

Van Mourik Broekmanweg 6  
Postbus 49  
2600 AA Delft

[www.tno.nl](http://www.tno.nl)

T +31 15 276 30 00  
F +31 15 276 30 10  
[info-BenO@tno.nl](mailto:info-BenO@tno.nl)

**TNO-rapport**

**TNO-034-DTM-2009-04560**

**Bouwprognoses 2009 - 2014**

Datum	3 december 2009
Auteur(s)	dr. Walter Manshanden drs. W. Jonkhoff M. Roso, MSc. dr. J. van der Vlies
Opdrachtgever	Ministerie VROM
Projectnummer	034.21857

Aantal pagina's	47 (incl. bijlagen)
-----------------	---------------------

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

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

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



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Algemeen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Samenvatting woningbouw.....	7
2.2	Macro Economische Verkenning 2009.....	9
<b>3</b>	<b>Woningbouw</b> .....	<b>15</b>
3.1	Beleidsvoornemens.....	15
3.2	De woningbouw in 2008.....	17
3.3	Prognose woningbouw.....	22
3.4	Woningbouw naar regio.....	28
<b>4</b>	<b>Utiliteit, grond-, water en wegenbouw en klein onderhoud</b> .....	<b>31</b>
4.1	Utiliteit.....	31
4.2	Grond-, water- en wegenbouw.....	33
4.3	Klein onderhoud .....	35
<b>5</b>	<b>Bouwarbeidsmarkt</b> .....	<b>39</b>

### Grafieken

Grafiek 2.1	Investerings in de bouw, 2004-2014, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2008 .....	8
Grafiek 2.2	Investerings in de woningbouw, 2004-2014, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2008 .....	8
Grafiek 2.3	Consumenten- en producentenvertrouwen, 1985-2009 .....	14
Grafiek 3.1	Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting, 1970-2008.....	18
Grafiek 3.2	Aantal gereedgekomen woningen naar huur/koop, 1970-2008 .....	19
Grafiek 3.3	Onttrekkingen (sloop en onttrekkingen anderszins) 1970-2008, aantal woningen .....	19
Grafiek 3.4	Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen naar huur en koop, 1970-2008.....	20
Grafiek 3.5	Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand voor de jaren 2007, 2008 en 2009 .....	23
Grafiek 3.6	Aantal gereedgekomen woningen, realisatie 2006-2008 en prognose voor een hoog en laag scenario 2009-2014.....	27
Grafiek 4.1	Ontwikkeling productie utiliteit, realisatie 2004-2008 en prognose 2009-2014 .....	32
Grafiek 4.2	Ontwikkeling productie grond-, water- en wegenbouw, realisatie 2004-2008 en prognose 2009-2014 .....	34
Grafiek 5.1	Ontwikkeling volumemutaties arbeidsproductiviteit bouwsector 1970-2008 .....	42

## Tabellen

Tabel 2.1	Internationale kerngegevens, 2006-2010.....	10
Tabel 2.2	Stimuleringsmaatregelen 2009-2010.....	13
Tabel 3.1	Woningvoorraad naar component voor 2005-2008.....	17
Tabel 3.2	Nieuwbouw in twee scenario's 2009-2014. Realisatie 2005-2008, korte termijn verwachting 2009 en 2010, en scenario's 2010-2014 (exclusief productie anderszins).....	25
Tabel 3.3	Woningproductie in twee scenario's 2009-2014, nieuwbouw plus toevoeging anderszins. Realisatie 2006-2008 en scenario's 2009-2014.....	28
Tabel 3.4	Nieuwbouw als percentage van de woningvoorraad, 2000-2008.....	28
Tabel 3.5	Prognose aantal gereedgekomen woningen naar regio, realisatie 2008 en prognose 2009-2014.....	29
Tabel 4.1	Vergunningverlening naar sector, 2005-2008, constante prijzen 2008, miljoen Euro (Basis Voortgangsstatistiek).....	32
Tabel 4.2	Productie utiliteit naar sector 2005-2014, realisatie 2005-2008 en prognose 2009-2014.....	33
Tabel 4.3	Investerings in infrastructuur naar type volgens het Infrastructuurfonds (Miljoenennota 2010), 2009-2014, verplichtingen (miljoen Euro).....	34
Tabel 4.4	Bestedingen aan klein onderhoud in de woningbouw naar bestemming, 2004-2008 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2008.....	35
Tabel 4.5	Bestedingen aan klein onderhoud in de utiliteit naar bestemming, 2004-2008 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2008.....	36
Tabel 4.6	Bestedingen aan klein onderhoud in de grond-, water- en wegenbouw naar bestemming, 2004-2008 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2008.....	36
Tabel 5.1	Kengetallen bouwmarkt.....	40
Tabel 5.2	Arbeidsmarkt bouw, 2004-2014, bruto productie, toegevoegde waarde (constante prijzen 2008), arbeidsjaren en werkzame personen.....	41

