren.

Sinds halverwege de jaren negentig zien we bij de vergunningenuitgifte van koopwoningen een deel niet terug in de realisatie van woningen. In het jaar 2009 is de omvang van de pijplijn gekrompen met ruim 10 duizend woningen. Ook zonder kredietcrisis, maar wel bij een normale economische teruggang, zou de verkoop van nieuwe koopwoningen onvermijdelijk teruggelopen zijn. Dit is in zekere zin de consequentie van de vrije markt. Deze overcapaciteit is mogelijk ontstaan in de periode 2000-2007, waarin overkreditering in diverse bedrijfstakken tot overmoed leidde. Dit is zeer sterk in Spanje en Ierland zichtbaar, maar heeft ook Nederland aangedaan. Dit is echter voornamelijk zichtbaar op de vastgoedmarkt, en enigermate in de woningbouw. In 2007 zijn zeer veel vergunningen verleend, en ook in Nederland zijn er woningbouwprojecten stilgelegd. Per saldo verdwijnt in de huidige recessie de ‘excess demand’.

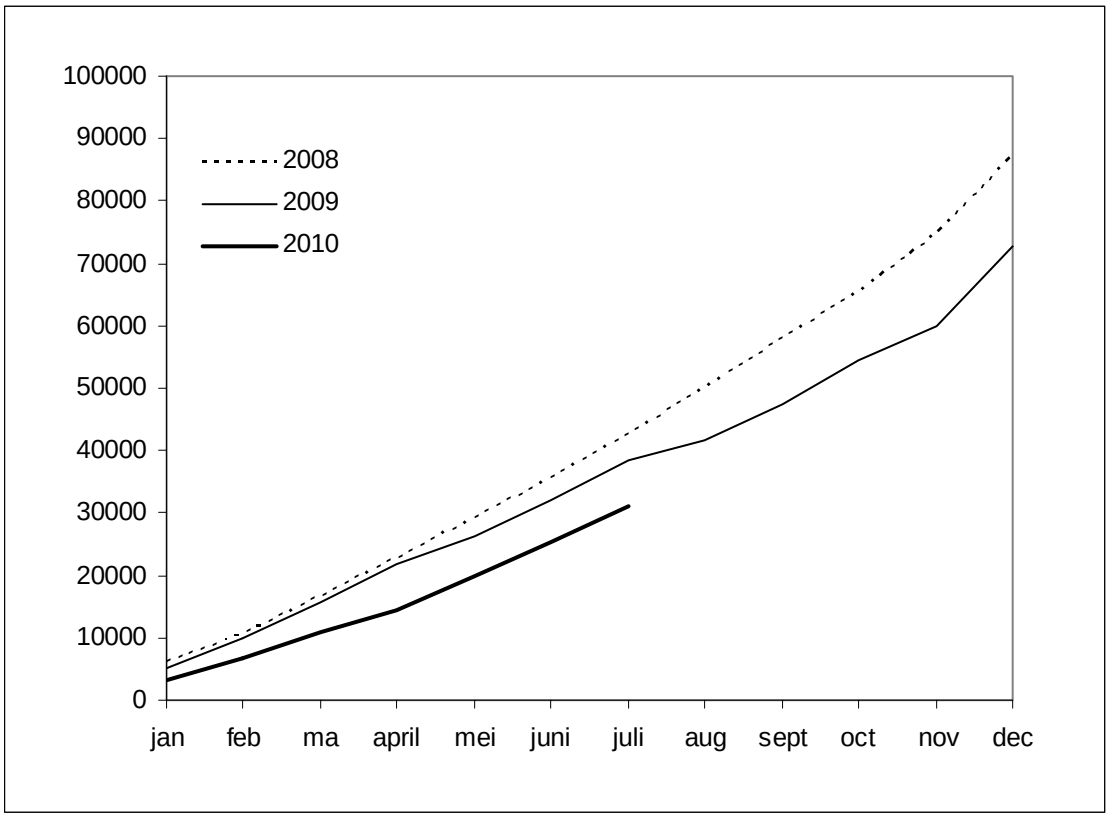
3.3 Prognose woningbouw

In het tweede kwartaal 2008 is de vergunningverlening teruglopen bij de trend van de afgelopen jaren. Over de eerste zes maanden van 2009 zijn 10 duizend minder vergunningen uitgegeven ten opzichte van de 35 duizend van het eerste half jaar van 2007, een daling van dertig procent.

De dalende trend in de vergunningenuitgifte vanaf 2006 zet in 2010 door. Voor 2010 wordt een uitgifte van 67 duizend bouwvergunningen verwacht, waarvan 21 duizend voor huurwoningen en 46 duizend voor koopwoningen. Dit is net als in 2009 relatief weinig, maar de totale vergunningenuitgifte blijft wel boven het aantal van de vorige crisis aan het begin van deze eeuw. Verklaring hiervoor is de uitgifte van vergunningen voor huurwoningen, die in 2009 en 2010 een kleine 10 duizend boven het aantal van 2001 en 2002 ligt. De huidige kredietcrisis heeft gezorgd voor een dieptepunt voor vergunningen van koopwoningen in 2009 (46,7 duizend). Voor 2010 wordt een aantal verwacht dat hier net boven of onder ligt.

De vergunningenprognose voor 2010 van 67 duizend bouwvergunningen ligt boven de prognose van het Centraal Planbureau in de MEV (deze bedraagt respectievelijk 64 en 74 duizend vergunningen in 2010 en 2011). In de maandstatistieken van het CBS is in de laatst beschikbare gegevens voor mei, juni en juli 2010 een voorzichtige kentering te zien in de uitgifte. Vanaf augustus 2009 is de vergunningverlening in een vrije val geraakt die eindigde in april 2010 (zie figuur 3.5). Factoren die dit in de hand werken zijn het economisch herstel door de aantrekkende wereldhandel en het langzaam aantrekken van het consumentenvertrouwen.

Figuur 3.5 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand voor de jaren 2008, 2009 en 2010



Bron: CBS/bewerking TNO

In de ontwikkelingen van de vergunningenuitgifte is een verschil waarneembaar tussen de huur- en koopsector. Door beleidsingrepen piekte de vergunningenuitgifte voor huurwoningen in 2009 met 26 duizend vergunningen, waar de vergunningenuitgifte van koopwoningen juist wegzakte. In de jaren 2006-2008 lag de vergunningenuitgifte voor huurwoningen op een constant peil tussen 23,5 en 24 duizend vergunningen per jaar. De vergunningenuitgifte in 2010 tot en met juli blijft hier ongeveer 20 procent bij achter. Corporaties lijken tegen hun maximum aan te lopen door de crisis. De financiële ruimte voor investeringen van corporaties slinkt. Banken zijn zuiniger met kredietverlening, de economische situatie van toekomstige huurders is onzekerder, en daarnaast worden de corporaties geraakt door de ontwikkelingen op de woningmarkt. De daling van huizenprijzen is van invloed op de waarde van hun bezittingen en daarmee op de toekomstige leencapaciteit. Daarnaast bouwen corporaties ook koopwoningen. De verkoop van nieuwbouwwoningen is ingestort, waardoor corporaties langer opgezadeld blijven met niet-verkochte koopwoningen. Dit resulteert in minder beschikbaar kapitaal voor nieuwe investeringsplannen. Ook wordt een deel van de onverkochte voorraad tijdelijk verhuurd.

Het herstel op de middellange termijn van de woningbouw in Nederland is onzeker. De hevigheid en wereldwijde verschijningsvorm van de financiële crisis is historisch uniek, en brengt grote onzekerheden met zich mee over het herstel op de middellange termijn. De wereldeconomie is herstellende van een zware recessie. De economie is in veel landen door stimuleringsmaatregelen van de overheid overeind gebleven. Deze maatregelen zijn eindig en de rekening in de vorm van een hogere staatsschuld staat nog

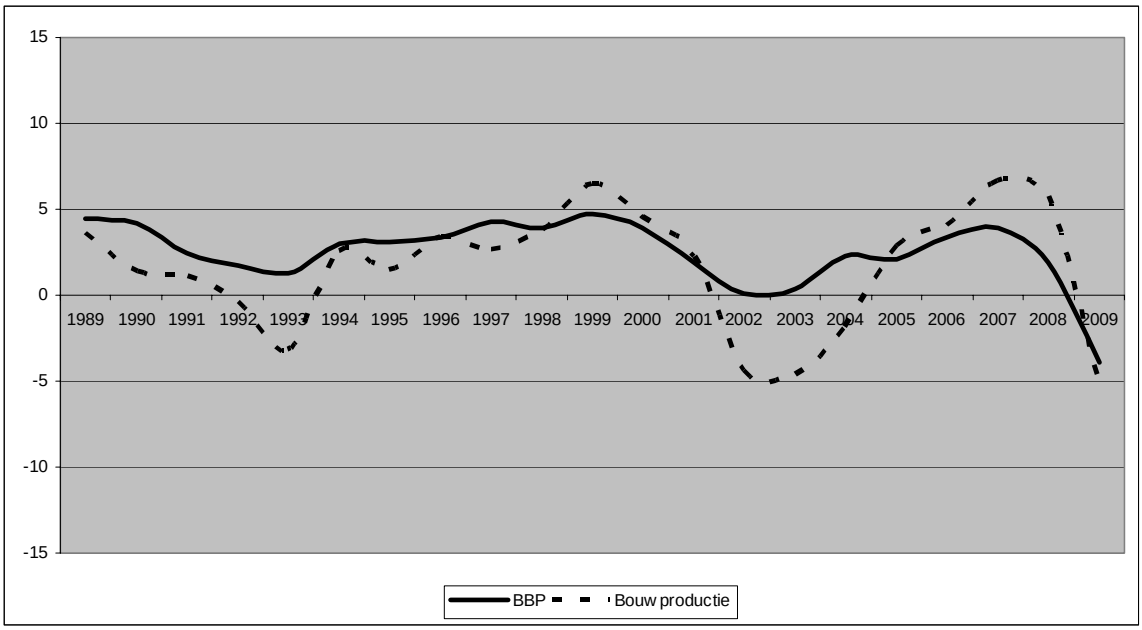
open. Anno oktober 2010 is het vertrouwen in het economisch herstel van de wereld-economie broos. De wereldwijde aandelenbeurzen, de graadmeter voor vertrouwen van de markt, hebben zich na het uitbreken van de crisis voorzichtig hersteld maar over 2010 is het herstel gestagneerd. Het IMF ziet de wereldeconomie wel aantrekken op de middellange termijn maar de groei wordt vooral gerealiseerd door de opkomende economieën. Europa worstelt met een identiteitscrisis. Dit komt tot uiting bij verdeelde stembusuitslagen bij verkiezingen in West-Europa en weerstand onder de bevolking bij hervormingsmaatregelen in bijvoorbeeld Griekenland en Frankrijk. Dit werkt door op het vertrouwen in de toekomst en een gebrek aan vertrouwen bij consumenten en producenten is bepalend voor het investeringsklimaat.

Voor de Nederlandse woningmarkt is met de komst van het kabinet-Rutte een deel van de toekomstige onzekerheid weggenomen. De hypotheekrenteaftrek blijft gehandhaafd. Dit is een geruststelling voor huizenbezitters en toekomstige huizenkopers. Vanuit de bouwwereld is derhalve ook positief gereageerd op de plannen van het nieuwe kabinet. Ook blijft de crisis- en herstelwet in werking en wil het kabinet de regelgeving voor bouwen verder versoepelen. Verder probeert het kabinet kapitaalkrachtige huurders te verleiden tot het kopen van een huis door de huren ‘vrij’ te geven voor huishoudens met een inkomen boven de 43 duizend euro. Onder deze groep vallen ook scheefwoners. Scheefwoners zijn mensen die gezien hun inkomen een relatief lage woonconsumptie laten zien, zowel in prijs als woonkwaliteit. Door de prijs hiervoor te verhogen, worden zij verleid tot het kopen van een woning. Aan de andere kant is het gedeeltelijk vrij-geven van de huren voor hoge inkomens een prikkel voor corporaties en particuliere verhuurders om meer te investeren in huurwoningen. Indirect voordeel hierbij is ook dat het huidige woningbezit van corporaties en particuliere verhuurders in waarde stijgt, waardoor de leencapaciteit toeneemt.

Daartegenover staan de aangekondigde bezuinigingen van het nieuwe kabinet die oplopen tot 18 miljard euro in 2015. De belangrijkste maatregel voor de bouwsector in het Regeerakkoord is dat vanaf 2014 van corporaties een bijdrage wordt verlangd voor de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing. Tegelijkertijd wordt de “Vogelaar-heffing” afgeschaft, die was bedoeld voor de ontwikkeling van de 40 krachtwijken in Nederland. Er staan bij lagere overheden bezuinigingen gepland, waarvan het effect op de bouw onbekend is. Zo is niet bekend wat de bezuinigingen voor stimulerings-regelingen op de lokale woningmarkt voor gevolg hebben, denk hierbij bijvoorbeeld aan de starterlening of koopsubsidie.

De bouwsector is gebaat bij economische groei en vertrouwen. In de onderstaande figuur zien we dat de ontwikkelingen van de bouw gelijke tred houdt met de conjunc-tuur. Maar de bouw is wel conjunctuurgevoelig. Dat wil zeggen, als het goed gaat met Nederland gaat het nog beter met de bouw. De keerzijde is dat als het slecht gaat met Nederland, de bouw het zwaarst wordt getroffen.

Figuur 3.6 Conjunctuurgevoeligheid van de bouw 1989-2009



Bron: TNO, op basis van CBS

Essentieel voor het herstel van de woningbouw is of de vastgelopen woningmarkt voor koopwoningen weer op gang komt. Huishoudens blijven zitten waar ze zitten, het aantal woningtransacties is historisch laag. In het derde kwartaal van 2010 stonden volgens de NVM 185 duizend woningen te koop tegenover 139 duizend in dezelfde periode in 2009. Ruim 1/3 van de aangeboden woningen staat langer dan een jaar te koop. Ook de woningverkoop van nieuwbouwprojecten verloopt moeizaam. De nieuwbouwplannen (inclusief het financiële plaatje en bijbehorende grondopbrengsten) stammen uit de tijd van voor de crisis, met als gevolg dat het huidige aanbod te duur in de markt wordt gezet. Onzekerheid over de toekomst zorgt ervoor dat potentiële starters op de koopwoningenmarkt afgelopen jaar hun aankoopbeslissing hebben uitgesteld of ze verkozen een nieuwe huurwoning. Factoren die hierbij een rol spelen de politieke onzekerheid rondom de hypotheekrenteaftrek, de onzekerheid over het behoud van eigen baan door de economische neergang, en de daling van de huizenprijzen.

Voor de jaren 2011-2015 wordt uitgegaan van drie scenario's. In tabel 3.2 worden de modelramingen van de verschillende scenario's gepresenteerd in productiewaarde, gereedgekomen woningen en verleende vergunningen. In het hoogscenario zet het wereldwijde economische herstel van afgelopen jaar door. In het laagscenario komt de economie in een "dubbele dip" terecht. Het middenscenario zit hier tussenin en gaat uit van een beperkte groei.

Hoog scenario: gecoördineerde groei
In het hoog scenario wordt uitgegaan van herstel van de wereldeconomie. Economische groei wordt vooral geaccommodeerd in de opkomende economieën van de BRIC-landen (Brazilië, Rusland, India en China). Voor Europa en Nederland is het herstel gematigd. Uitgangspunt hierbij zijn de middellange termijnramingen van het IMF en CPB. Deze ramingen gaan uit van een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,9 procent. Ook is de financiële wereld weer op adem gekomen en houdt internationale coördinatie deze

sector met een maatschappelijke functie in het gareel. Starters die eerst hun woning-aankoop uitstelden gaan nu wel over tot het aankopen van een koopwoning. Zekerheid omtrent het aanblijven van de hypotheekrenteaftrek en een dalende werkloosheid brengen de woningmarkt weer op gang. Vervolgens treedt er een behoorlijke inhaal-vraag op. Iedereen stelt de vraag nu uit, de spaartegoeden lopen op. De consument wordt optimistisch, keert het spaarvarken om (ontpotten) en gaat schulden aan.

Het hoogscenario is vergeleken met ontwikkelingen tijdens de haussejaren 2006 en 2007 gematigd te noemen; er wordt uitgegaan van een gecoördineerd groeiscenario. Bij economisch herstel op de middellange termijn zijn een aantal factoren aan te wijzen die een remmende werking op de groei zullen hebben. Allereerst is de economie de afgelopen jaren draaiende gehouden door kunstmatig ingrijpen van de overheid. Daarnaast is er op allerlei markten bij economisch herstel snel sprake van prijsdruk door oververhitting. Hoge olieprijzen en duurdere grondstoffen dwingen tot beperking. Ook zal de historisch lage rente van centrale banken stijgen vanwege oplopende inflatie als gevolg van het groeiherstel. Dit zet een rem op de investeringen. Ook zijn de nieuwe regels voor de financiële sector een rem die ervoor zorgen dat de uitbundigheid van de jaren 1995-2005 niet wordt herhaald. De woningprijzen zullen stabiliseren en licht stijgen. Een belangrijke component van de consumptiegroei uit die tijd waren de bestedingen op basis van de overwaarde van eigen woningen. Deze component keert niet terug. Ook neemt de extra kosten voor nieuwe ruimte toe. De tijd van grootschalige uitleglocaties, zoals het VINEX-beleid van de jaren negentig, ligt achter ons. Bouwprojecten worden relatief kleinschaliger en vinden meer plaats binnen bestaand bebouwd gebied.

In het hoogscenario treedt vanaf 2012 een stevig herstel op van de bouwproductie als gevolg van het aantrekken van de economie en vergunningverlening. Het stilvallen van de vergunningenaanvraag in 2009 en 2010 heeft ook in het hoogscenario een vertragende werking op het herstel van de bouw in 2011. De ontwikkeltijd van 1 à 2 jaar van een vergunningenaanvraag speelt hierbij een rol. Het hoogscenario komt uit op 53 en 63 duizend gereedgekomen woningen in 2010 en 2011. Vanaf 2012 treedt er een sterk herstel op in de bouwsector en leidt tot een woningbouwproductie van 79 duizend woningen in 2015.

Midden scenario: voorzichtig herstel
Het middenscenario gaat uit van een voorzichtig herstel van de bouwproductie in Nederland. Zoals bij het hoogscenario aangegeven zijn er een aantal structurele problemen in de economie (overheidstekorten, hoge olieprijs, grondstofschaarste en loonstijgingen) die een sterker herstel in de weg staan. Het middenscenario gaat uit van een licht herstel van de wereldeconomie en een sterk bezuinigende overheid. De Nederlandse economie groeit gematigd en de consumentenbestedingen blijven kwakkelen. De bezuinigingen van de overheid werken door op de koopkracht van huishoudens. Dit heeft zijn neerslag op de nieuwbouwproductie in Nederland.

In het middenscenario wordt uitgegaan van een gemiddelde vergunningenuitgifte van 76 duizend woningen in de periode 2010-2015. De bouwproductie herstelt in 2012 en groeit de jaren daarna gestaag door tot een bouwproductie van bijna 14 miljard euro in 2015 (in euro's 2009). Het gemiddeld aantal gereedgekomen woningen over de hele periode is 67 duizend. De aantallen van de piekjaren 2006-2008 en de jaren negentig worden in het middenscenario niet meer gehaald.

Laag scenario: ongecoördineerde stagnatie

In het laag scenario wordt uitgegaan van een andere veronderstelling, namelijk dat de economische en kredietcrisis niet ten einde is en voortduurt. Het uitblijven van economisch herstel leidt tot protectionistische maatregelen bij grote economische landen om de eigen economie te stimuleren. De sluimerende valutacrisis heeft een negatief effect op de wereldhandel. De overheden kunnen de economie niet blijven stimuleren, maar het ontbreekt de markt aan vertrouwen om het stokje over te nemen. Ook is de overheid gedwongen om fors te bezuinigen door het sterk opgelopen overheidstekort. Het wegvallen van de vraag van het buitenland en van de overheid zorgt dat de economie terugvalt in een recessie. Het herstel blijft zodoende uit en de economie komt in een dubbele dip terecht (W-curve). Een dubbele dip heeft voor de bouw grote gevolgen. De bouw is een investeringssector en investeringen worden hard getroffen tijdens economische neergang. In dit lage scenario valt ook de productie van huurwoningen door corporaties terug. De corporaties hebben moeilijkheden bij de financiering van hun activiteiten. De woningbouwproductie komt in een stagnatie terecht waardoor herstel uitblijft. De woningbouwproductie blijft zweven op een productiewaarde tussen de 11,1 en 12,6 miljard Euro. Het aantal nieuwe woningen komt dan gemiddeld op 63 duizend uit over de jaren 2010-2015.