# 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 voor de korte en middellange termijn.

Deze rapportage bevat ramingen van de woningbouwproductie voor de periode 2009 tot en met 2014. De prognoses sluiten aan op de in september 2009 verschenen Rijksbegroting 2010 en de Macro Economische Verkenning 2010 van het Centraal Planbureau. De Prognoses Woningbouw hebben de bedoeling de ontwikkeling van investeringen in de woningbouw, geleverd door de bouwsector, in een macro-economisch perspectief te plaatsen.

Deze publicatie is opgesteld door de business unit Innovatie en Ruimte van TNO Bouw en Ondergrond in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Directoraat-Generaal Wonen. Evenals eerdere jaren heeft deze publicatie alleen maar plaats kunnen vinden dankzij de medewerking van het CBS, dat de cijfermatige basis levert voor deze prognoses. Het Ministerie van VROM en TNO zijn het CBS voor deze medewerking zeer erkentelijk. Een woord van dank is ook verschuldigd aan de leden van de NIMA (afdeling Bouw en Vastgoed) voor hun reactie.

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van en een overzicht van de macro economische omgeving. Hoofdstuk drie gaat in op de woningbouw, waarin achtereenvolgens wordt ingegaan op de beleidsvoornemens, de ontwikkeling van de woningbouw in het recente verleden en een prognose. Deze prognose is dit jaar in twee scenario's vervat: een hoog scenario conform de verwachting van het CPB en een laag scenario, waarin de kredietcrisis na een aanvankelijk herstel blijft voortduren door gebrek aan coördinatie. Hoofdstuk vier gaat in op de utiliteit en de grond-, water- en wegenbouw. De hoofdstukken vijf en zes gaan in op klein onderhoud en de arbeidsmarkt voor de bouw. In de bijlage is een prognose voor de gehele bouwsector cijfermatig samengevat in de centrale projectie. Dit jaar is deze voor de bestedingen aan de woningbouw gegeven voor een hoog en laag scenario.