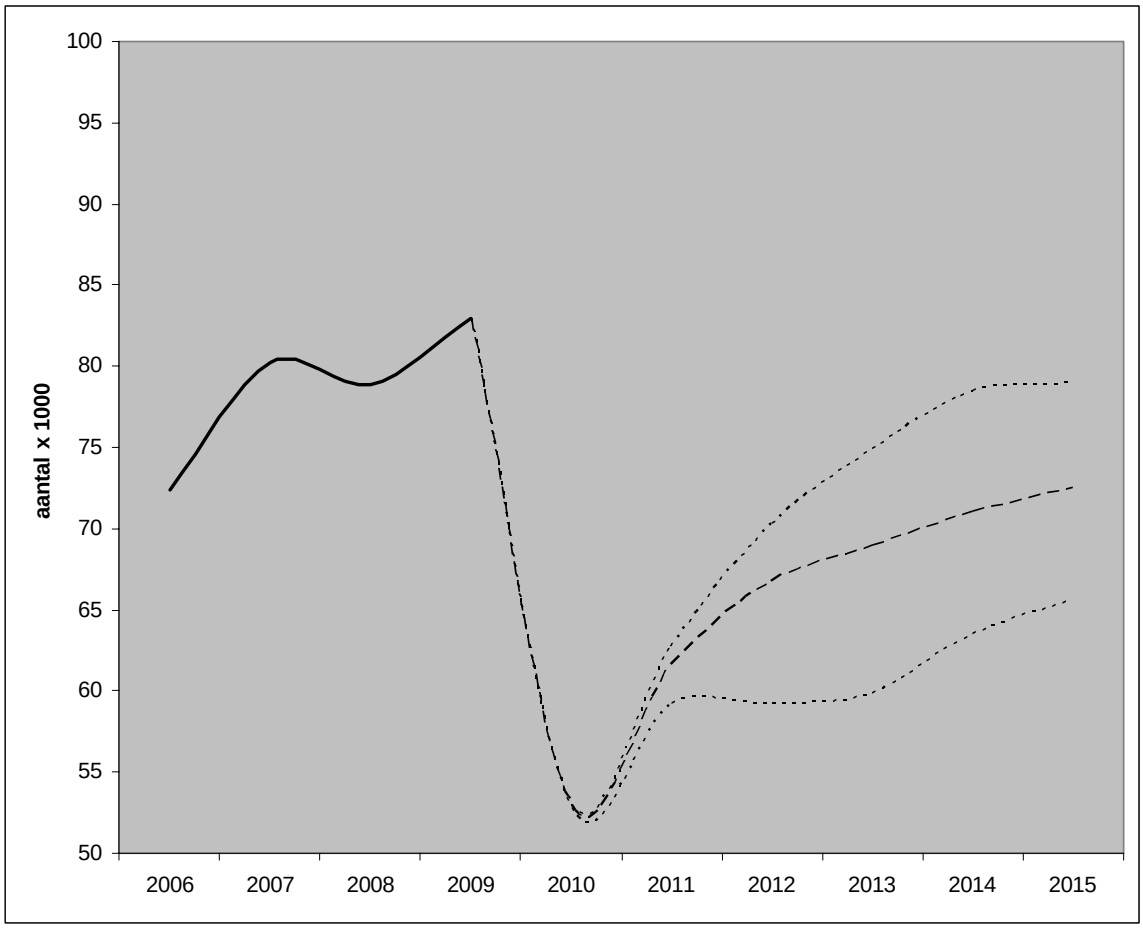
Tabel 3.2 Nieuwbouw in twee scenario's voor de jaren 2010-2015, uitgesplitst naar realisatie 2007-2009, korte termijn verwachting 2010 en 2011, en scenario's 2012-2015 (exclusief productie anderszins)

		2007	**2008**	**2009**	2010	2011	***2012***	***2013***	***2014***	***2015***	***2010-15 gem***
Realisatie											
Verleend	*x1000*	**87,9**	**87,2**	**72,6**							
Gereedgekomen	*x1000*	**80,2**	**78,9**	**82,9**							
Prod. waarde nieuwbouw	*in mld E 2009*	**14,7**	**15,3**	**13,3**							
	%	**4,9**	**3,6**	**-13**							
Hoog: Gecoördineerde groei											
Verleend	*X1000*				67	75	80	85	85	90	*80*
Huur					21	25	25	25	25	25	
Koop					46	50	55	60	60	65	
Gereedgekomen	*X1000*				53	63	70	75	78	79	*70*
Prod. waarde nieuwbouw	*in mld E 2009*				11,5	11,5	13	14	14,9	15,1	
	%				-14	0	13	8	6	2	*2,4*
Midden: voorzichtig herstel											
Verleend	*X1000*				67	72,5	75	77,5	80	85	*76*
Huur					21	25	24	24	24	24	
Koop					46	48	51	54	57	61	
Gereedgekomen	*X1000*				53	62	67	69	71	73	*66*
Prod. waarde nieuwbouw	*in mld E 2009*				11,4	11,3	12,4	12,9	13,5	13,9	
	%				-14	-1	9	4	4	3	*1,0*
Laag: Ongecoördineerde stagnatie											
Verleend	*X1000*				67	70	65	70	75	78	*71*
Huur					21	25	23	23	23	23	
Koop					46	45	43	48	53	55	
Gereedgekomen	*X1000*				53	61	62	60	64	66	*61*
Prod. waarde nieuwbouw	*in mld E 2009*				11,4	11,1	11,6	11,3	12,1	12,6	
	%				-14	-3	4	-2	7	4	*-0,6*
Groei BBP (MEV)		3,9	1,9	-3,9	1,75	1,5					

Bron: TNO, op basis van CBS/CPB

[1)] Tabel is exclusief correctie voor 10 duizend gereedgekomen woningen voor 2009-2010 (zie paragraaf 3.4)

Figuur 3.7 Aantal gereedgekomen woningen, uitgesplitst naar realisatie 2006-2009 en scenario's voor 2010-20151) (gereedmelding volgens CBS waarneming)



Bron: CBS/TNO

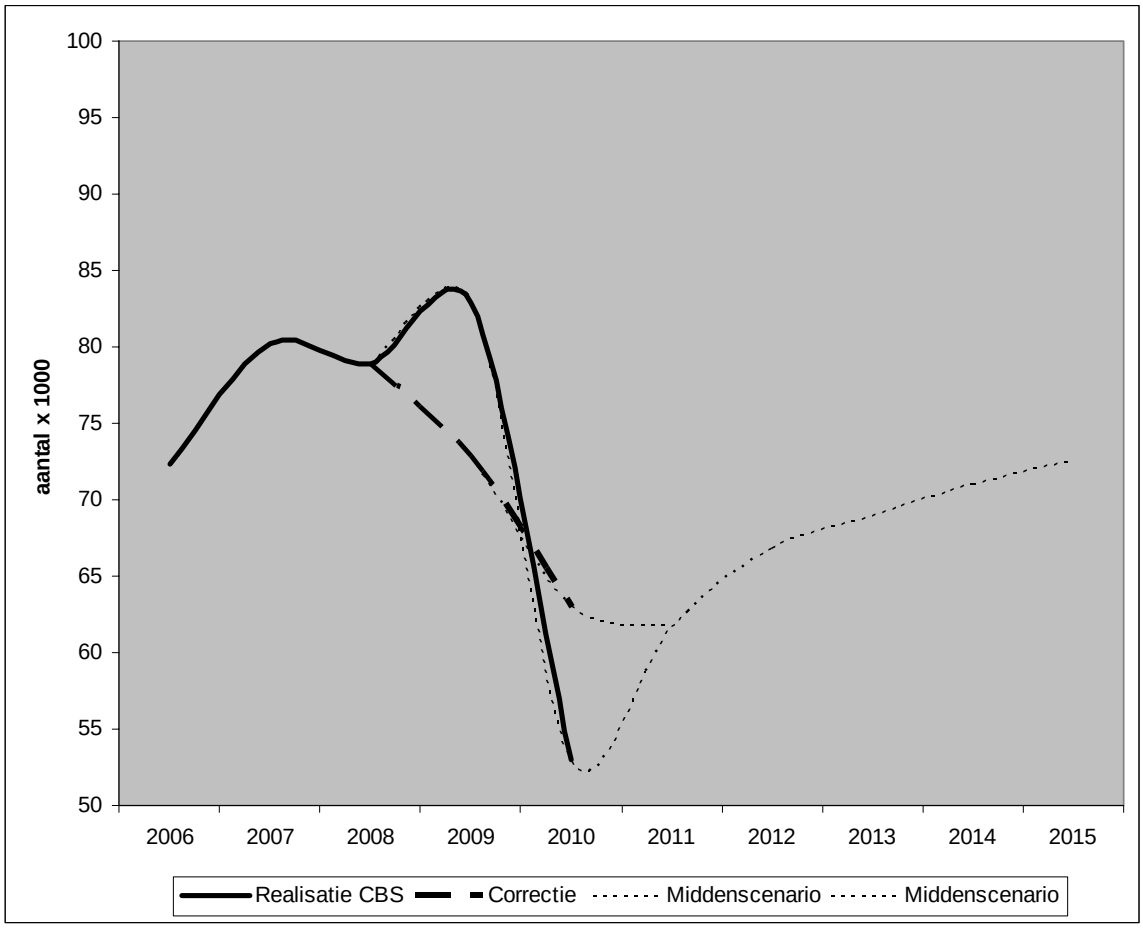
3.4 Bijsluiter: gereed gemelde woningen 2009 en 2010

In figuur 3.7 en tabel 3.2 staan de ramingen van het aantal gereedgekomen woningen en totaal aantal toevoegingen aan de woningvoorraad volgens de drie scenario's. Het hoge aantal gereedgekomen woningen in 2009 valt hier op; circa tienduizend woningen meer dan verwacht. De piek wordt echter wel in de statistiek van de gereedmeldingen door gemeenten aan het CBS waargenomen, maar niet in de productiestatistiek van de woningbouw door bouwbedrijven. Het model voorspelt geen pieken; het model voorspelde een te laag aantal gereedgemelde woningen voor 2009 (72 duizend) en voorspelt een te hoog aantal voor 2010 (63 duizend).

De modeluitkomsten voor gereedgemelde woningen zijn over 2010 achteraf gecorrigeerd. Het model voorspelde circa 72 duizend woningen voor 2009 en 63 duizend voor 2010. Het CSB rapporteerde over 2009 83 duizend gereedgemelde woningen; het aantal voor 2010 komt dan op 53 duizend uit. Indien beide jaren worden opgeteld komen we

ruwweg op hetzelfde aantal uit. Hierdoor houden we ons aan de officiële cijfers van het CBS over gereedmelding.

Figuur 3.8 Ontwikkeling aantal gereedgemelde woningen volgens de registratie bij het CBS ('realisatie') en de ontwikkeling middenscenario volgens het TNO/VROM Bouwprognose model waarin samenhang met de productiewaarde bestaat ('correctie')



Bron: CBS/TNO

Tabel 3.3 Woningproductie in twee scenario's 2010-2015 (nieuwbouw plus toevoeging anderszins), uitgesplitst naar realisatie 2006-2009 en scenario's 2010)

	2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**Gem. 2010-2015**
Hoog				60	70	77	82	86	86	*77*
Midden	**87,5**	**86,1**	**89,9**	60	69	74	76	78	80	*73*
Laag				60	68	69	68	71	73	*68*

Bron: TNO [1)] Tabel is exclusief correctie voor 10 duizend gereedgekomen woningen voor 2009-2010 (zie kader)

Tabel 3.4 Nieuwbouw als percentage van de woningvoorraad, 2000-2009

	2000	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**Gem. 2000-2009**
Woningvoorraad											
Nederland	**6.651**	**6.710**	**6.764**	**6.810**	**6.859**	**6.912**	**6.967**	**7.029**	**7.107**	**7.175**	
Noord	702	706	711	714	718	722	726	732	739	744	744
Oost	1.309	1.323	1.334	1.346	1.358	1.371	1.383	1.398	1.417	1.432	1.432
West	3.051	3.080	3.107	3.129	3.150	3.176	3.200	3.227	3.261	3.294	3.294
Zuid	1.589	1.602	1.612	1.620	1.632	1.644	1.658	1.672	1.689	1.705	1.705
Nieuwbouw als %											
Nederland	1,06	1,09	0,99	0,88	0,95	0,97	1,04	1,14	1,11	1,16	1,04
Noord	0,9	0,97	0,99	0,75	0,94	0,9	0,99	1,05	1,06	0,87	0,94
Oost	1,24	1,22	1,04	1,04	1,1	1,03	1,15	1,27	1,33	1,31	1,17
West	1,02	1,14	1,06	0,93	0,91	1,04	1,03	1,16	1,11	1,2	1,06
Zuid	1,07	0,93	0,79	0,68	0,92	0,81	0,98	1,04	0,96	1,07	0,92

Bron: CBS/bewerking TNO

4 Utiliteit, grond-, water- en wegenbouw en klein onderhoud

De utiliteitsbouw heeft in 2009 met een krimp van 6,2 procent de verwachte daling ingezet, na een stevige groei in 2008 van 13,9 procent. De hausse in de utiliteitsbouw, horend bij de laatste hoogconjunctuur, is daarmee definitief verleden tijd. De neergang in 2009 is in de nieuwbouw betrekkelijk gematigd met een afname van 3 procent; in groot onderhoud ging het sneller neerwaarts met een afname van 12,5 procent. De totale omvang van de productiewaarde van de bouw voor de utiliteit kwam in 2009 op 14,4 miljard euro, terwijl dat in 2008 op een recordbedrag van 15,4 miljard lag. De bouw voor bedrijven (de marktsector) in de utiliteit (nieuwbouw plus groot onderhoud) is het sterkst afgenomen met 8,6 procent; de effecten van de kredietcrisis doen zich het sterkst voelen. De bouw voor de overheid heeft zich redelijk staande gehouden, waarschijnlijk ook mede dankzij stimuleringsmaatregelen van de overheid. Dit segment bleef licht in de plus met 2,5 procent groei in 2009. De bouwproductie voor de gezondheidszorg en het onderwijs nam conform het conjuncturele beeld af. Binnen de marktsector is de grootste teruggang gemeten in de agrarische sector (-14,6 procent), handel en horeca (-15,5 procent) en overige diensten (13,6 procent). De bouw voor deze bedrijfstakken nam met ruime cijfers af. De bouw voor de financiële sector nam gematigd af met 9 procent in 2009.

Bouwen voor de utiliteit is sterk onderhevig aan de grillen van de markt. De jaren 2007 en 2008 waren duidelijke topjaren, ondanks dat er in de Nederlandse (Amsterdamse) kantorenmarkt een aanzienlijke leegstand is, die nog altijd voortvloeit uit de voorgaande hoogconjunctuur van 1998-2001. Deze leegstand heeft echter kwalitatieve kenmerken; een deel van de leegstaande kantoren zal niet in gebruik worden genomen, terwijl in andere deelmarkten schaarste optreedt. Verder is de utiliteitsmarkt groter dan alleen maar kantoren; zo is de bouw voor de bedrijfstak vervoer en communicatie nog toegenomen met 6,7 procent in 2009.

Op basis van eerdere crisis in het verleden werd verwacht dat het naijl-effect van de kredietcrisis in de utiliteitsbouw betrekkelijk lang op zich zou laten wachten. De lange ontwikkel- en doorlooptijd van bouwprojecten voor de utiliteit verklaart dit (de varkens-cyclus). De neergang in de bouwproductie voor de utiliteit is echter al ongeveer een jaar na het uitbreken van de kredietcrisis ingezet. Projecten zijn betrekkelijk snel afgebouwd dan wel uit- of afgesteld zoals de bouwstop die in Amsterdam is afgekondigd. Hierdoor is de bouwproductie snel ingezakt met een neergang van ruim 6%. Mogelijk is in de periode voor de kredietcrisis teveel in aanbouw genomen, ingegeven door de ruime financieringsmogelijkheden en waren de kredietverschaffers niet selectief genoeg. Dit verklaart de grote piek in de bouw over de jaren 2007 en 2008. Nu opdrachtgevers en financiers gedwongen door de kredietcrisis naar elke uitgavenpost kijken, zien zij in dat er mogelijk teveel bouwprojecten zijn opgestart.

Dit ligt nu aan de basis voor de zuinige verwachting voor de komende jaren. De vergunningverlening voor de utiliteit is in de eerste van 2010 flink weggezakt. De waarde van de vergunningverlening liet in het eerste halfjaar van 2010 een afname van 30 procent op jaarbasis zien; de verwachting is dat na het bereiken van het dieptepunt de vergunningverlening traag zal aantrekken. De markt zal eerst het overschot aan bouw-projecten uit de financieel optimistische jaren van voor de kredietcrisis wegwerken.

Bovendien keert het financieel regime terug naar normaal. Dit betekent dat investeerders en financiers kritischer naar nieuwe bouwprojecten zullen kijken.

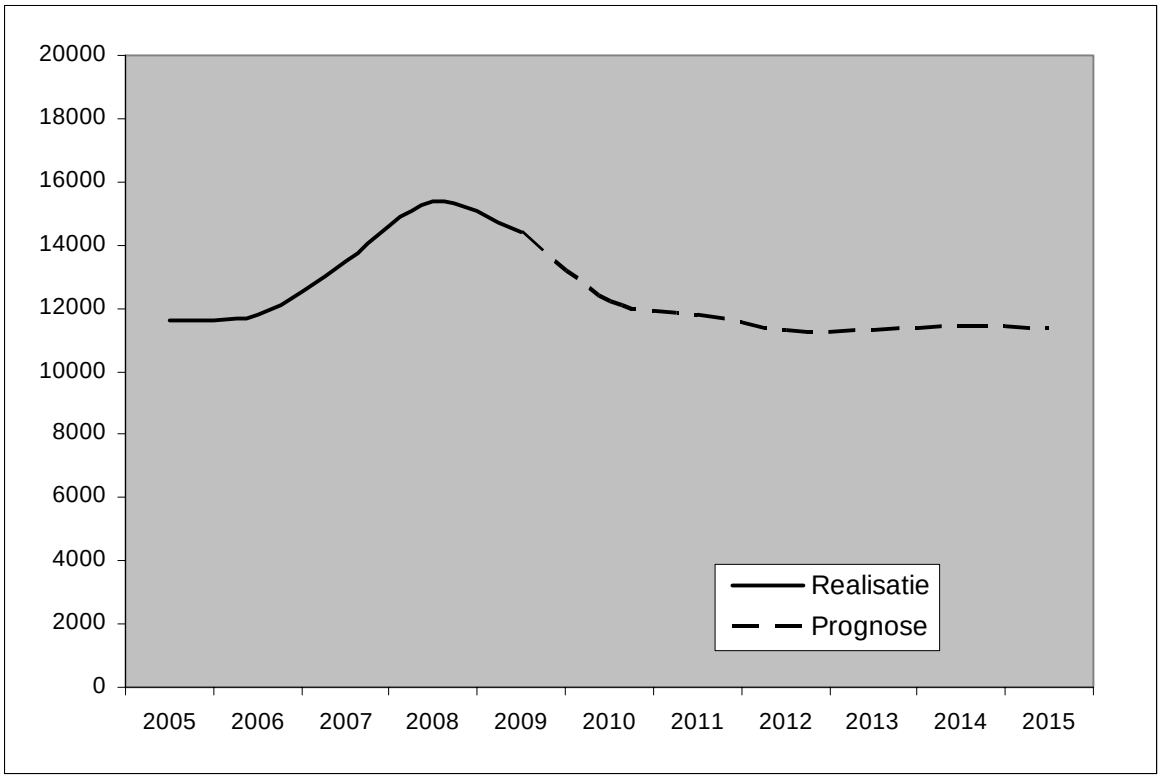
Voor 2010 verwachten we een felle daling van de nieuwbouwproductie van 14 procent; deze vindt zowel in de nieuwbouw als in groot onderhoud plaats. In de jaren erna krimpt de bouwproductie verder in, maar in een trager tempo. Behalve kritischer banken, gaan we uit van een betrekkelijk laag groeiscenario in de komende jaren – geen hausse zoals 1998-2001 of 2007-2008. Bovendien verandert het karakter van de economie, waardoor de vraag naar gebouwen verandert. De uitbreiding van de zakelijke dienstverlening en de financiële sector, jarenlang de drijfveer achter de utiliteitsbouw, zal minder zijn. Het aantal extra arbeidsplaatsen zal minder zijn en bedrijven vragen pas nieuwe panden als ze groeien. Daarnaast verandert het werk in kantoren van karakter; door innovaties en andere bedrijfsorganisatie neemt de vraag van kantooroppervlak per werknemer minder toe. Hierdoor treedt er wel een kwalitatieve verandering in de vraag op; dit houdt de nieuwbouw in stand, maar leidt niet tot een hausse. Deze prognose leidt tot een productiewaarde van circa 11 tot 11,5 miljard euro over de jaren 2012-1015. De verwachting is dat de budgetsector een herstel laat zien in 2011, maar dat vooral de bouw voor de marktsector verder inkrimpt.

Tabel 4.1 Vergunningverlening naar sector, 2006-2009, constante prijzen 2009, miljoen Euro (basis Voortgangsstatistiek). 2010 raming TNO op basis van halfjaarcijfers

	2006	**2007**	**2008**	**2009**	***2010***	**2006-09**	**2009**	***2010***
	X miljoen					%	%	*%*
Kosten niet nieuwbouw	4623	4962	4671	4003	*2848*	-4,7%	-14%	*-29%*
Woningen	13315	12751	12895	9945	*6732*	-9,3%	-23%	*-32%*
Agrarische gebouwen	662	915	848	696	*592*	1,7%	-18%	*-15%*
Industrie en bouwnijverheid	926	993	1714	839	*524*	-3,2%	-51%	*-38%*
Handel en horeca	877	902	980	725	*434*	-6,1%	-26%	*-40%*
Vervoer en communicatie	362	466	1010	433	*398*	6,2%	-57%	*-8%*
Zakelijke dienstverlening	1234	1433	1749	1209	*442*	-0,7%	-31%	*-63%*
Openbaar bestuur	335	139	221	350	*114*	1,5%	59%	*-67%*
Onderwijs	675	678	637	511	*304*	-8,9%	-20%	*-41%*
Gezondheids- en welzijnszorg	1169	1379	1080	1092	*1292*	-2,3%	1%	*18%*
Overige dienstverlening	498	469	464	381	*402*	-8,6%	-18%	*6%*
TOTAAL	**24677**	**25087**	**26268**	**20184**	***14082***	**-6,5%**	**-23%**	***-30%***

Bron: CBS/bewerking en prognose TNO

Figuur 4.1 Ontwikkeling productie utiliteit, realisatie 2005-2009 en prognose 2010-2015