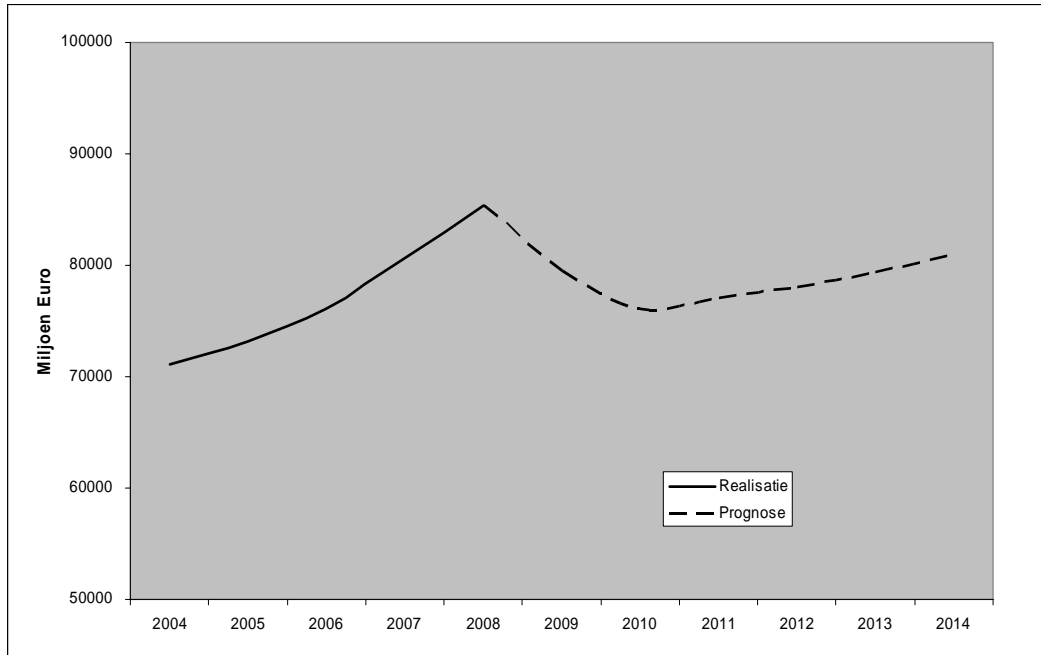
## 2 Algemeen

De Nederlandse bouwsector heeft in 2008 ondanks de oplaaierende kredietcrisis nog een stijging van de productie van 5,8 procent laten zien. Met deze groei sluit de bouw een periode van groei af. Voor 2009 wordt een afname van de bouwproductie van 6,9 procent voorzien, gevolgd door een afname van 4,3 procent in 2010. In 2009 en 2010 werken de najl-effecten van de kredietcrisis in de bouw door. In de jaren erna wordt een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,6 procent verwacht; dat is een zeer bescheiden herstel. Deze cijfers sluiten aan op de jongste verwachting van het Centraal Planbureau.

### 2.1 Samenvatting woningbouw

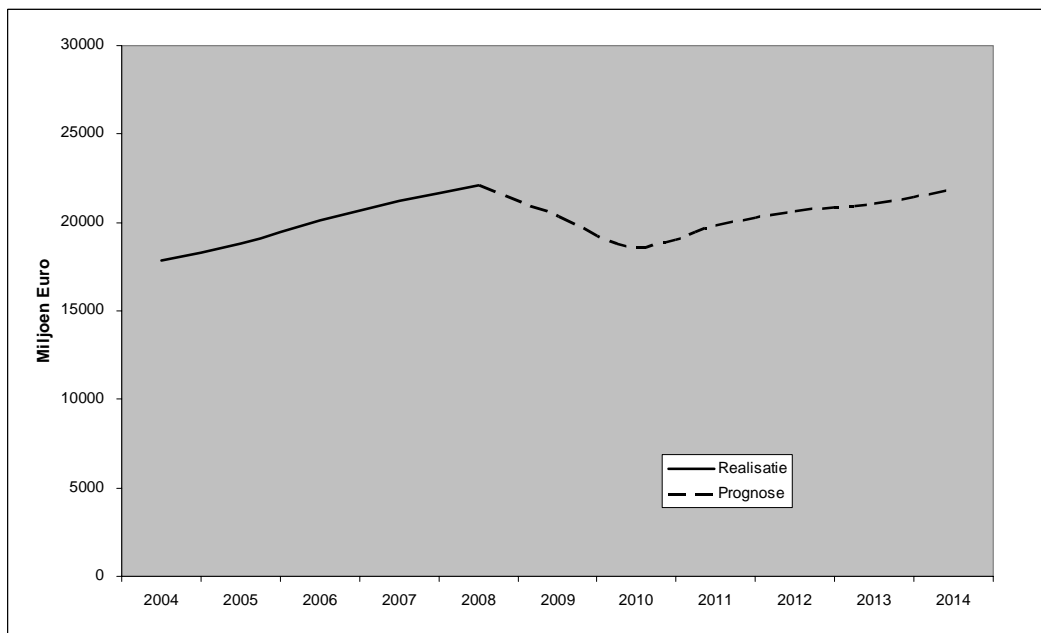
De woningbouw zag de productiewaarde van nieuwbouw en groot onderhoud in 2008 met 4,1 procent toenemen. Het was het vijfde opeenvolgende jaar met een toename van de productiewaarde in de woningbouw. De vraag naar nieuwe woningen bleek in 2008 nog altijd betrekkelijk hoog tot de uitbraak van de kredietcrisis in het derde kwartaal van 2008. Door het wegvallen van het vertrouwen bij consumenten en moeilijkheden in de bancaire wereld viel de vraag naar nieuwbouwwoningen na dat kwartaal diep terug. Voor 2009 wordt een afname van de productiewaarde woningnieuwbouw verwacht van 8 procent. Voor 2010 wordt een doorgaande substantiële afname verwacht van 9 procent. Over de jaren 2011-2014 wordt een bescheiden toename van de productiewaarde van gemiddeld 2 procent per jaar verwacht. Ondanks de dreigende kredietcrisis in 2008 en de daaropvolgende uitbraak, is de vergunningverlening betrekkelijk hoog gebleven in 2008 met 87,2 duizend vergunningen. Voor 2009 worden 70 duizend vergunningen verwacht. In 2010 neemt dat aantal weer bescheiden toe. Het aantal vergunningen voor koopwoningen komt in 2010 op 50 duizend, en voor huurwoningen op 25 duizend. Behalve de kredietcrisis lijkt het zo te zijn dat in de jaren voorafgaand aan de kredietcrisis in de woningnieuwbouw overcapaciteit is ontstaan. Het aantal vergunningen is in die jaren betrekkelijk hoog en viel in 2008, met een broeiende kredietcrisis, niet echt terug. Ten opzichte van de jaren 2001-2003 wordt de terugval in de productie van het aantal gereedgemelde woningen nu gemaskeerd door de fors hogere productie van huurwoningen. De productie van koopwoningen bereikt in 2010 een niveau dat vergelijkbaar is met het begin van de jaren tachtig. Het aantal gereedgekomen woningen kwam in 2008 op 78,9 duizend. Voor 2009 worden 72 duizend gereedgekomen woningen verwacht en voor 2010 62 duizend. Daarna neemt dat in 2011 toe tot circa 70 duizend. In een laag scenario wordt een verdere uitdieping van de effecten van de kredietcrisis verwacht. Het aantal gereedgekomen woningen komt dan in 2010 op 59 duizend uit, gevolgd door 56 duizend woningen 2011 en 2012.