Bron: CBS/bewerking en prognose TNO

Tabel 4.2 Productie utiliteit naar sector 2006-2015, realisatie 2006-2009 en prognose 2010-2015

	2006	**2007**	**2008**	**2009**	***2010***	***2011***	***2012***	***2013***	***2014***	***2015***
Agrarische gebouwen	820	1020	1230	1050	*850*	*710*	*510*	*450*	*430*	*410*
Industrie en bouwnijverheid	1150	1480	1930	1800	*1250*	*1020*	*850*	*770*	*790*	*850*
Handel en horeca	1980	2100	2320	1960	*1590*	*1460*	*1330*	*1300*	*1310*	*1340*
Vervoer en communicatie	640	730	890	950	*900*	*860*	*810*	*830*	*850*	*850*
Zakelijke dienstverlening	1790	2190	2660	2420	*1810*	*1480*	*1250*	*1140*	*1110*	*1220*
Overige dienstverlening	720	800	810	700	*660*	*710*	*710*	*700*	*680*	*650*
Marktsector	7100	8320	9840	8880	*7060*	*6240*	*5460*	*5190*	*5170*	*5320*
Rijksoverheid	370	350	360	370	*400*	*420*	*430*	*440*	*460*	*470*
Lager overheden	1890	2080	2060	2150	*2020*	*2420*	*2740*	*2870*	*2860*	*2790*
Openbaar bestuur	2260	2430	2420	2520	*2420*	*2840*	*3170*	*3310*	*3320*	*3260*
Onderwijs	680	740	830	810	*770*	*790*	*750*	*770*	*840*	*770*
Overheidsgebouwen	2940	3170	3250	3330	*3190*	*3630*	*3920*	*4080*	*4160*	*4030*
Gezondheidszorg	1500	1740	2020	1950	*1770*	*1690*	*1720*	*1760*	*1850*	*1810*
Overige	240	270	260	250	*210*	*240*	*230*	*260*	*230*	*210*
Totaal budgetsector	4680	5180	5530	5530	*5170*	*5560*	*5870*	*6100*	*6240*	*6050*
Totaal utiliteit	**11780**	**13500**	**15370**	**14410**	***12230***	***11800***	***11330***	***11290***	***11410***	***11370***

Bron: CBS/bewerking en prognose TNO

Tabel 4.3 Productie utiliteit naar sector 2006-2015, procentuele groei ten opzichte van het voorgaande jaar, realisatie 2007-2009 en prognose 2010-2015

	2006	**2007**	**2008**	**2009**	***2010***	***2011***	***2012***	***2013***	***2014***	***2015***
Agrarische gebouwen	1,2	24,4	20,6	-14,6	-19,0	-16,5	-28,2	-11,8	-4,4	-4,7
Industrie en bouwnijverheid	-5,7	28,7	30,4	-6,7	-30,6	-18,4	-16,7	-9,4	2,6	7,6
Handel en horeca	-2,0	6,1	10,5	-15,5	-18,9	-8,2	-8,9	-2,3	0,8	2,3
Vervoer en communicatie	6,7	14,1	21,9	6,7	-5,3	-4,4	-5,8	2,5	2,4	0,0
Zakelijke dienstverlening	0,6	22,3	21,5	-9,0	-25,2	-18,2	-15,5	-8,8	-2,6	9,9
Overige dienstverlening	-1,4	11,1	1,3	-13,6	-5,7	7,6	0,0	-1,4	-2,9	-4,4
Marktsector	-0,8	17,2	18,3	-9,8	-20,5	-11,6	-12,5	-4,9	-0,4	2,9
Rijksoverheid	-5,1	-5,4	2,9	2,8	8,1	5,0	2,4	2,3	4,5	2,2
Lager overheden	7,4	10,1	-1,0	4,4	-6,0	19,8	13,2	4,7	-0,3	-2,4
Openbaar bestuur	5,1	7,5	-0,4	4,1	-4,0	17,4	11,6	4,4	0,3	-1,8
Onderwijs	17,2	8,8	12,2	-2,4	-4,9	2,6	-5,1	2,7	9,1	-8,3
Overheidsgebouwen	7,7	7,8	2,5	2,5	-4,2	13,8	8,0	4,1	2,0	-3,1
Gezondheidszorg	2,7	16,0	16,1	-3,5	-9,2	-4,5	1,8	2,3	5,1	-2,2
Overige	-4,0	12,5	-3,7	-3,8	-16,0	14,3	-4,2	13,0	-11,5	-8,7
Totaal budgetsector	5,4	10,7	6,8	0,0	-6,5	7,5	5,6	3,9	2,3	-3,0
Totaal utiliteit	**1,6**	**14,6**	**13,9**	**-6,2**	**-15,1**	**-3,5**	**-4,0**	**-0,4**	**1,1**	**-0,4**

Bron: CBS/bewerking en prognose TNO

4.1 Grond-, water- en wegenbouw

Het Infrastructuurfonds bevatte voor 2010 8,6 miljard euro. De veranderingen voor 2011 in de Miljoenennota zijn niet groot. Wel zijn sterke verandering zichtbaar onder invloed van stimuleringsbeleid en ombuigingen. Ten opzichte van de plannen van het demissionaire kabinet komt de nieuwe regering met additionele ombuigingen. Op de onderwerpen infrastructuur, milieu en innovatie wordt totaal 2,7 miljard euro bezuinigd – al is ten tijde van de afronding van deze publicatie nog niet duidelijk hoe deze bezuinigingen over de onderwerpen worden verdeeld[1]. De bijdrage vanuit het Fonds Economische Structuurversterking komt op termijn te vervallen omdat de opbrengsten uit de gaswinning niet meer naar het FES zullen toevloeien maar naar de algemene middelen gaan. Wel worden de verplichtingen aangegaan door eerdere kabinetten, met een omvang van totaal ongeveer 23 miljard euro, nog uitgevoerd. Vanaf 2016 zal er helemaal geen geld meer naar het FES vloeien. Het kabinet geeft aan dat er jaarlijks 500 miljoen euro in wegen en spoor wordt gestoken gedurende de kabinetsperiode.

[1] Kabinet bezuinigt fors op milieu, *NRC Handelsblad*, 27 oktober 2010

Tabel 4.4 Investeringen in infrastructuur naar type volgens het Infrastructuurfonds (Miljoenennota 2011), 2009-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Hoofdwatersystemen	1.107,3	1.008,7	983,5	808,7	919,7	829,8
Hoofdwegen	2.991,4	3.032,3	2.891,9	3.065,1	3.750,8	2.423,7
Spoorwegen	2.656,4	2.435,7	2.231,2	2.304,7	2.388,0	2.549,3
Regionale en locale infrastructuur	375,4	231,4	399,0	486,6	308,6	230,0
Hoofdvaarwegen	939,2	928,1	905,3	799,5	678,2	794,4
Megaprojecten niet-verkeer en vervoer	200,2	658,6	627,1	483,1	450,1	464,9

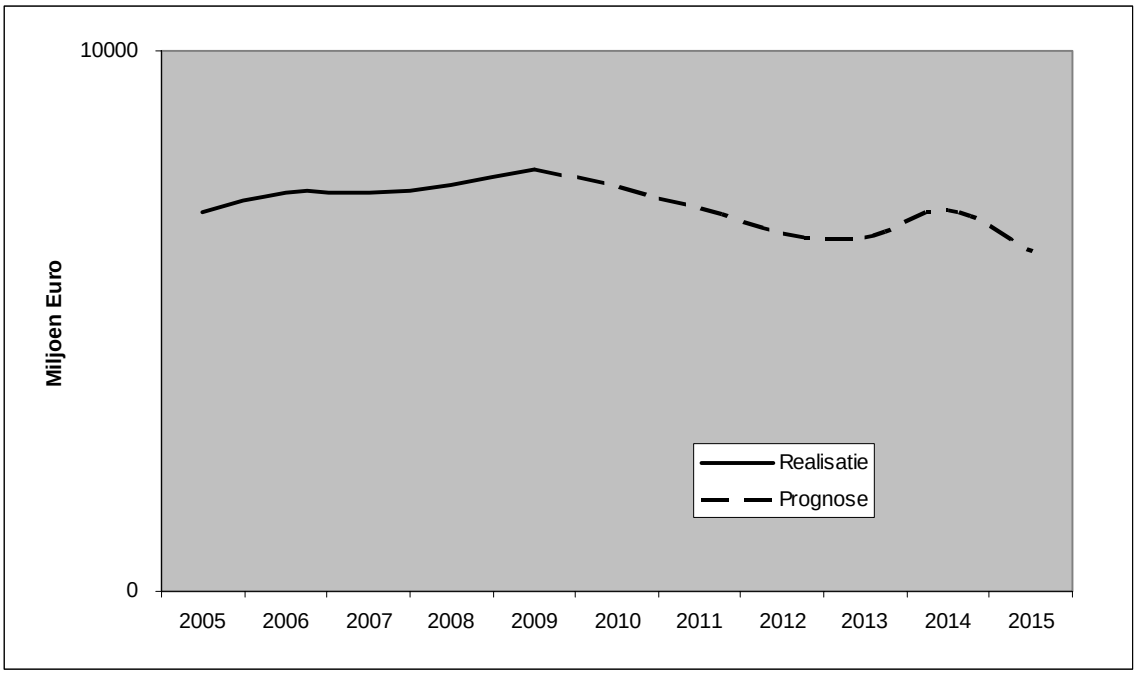
De budgettaire verantwoordelijkheid voor verkeer en vervoer, ruimte en innovatie-gelden komt bij het Infrastructuurfonds en de departementen te liggen. Vanaf 2013 wordt een ombuiging in infrastructuuruitgaven gerealiseerd van 100 miljoen euro. In 2014 bedraagt dit 200 miljoen, en in 2015 500 miljoen euro. Verdere ombuigingen ter zake van infrastructuur komen voort uit het verder doorvoeren van publiekprivate samenwerking bij de aanleg van infrastructuur, het verhogen van de exploitatie-opbrengsten en de doelmatigheid van het spoor, een hogere gebruiksvergoeding voor het spoor, het niet invoeren van de kilometerheffing en het korten op de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) 2010 beoogde rond 400 miljoen aan investeringen in herontwikkeling van bedrijventerreinen,tot en met 2013. Daarnaast bevat het MIRT projectenboek langdurige projecten rond integrale gebiedsontwikkeling, zoals de Waalsprong Nijmegen en de schaalsprong Almere. Tevens bevat het MIRT projectenboek projecten die vanwege de kredietcrises door het demissionaire kabinet versneld van besluitvorming werden voorzien. Het bekendste voorbeeld hiervan is de A4 Delft-Schiedam.

Tabel 4.5 Ombuigingen infrastructuur door het nieuwe kabinet, mlrd €

	2011	2012	2013	2014	2015	Structureel
Breder toepassen PPS bij aanleg infrastructuur	0,01	0,03	0,05	0,05		
Verhogen opbrengst spoorsector en meer doelmatigheid					0,16	0,16
Aanbesteden OV grote steden			0,06	0,06	0,12	0,12
Niet invoeren kilometerheffing		0,04	0,04	0,04	0,30	0,00
Hogere gebruiksvergoeding spoor					0,05	0,05
Temporisering en versobering kaderrichtlijnwater	0,02	0,02	0,02	0,04	0,05	0,05

Figuur 4.2 Ontwikkeling productie grond-, water- en wegenbouw, realisatie 2005-2009 en prognose 2010-2015



Bron: CBS/bewerking en prognose TNO

4.2 Klein onderhoud

De bouwnijverheid wordt onderverdeeld naar bestemming maar ook naar investeringen en consumptie. In de definities van het CBS gaat het bij investeringen om nieuwbouw en groot onderhoud. Consumptie betreft klein onderhoud. Bestedingen met een lange termijn karakter en die waarde toevoegen worden als investeringen beschouwd. Het gaat dan om bestedingen die de waarde van een pand op de onroerend goed markt verhogen. Klein onderhoud wordt door het CBS als een consumptieve besteding aangemerkt die de bouwsector ten goede komt en kent vier bestemmingen: woningbouw, utiliteit, infrastructuur en overige producten en diensten. De reële productie, dat wil zeggen gecorrigeerd voor prijsontwikkelingen, van klein onderhoud nam in 2009 toe tot 15,7 miljard euro. De productiegroei van klein onderhoud is ook onderhevig aan de crisis. De groei in de periode 2008-2009 bedraagt 0,7 procent tegenover een gemiddelde jaarlijkse groei van 2,9 procent over de jaren 2005-2008. Belangrijkste oorzaak is de afname van klein onderhoud aan woningen bestemd voor verhuur. Hieronder worden de drie belangrijkste bestemmingen van klein onderhoud in detail toegelicht.

Woningbouw
Klein onderhoud aan woningen is na klein onderhoud aan grond-, water- en wegenbouw de belangrijkste bestemming voor klein onderhoud met een productie van 5,3 miljard euro in 2009. In 2009 nam de (reële) productie van klein onderhoud aan woningen af met 0,2 procent, tegenover een gematigde jaarlijkse groei van 1,4 procent over de periode 2005-2009. De ontwikkeling van klein onderhoud aan woningen fluctueert sterk. In de jaren 2006 en 2009 neemt de productie af terwijl in de jaren 2007 en 2008 een bovengemiddelde groei wordt gerealiseerd. Worden de bestedingen aan klein onderhoud gesplitst naar sector, dan zien we het terugkerende patroon dat verhuur van en handel in onroerend goed alsmede overige diensten en –consumptie (particuliere

eigenaren) de belangrijkste bestedende sectoren zijn. De krimp van klein onderhoud aan woningen in 2009 is volledig op het conto te schrijven van verhuur van en handel in onroerend goed (verhuurders van appartementcomplexen en woningcorporaties). Klein onderhoud nam af met 1,5 procent in 2009. Consumenten gaven juist meer geld uit aan klein onderhoud in 2009. Overige diensten en consumptie van klein onderhoud aan woningen nam met 4 procent toe in 2009. Verhuizingen worden uitgesteld en in plaats daarvan steekt men geld in de eigen woning omdat men er nog voorlopig in zal verblijven. Over de hele periode 2005-2009 laten verhuurders en woningcorporaties wel een iets hogere groei zien.

Tabel 4.6 Bestedingen aan klein onderhoud in de woningbouw naar bestemming, 2005-2009 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2009

Exclusief BTW	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2005-09**	**2009**
Woningen	**5.010**	**4.990**	**5.120**	**5.310**	**5.300**	**1,4**	**-0,2**
w.v. bestemming:							
Landbouw, bosbouw en visserij							
Delfstof., industrie, energie en bouw	10	10	10	10	10	0,0	0,0
Handel en horeca	10	10	10	10	10	0,0	0,0
Vervoer, opslag en communicatie							
Verhuur van en handel in onr. goed	3.760	3.800	3.880	4.050	3.990	1,5	-1,5
Zakelijke dienstverlening							
Gezondheid- en welzijnzorg							
Onderwijs							
Algemeen bestuur rijk							
Algemeen bestuur gemeenten							
Algemeen bestuur provincies en ov.							
Ov. diensten en consumptie	1.230	1.160	1.220	1.240	1.290	1,2	4,0

Bron: CBS/bewerking TNO

Utiliteit

De bestedingen aan klein onderhoud aan gebouwen zijn gestagneerd in 2009 met een schamele groei van 0,3 procent. Ter vergelijking, in de periode 2005-2009 namen de bestedingen aan klein onderhoud van gebouwen jaarlijks gemiddeld met 2,8 procent toe. Vooral in de economische sectoren die hard geraakt zijn door de economische crisis zien we de bestedingen aan klein onderhoud van gebouwen afnemen. Denk hierbij aan de industrie, de transportsector en de horeca. Bij de quartaire sector (overheid, zorg en onderwijs) zien we juist een bovengemiddelde groei in 2009 ten opzichte van de periode 2005-2009. Vooral bij de bestedingen van het Rijk en de gemeenten aan klein onderhoud van gebouwen zien we in 2009 een sterke groei (tot 10 procent). Dit duidt op stimuleringsmaatregelen van de overheid voor crisisbestrijding.

Tabel 4.7 Bestedingen aan klein onderhoud in de utiliteit naar bestemming, 2005-2009 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2009

Exclusief BTW	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2005-09**	**2009**
Gebouwen	**3.490**	**3.620**	**3.790**	**3.890**	**3.900**	**2,8**	**0,3**
w.v. bestemming:							
Landbouw, bosbouw en visserij	70	70	70	70	70	0,0	0,0
Delfstof., industrie, energie en bouw	450	450	450	440	390	-3,5	-11,4
Handel en horeca	300	310	330	330	300	0,0	-9,1
Vervoer, opslag en communicatie	200	200	210	230	210	1,2	-8,7
Verhuur van en handel in onr. goed	20	20	20	20	20	0,0	0,0
Zakelijke dienstverlening	120	130	130	130	130	2,0	0,0
Gezondheid- en welzijnzorg	290	310	330	360	380	7,0	5,6
Onderwijs	300	330	390	380	400	7,5	5,3
Algemeen bestuur rijk	450	440	450	450	500	2,7	11,1
Algemeen bestuur gemeenten	470	480	500	530	580	5,4	9,4
Algemeen bestuur provincies en ov.	200	220	240	260	280	8,8	7,7
Ov. diensten en consumptie	610	640	670	670	650	1,6	-3,0

Bron: CBS/bewerking TNO

Infrastructuur (Grond-, water- en wegenbouw)

De uitgaven aan klein onderhoud ten behoeve van de infrastructuur (tabel 4.8) waren in 2009 bijna zes miljard euro. Deze uitgaven namen in 2009 benedengemiddeld toe met 2,1 procent ten opzichte van de periode 2005-2009. De ontwikkeling van de bestedingen aan klein onderhoud van publieke infrastructuur vertonen het minst conjunctuurgevoelige beeld. Ook hier zien we bij het Rijk, de provincies en de gemeenten een flinke bestedingsimpuls in 2009 ter bestrijding van de economische crisis. Gemeenten gaven bijvoorbeeld 7,4 procent meer uit aan klein onderhoud van infrastructuur ten opzichten van 2008. Daarnaast zien we bij de transportsector een sterke daling in 2009 van 9,3 procent. De sector is hard getroffen door de crisis en neemt een pas op de plaats bij het onderhouden van haar infrastructurele werken.

Tabel 4.8 Bestedingen aan klein onderhoud in de grond-, water- en wegenbouw naar bestemming, 2005-2009 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2009

Exclusief BTW	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2005-09**	**2009**
Grond-, water- en wegenbouw	**5.330**	**5.510**	**5.720**	**5.830**	**5.950**	**2,8**	**2,1**
w.v. bestemming:							
Landbouw, bosbouw en visserij	60	60	60	50	60	0,0	20,0
Delfstof., industrie, energie en bouw	370	370	370	370	360	-0,7	-2,7
Handel en horeca	110	120	120	130	120	2,2	-7,7
Vervoer, opslag en communicatie	870	910	950	970	880	0,3	-9,3
Verhuur van en handel in onr. goed	560	570	580	590	590	1,3	0,0
Zakelijke dienstverlening	70	70	70	70	70	0,0	0,0
Gezondheid- en welzijnzorg	160	170	180	190	200	5,7	5,3
Onderwijs	80	90	100	100	100	5,7	0,0
Algemeen bestuur rijk	1.000	1.030	1.080	1.050	1.110	2,6	5,7
Algemeen bestuur gemeenten	1.440	1.470	1.520	1.620	1.740	4,8	7,4
Algemeen bestuur provincies en ov.	300	330	350	360	390	6,8	8,3
Ov. diensten en consumptie	310	320	340	330	340	2,3	3,0

Bron: CBS/bewerking TNO

5 Bouwarbeidsmarkt

Op de bouwarbeidsmarkt zijn de gevolgen van de crisis zichtbaar geworden in 2009. Het aantal arbeidsjaren van werkzame personen in de bouw in 2009 bedraagt 461 duizend, een daling van 8,7 duizend arbeidsjaren ten opzichte van 2008. In de periode 2006-2008 is de werkgelegenheid in de bouwsector gegroeid van 450 duizend naar 470 duizend arbeidsjaren. Met de daling van 2009 is de bouwarbeidsmarkt terug op het niveau van begin 2007. De daling op de arbeidsmarkt heeft vooral plaatsgevonden bij de burgerlijke en utiliteitsbouw. De werkgelegenheid daalde in 2009 ten opzichte van het voorgaande jaar met 6,1 duizend arbeidsjaren, ofwel -3,5 procent. Ook bij de overige bouwnijverheid, waaronder de installatiebedrijven en het afwerken van gebouwen vallen, zien we in 2009 een daling van de werkgelegenheid van 2,7 duizend arbeidsjaren, ofwel -1,3 procent. De werkgelegenheid in de grond-, water- en wegenbouw ondervindt weliswaar last van de crisis maar nam in 2009 nog wel licht toe met 0,2 procent. Op de bouwarbeidsmarkt worden werknemers en zelfstandigen evenredig hard getroffen door de crisis. Dit is afwijkend ten opzichte van de trend van verzelfstandiging van werkzame personen in de bouw. Al jaren neemt het aandeel van zelfstandigen toe in de bouw, van 1 op de 10 arbeidsjaren in 1990 tot een verdubbeling naar 1 op de 5 in 2009.

Uit cijfers van het UWV is te zien dat de vraag naar nieuw personeel in de bouw sterk is gedaald in 2009. Het aantal vacatures daalde van 18,5 duizend in 2008 tot 7,6 duizend in 2009. Het aantal vacatures is hiermee vergelijkbaar met het niveau van de crisis begin 2000. De bouwarbeidsmarkt is door de crisis verruimd. Het werkloosheidspercentage nam toe van 2 procent in 2008 naar 5,9 procent in 2009. Verder valt op dat in de loonontwikkeling ook in 2009 een sterke groei heeft plaatsgevonden in de bouwsector. Het verschil tussen de bouwsector en de totale economie in loonontwikkeling is in 2009 verder gegroeid. De index van de CAO-lonen staat in 2009 op 128,5, tegenover een index van de gehele economie van 122,9.

De snelheid van de daling van de werkgelegenheid in de bouw valt mee; het totale verlies wordt verdeeld over een periode van vijf jaar. De bouwproductie (omzet) is sterk gedaald met 5,5 procent, de toegevoegde waarde van de bouw daalde met ‘slechts’1,9 procent. Een deel van de productiedaling heeft zich vertaald in het bouwen met goedkopere bouwmaterialen. Een andere mogelijke verklaring is dat een deel van migratiearbeid geregistreerd staat als import van diensten. Daarnaast is de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit gestagneerd, een bekend verschijnsel in economische neergang. Gezien de schaarste van goed personeel in de voorgaande jaren, zijn werkgevers geneigd om werknemers in dienst te houden. Ook hebben bouwbedrijven gebruik gemaakt van de deeltijd-WW. De arbeidsproductiviteit is derhalve een van de ‘reservoirs’ waarmee de huidige sterke conjunctuurgolf wordt opgevangen, naast migratie-arbeid en de immer flexibele ZZP-er.

Tabel 5.1 Ontwikkeling volumemutaties arbeidsproductiviteit bouwsector 1970-2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Werkgelegenheid 1)						
Totaal	450,2	449,6	456,2	461,7	469,7	461
- B&U	172,1	169,7	172,5	174,1	175,5	169,4
- GWW	76,2	77,8	79,2	80,6	82,8	83
- Overig bouwnijverheid	201,9	202	204,5	207,0	211,3	208,6
Groei %						
Totaal	-2,2	-0,1	1,5	1,2	1,7	-1,9
- B&U	-1,8	-1,4	1,6	0,9	0,8	-3,5
- GWW	-4,8	2,1	1,8	1,8	2,7	0,2
- Overig bouwnijverheid	-1,5	0,0	1,2	1,2	2,1	-1,3
wv werknemers	372,3	367,6	366,8	371,5	373,4	366,6
- B&U	139,5	134,6	134,2	135,6	134,4	129
- GWW	69,8	71,2	72	73,3	75	75,4
- Overig bouwnijverheid	162,9	161,7	160,6	162,6	164	162,2
wv zelfstandigen	77,9	82,0	89,4	90,2	96,3	94,4
- B&U	32,6	35,1	38,3	38,5	41,1	40,4
- GWW	6,4	6,6	7,2	7,3	7,8	7,6
- Overig bouwnijverheid	39,0	40,3	43,9	44,4	47,3	46,4
Arbeidsproductiviteit 2)	-0,1%	3,0%	1,8%	3,6%	3,0%	-0,1%
Mutatie produktieve uren	2,5	-2,1	0,0	-0,3	4,6	
Vacatures (x 1000)	6,7	9,7	14,8			
			15,2	19,0	18,5	7,6
Werkloosheid 3)	10,9	9,1	-	-	-	
Toegekende aanvragen WAO 4)						
Nieuw	2,2	0,5	0,3	-	-	
Beeindigd	4,5	4,7	4,3	-	-	
Saldo	-2,2	-4,2	-4,0	-	-	
Ziekteverzuim 5)	4,7	4,7	4,3	4,6	4,3	4,4
CAO-lonen 6)						
Totaal	**111,5**	**112,3**	**114,1**	**116,4**	**120,0**	**122,9**
Bouwnijverheid	**114,5**	**115,9**	**117,9**	**120,0**	**124,0**	**128,5**

Bron: CBS

Tabel 5.2 Arbeidsmarkt bouw, 2005-2015, bruto productie, toegevoegde waarde (constante prijzen 2009), arbeidsjaren en werkzame personen.

	2005	2006	2007	2008	2009	*2010*	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*	*2015*
Bruto productie	74680	77710	82850	87520	82750	*76990*	*75950*	*76760*	*78070*	*80660*	*80890*
	2,9	4,1	6,6	5,6	-5,5	*-7,0*	*-1,4*	*1,1*	*1,7*	*3,3*	*0,3*
Toegevoegde waarde	27530	28450	29830	31270	30670	*28050*	*27620*	*27850*	*28280*	*29240*	*29400*
	2,9	3,3	4,9	4,8	-1,9	*-8,5*	*-1,5*	*0,8*	*1,5*	*3,4*	*0,5*
Arbeidsjaren	450	456	462	470	461	*447*	*434*	*427*	*437*	*455*	*457*
	-0,1	1,5	1,2	1,7	-1,9	*-3,0*	*-2,9*	*-1,6*	*2,3*	*4,1*	*0,6*
Werkzame personen	474	483	489	498	489	*477*	*463*	*457*	*468*	*489*	*492*
	0,0	1,9	1,2	1,8	-1,8	*-2,5*	*-2,8*	*-1,4*	*2,4*	*4,4*	*0,7*

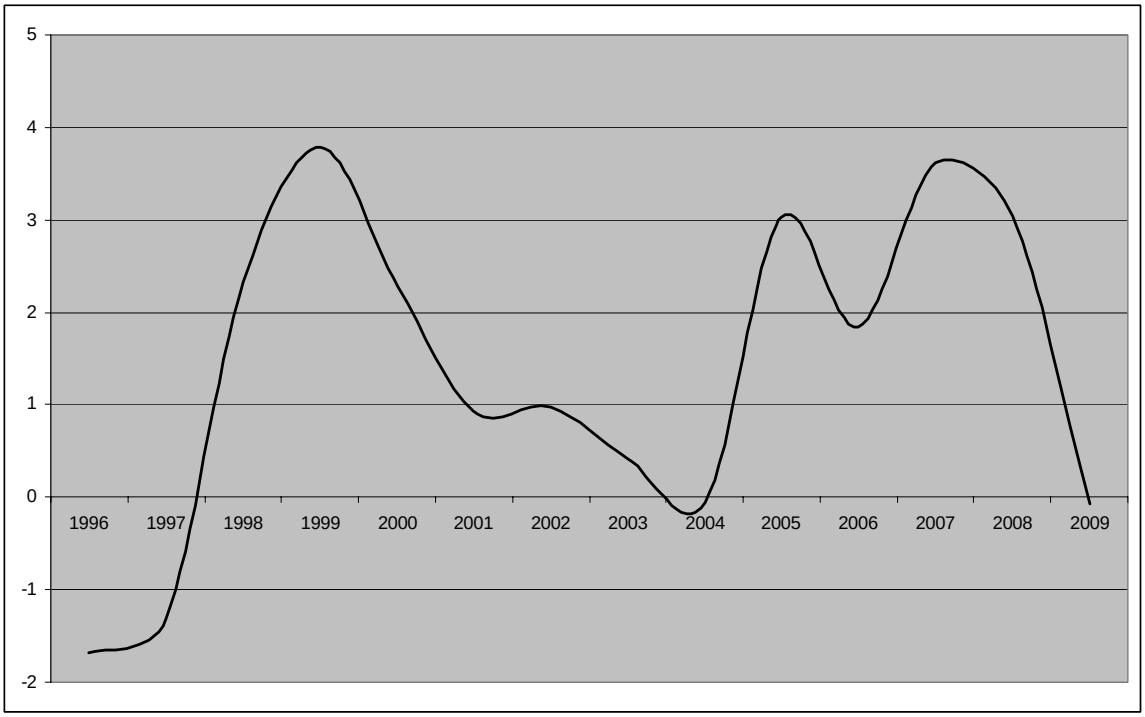
Bron: CBS/bewerking TNO

Voor de jaren 2010 en 2011 verwachten we dat de werkgelegenheid in de bouw zal afnemen met ruim 25 duizend arbeidsjaren in het middenscenario. De vooruitzichten op de korte termijn blijven echter somber. Op de middellange termijn zien we dat de bouwarbeidsmarkt zich langzaam herstelt. Het aantal werkzame personen in 2008 wordt echter niet meer gehaald. Oorzaak hiervoor is het beperkte herstel van de bouwproductie in combinatie met een toename van de arbeidsproductiviteit.

Ontwikkeling arbeidsproductiviteit 1996-2009
In de figuur is de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit van de bouwsector weergegeven voor de periode 1996-2009 op basis van volumemutaties, dat wil zeggen gecorrigeerd voor inflatie. De ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit in de bouwsector blijft achter bij de productiviteitsontwikkelingen van de gehele economie. Het is een sector waar de productie overwegend met handen plaatsvindt en mechanisering zoals in de industrie is zeer beperkt mogelijk. Hoewel in de bouw wel geïnnoveerd wordt, is de bouwsector in vergelijking met andere sectoren minder innovatief, hetgeen de groei van de productiviteit eveneens drukt. De oorzaken daarvan zijn de lage kapitaalintensiteit en de marktstructuur (relatief veel kleine bedrijven met een korte tijdshorizon). De bouw is vooral capaciteitsleverancier, met andere woorden, de bouw levert binnen vooraf omschreven gedetailleerde randvoorwaarden, namelijk de realisatie van het bouwproces.

De arbeidsproductiviteit van de bouwsector neemt toe in tijden van economische opgang, en neemt af bij economische neergang. Eerst neemt de productie toe en ontstaat een capaciteitsprobleem bij bedrijven. Dit resulteert in een optimale benutting van het arbeidspotentieel en daarmee een toename van de arbeidsproductiviteit. Vervolgens worden nieuwe mensen aangenomen en zien we vertraging optreden in de groei van de arbeidsproductiviteit.

Figuur 5.1 Ontwikkeling volumemutaties arbeidsproductiviteit bouwsector 1996-2009



Bron: CBS

Bijlage 1 Centrale projectie (woningbouw volgens middenscenario)

Productie bouwnijverheid en -installatiebedrijven 2005-2015 a) (basis Nationale Rekeningen, excl. btw, prijspeil 2009)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2009	2010	2011	2011-15
												%-mutaties			
1. Woningen	19620	20940	22180	22990	20340	18640	18550	19720	20380	21090	21710	-11,5	-8,4	-0,5	4,0
Nieuwbouw	13060	14050	14730	15250	13270	11450	11320	12390	12920	13450	13870	-13,0	-13,7	-1,1	5,2
Groot-onderhoud	6560	6890	7450	7740	7070	7190	7230	7330	7460	7640	7840	-8,7	1,7	0,6	2,0
2. Gebouwen	11600	11780	13500	15370	14190	12230	11800	11330	11290	11410	11370	-7,7	-13,8	-3,5	-0,9
Nieuwbouw	7540	7670	8910	10190	9440	8290	7780	7370	7380	7480	7460	-7,4	-12,2	-6,2	-1,0
Groot-onderhoud	4060	4110	4590	5180	4750	3940	4020	3960	3910	3930	3910	-8,3	-17,1	2,0	-0,7
bestemming															
Overheid	2730	2940	3170	3250	3330	3190	3630	3920	4080	4160	4030	2,5	-4,2	13,8	2,6
Alg.overheidsbestuur	2150	2260	2430	2420	2520	2420	2840	3170	3310	3320	3260	4,1	-4,0	17,4	3,5
Openb. Onderwijs	580	680	740	830	810	770	790	750	770	840	770	-2,4	-4,9	2,6	-0,6
Bedrijven	8870	8850	10330	12130	10860	9040	8170	7410	7210	7250	7340	-10,5	-16,8	-9,6	-2,6
(1+2) B&U	31220	32720	35680	38360	34530	30870	30350	31050	31670	32500	33080	-10,0	-10,6	-1,7	2,2
3. GWW	7000	7370	7370	7530	7800	7480	7070	6610	6530	7060	6300	3,6	-4,1	-5,5	-2,8
bestemming															
Alg. overheidsbestuur	3860	4020	4160	4560	5150	5270	5070	4800	4770	5290	4510	12,9	2,3	-3,8	-2,9
Rijk	980	1000	1060	1380	1400	1340	1290	1220	1210	1340	1140	1,4	-4,3	-3,7	-3,0
Lagere overheden	2880	3020	3100	3180	3750	3930	3780	3580	3560	3950	3370	17,9	4,8	-3,8	-2,8
Bedrijven	3140	3350	3210	2970	2650	2210	2000	1810	1760	1770	1790	-10,8	-16,6	-9,5	-2,7
(1+2+3) B&U en GWW	38220	40090	43050	45890	42330	38350	37420	37660	38200	39560	39380	-7,8	-9,4	-2,4	1,3
4. Machines etc.	410	440	420	390	370	340	330	330	330	340	340	-5,1	-8,1	-2,9	0,7
5. (1 t/m 4) Investeringen	38630	40530	43470	46280	42700	38690	37750	37990	38530	39900	39720	-7,7	-9,4	-2,4	1,3
6. Klein onderhoud	14300	14610	15140	15560	15670	16090	16480	16910	17350	17810	18280	0,7	2,7	2,4	2,6
bestemming															
Woningen	5010	4990	5120	5310	5300	5410	5510	5620	5730	5850	5970	-0,2	2,1	1,8	2,0
Gebouwen	3490	3620	3790	3890	3900	3980	4050	4130	4210	4290	4370	0,3	2,1	1,8	1,9
GWW	5330	5510	5720	5830	5950	6170	6380	6610	6850	7100	7360	2,1	3,7	3,4	3,6
Overig	470	490	510	530	520	530	540	550	560	570	580	-1,9	1,9	1,9	1,8
7. Handelsmarge	360	410	440	460	430	390	380	380	390	400	400	-6,5	-9,3	-2,6	1,3
8. Externe onderaanneming	2490	2570	2740	2800	2580	2420	2400	2430	2470	2550	2560	-7,9	-6,2	-0,8	1,6
9. Interne leveringen	16770	17680	19150	20340	19320	17540	17130	17240	17490	18110	18040	-5,0	-9,2	-2,3	1,3
10. (5 t/m 9) Productie binnenlan	72550	75800	80940	85440	80700	75130	74140	74950	76230	78770	79000	-5,5	-6,9	-1,3	1,6
11. Saldo uitvoer diensten	2130	1900	1900	2120	2040	1860	1810	1810	1840	1890	1890	-3,8	-8,8	-2,7	1,1
12. (10+11) Productie totaal	74680	77700	82840	87560	82740	76990	75950	76760	78070	80660	80890	-5,5	-6,9	-1,4	1,6
Arbeid															
Arbeidsvolume c)	450	456	462	470	461	447	434	427	437	455	457	-1,9	-3,0	-2,9	1,3

Bron: TNO/CBS

a) De gegevens voor 2005 t/m 2015 zijn berekend uit door het CBS verstrekte cijfers. De cijfers voor 2009 zijn definitief, terwijl de cijfers voor 2007 en 2008 een voorlopig karakter dragen. De overige cijfers zijn volledig geraamd door TNO.

b) Raming TNO

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

Bijlage 2 Outlook of the construction sector in the Netherlands, 2005-2015

Output of the construction sector, 2005-2015, based on National Accounts, million Euro, 2009 prices, excluding VAT a)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2009	2010	2011	2011-15
	Million Euro											*Annual growth %*			
1. Residential construction	19620	20940	22180	22990	20340	*18640*	*18550*	*19720*	*20380*	*21090*	*21710*	-11,5	*-8,4*	*-0,5*	*4,0*
New construction	13060	14050	14730	15250	13270	*11450*	*11320*	*12390*	*12920*	*13450*	*13870*	-13,0	*-13,7*	*-1,1*	*5,2*
Renovation	6560	6890	7450	7740	7070	*7190*	*7230*	*7330*	*7460*	*7640*	*7840*	-8,7	*1,7*	*0,6*	*2,0*
2. Non-residential	11600	11780	13500	15370	14190	*12230*	*11800*	*11330*	*11290*	*11410*	*11370*	-7,7	*-13,8*	*-3,5*	*-0,9*
New construction	7540	7670	8910	10190	9440	*8290*	*7780*	*7370*	*7380*	*7480*	*7460*	-7,4	*-12,2*	*-6,2*	*-1,0*
Renovation	4060	4110	4590	5180	4750	*3940*	*4020*	*3960*	*3910*	*3930*	*3910*	-8,3	*-17,1*	*2,0*	*-0,7*
Category															
Public sector	2730	2940	3170	3250	3330	*3190*	*3630*	*3920*	*4080*	*4160*	*4030*	2,5	*-4,2*	*13,8*	*2,6*
Public administration	2150	2260	2430	2420	2520	*2420*	*2840*	*3170*	*3310*	*3320*	*3260*	4,1	*-4,0*	*17,4*	*3,5*
Education	580	680	740	830	810	*770*	*790*	*750*	*770*	*840*	*770*	-2,4	*-4,9*	*2,6*	*-0,6*
Private sector	8870	8850	10330	12130	10860	*9040*	*8170*	*7410*	*7210*	*7250*	*7340*	-10,5	*-16,8*	*-9,6*	*-2,6*
(1+2)	31220	32720	35680	38360	34530	*30870*	*30350*	*31050*	*31670*	*32500*	*33080*	-10,0	*-10,6*	*-1,7*	*2,2*
3. Infrastructure	7000	7370	7370	7530	7800	*7480*	*7070*	*6610*	*6530*	*7060*	*6300*	3,6	*-4,1*	*-5,5*	*-2,8*
Category															
Public sector	3860	4020	4160	4560	5150	*5270*	*5070*	*4800*	*4770*	*5290*	*4510*	12,9	*2,3*	*-3,8*	*-2,9*
Central government	980	1000	1060	1380	1400	*1340*	*1290*	*1220*	*1210*	*1340*	*1140*	1,4	*-4,3*	*-3,7*	*-3,0*
Local government	2880	3020	3100	3180	3750	*3930*	*3780*	*3580*	*3560*	*3950*	*3370*	17,9	*4,8*	*-3,8*	*-2,8*
Private sector	3140	3350	3210	2970	2650	*2210*	*2000*	*1810*	*1760*	*1770*	*1790*	-10,8	*-16,6*	*-9,5*	*-2,7*
(1+2+3)	38220	40090	43050	45890	42330	*38350*	*37420*	*37660*	*38200*	*39560*	*39380*	-7,8	*-9,4*	*-2,4*	*1,3*
4. Equipment	410	440	420	390	370	*340*	*330*	*330*	*330*	*340*	*340*	-5,1	*-8,1*	*-2,9*	*0,7*
5. (1 t/m 4) Investment	38630	40530	43470	46280	42700	*38690*	*37750*	*37990*	*38530*	*39900*	*39720*	-7,7	*-9,4*	*-2,4*	*1,3*
6. Repair & Maintenance	14300	14610	15140	15560	15670	*16090*	*16480*	*16910*	*17350*	*17810*	*18280*	0,7	*2,7*	*2,4*	*2,6*
Category															
Residential	5010	4990	5120	5310	5300	*5410*	*5510*	*5620*	*5730*	*5850*	*5970*	-0,2	*2,1*	*1,8*	*2,0*
Non-residential	3490	3620	3790	3890	3900	*3980*	*4050*	*4130*	*4210*	*4290*	*4370*	0,3	*2,1*	*1,8*	*1,9*
Infrastructure	5330	5510	5720	5830	5950	*6170*	*6380*	*6610*	*6850*	*7100*	*7360*	2,1	*3,7*	*3,4*	*3,6*
Other	470	490	510	530	520	*530*	*540*	*550*	*560*	*570*	*580*	-1,9	*1,9*	*1,9*	*1,8*
7. Commercial profit	360	410	440	460	430	*390*	*380*	*380*	*390*	*400*	*400*	-6,5	*-9,3*	*-2,6*	*1,3*
8. (5+6+7) Output	2490	2570	2740	2800	2580	*2420*	*2400*	*2430*	*2470*	*2550*	*2560*	-7,9	*-6,2*	*-0,8*	*1,6*
Subcontracting	16770	17680	19150	20340	19320	*17540*	*17130*	*17240*	*17490*	*18110*	*18040*	-5,0	*-9,2*	*-2,3*	*1,3*
10. (8+9) Domestic output	72550	75800	80940	85440	80700	*75130*	*74140*	*74950*	*76230*	*78770*	*79000*	-5,5	*-6,9*	*-1,3*	*1,6*
11. Net export services	2130	1900	1900	2120	2040	*1860*	*1810*	*1810*	*1840*	*1890*	*1890*	-3,8	*-8,8*	*-2,7*	*1,1*
12. (10+11) Gross production	74680	77700	82840	87560	82740	*76990*	*75950*	*76760*	*78070*	*80660*	*80890*	-5,5	*-6,9*	*-1,4*	*1,6*
Employment															
Full time equivalent b) x 1000	450	456	462	470	461	*447*	*434*	*427*	*437*	*455*	*457*	-1,9	*-3,0*	*-2,9*	*1,3*

a) Data 2005 - 2009 are published by the Central Bureau of Statistics.
The years 2010-2015 are estimated by TNO
b) Employees and employers, full time equivalent

6 Verantwoording

Naam en adres van de opdrachtgever:
TNO Bouw en Ondergrond

Namen en functies van de projectmedewerkers:
Dr. Walter Manshanden - Senior Onderzoeker Regionale Economie
Olaf Koops MSc - Economisch Onderzoeker
Drs. Wouter Jonkhoff - Economisch Onderzoeker

Namen van instellingen waaraan een deel van het onderzoek is uitbesteed:
-

Datum waarop, of tijdsbestek waarin, het onderzoek heeft plaatsgehad:
01 augustus 2010 t/m 30 november 2010

Naam en paraaf tweede lezer:
R. (Olaf) Koops MSc

Ondertekening:
Ir. T.J.J. van der Horst
Business Unit Manager
Innovatie en Ruimte

Auteur:
Dr. W.J.J. Manshanden