Grafiek 2.1 Investerings in de bouw, 2004-2014, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2008



Bron: CBS/ raming TNO

Grafiek 2.2 Investerings in de woningbouw, 2004-2014, basis Nationale Rekeningen, miljoen Euro, prijzen 2008



Bron: CBS/ raming TNO

### *Utiliteit*

De productiewaarde van de bouw voor de utiliteit (alle bedrijven en instellingen, profit en non-profit) groeide in 2008 nog zeer voorspoedig, namelijk met 13,7 procent. Was het jaar 2007 al gunstig, dat gold zeker ook voor 2008. Zo heeft de bouw over de jaren van 2006, 2007 en 2008 een duidelijke hausse beleefd. Deze hausse komt in 2009 ten einde; de hausse was ondanks de broeiende kredietcrisis krachtig. De vergunningverlening over deze jaren beleefde ook een hausse, zodat de terugloop in de utiliteit wat later valt dan voorzien. Nieuwbouw neemt nog wat toe; het is eerst groot onderhoud dat wegvalt. Nieuwbouw valt later terug. In totaal wordt voor 2009 een daling van de bouw voor de utiliteit voorzien van bijna 2 procent, en in 2010 van afgerond 7 procent. Bouw voor de marktsector in de utiliteit wacht een daling van 10 procent in 2010. Op middellange termijn tot en met 2014 wordt een gemiddelde daling van de productiewaarde van bijna 3,5 procent per jaar voorzien. Overheidsbestedingen en de budgetsector (onderwijs en gezondheidszorg) compenseren de afname van de bouwproductie in de private sector enigszins.

### *Arbeidsmarkt*

De arbeidsmarkt voor de bouw liet over de jaren 2005 en 2008 een gezonde groei zien van 24 duizend werkzame personen. In 2008 was deze toename nog 9000 personen. De komende jaren zal dat minder worden naar aanleiding van de te verwachten najleffecten in de bouwproductie. In de huidige prognose ligt het dieptepunt van de bouwproductie volgend jaar, waarna herstel volgt. In dat jaar is de werkgelegenheid in de bouw afgenomen tot 456 duizend werkzame personen, een afname van 42 duizend na de top in 2008 met 498.000. Het productieverlies van de bouw werkt niet volledig door in de afname van de werkgelegenheid. Een deel wordt opgevangen door ZZP-ers (zelfstandigen zonder personeel) en in de arbeidsproductiviteitsgroei. Overwerk wordt ingeruild voor onderbezetting; niet alle onderbezetting leidt tot uitstoot van werknemers.

## **2.2 Macro Economische Verkenning 2009**

### *Wereldeconomie*

Anno september 2009 doen de gevolgen van de kredietcrisis voor de conjunctuur op wereldschaal zich in alle hevigheid voelen. Al sinds zomer 2007 functioneerden de financiële markten gebrekkig door afbrokkelend vertrouwen in de kredietwaardigheid van schuldtitels. In september vorig jaar kwamen deze markten na het failliet van de Amerikaanse bank Lehman Brothers geheel tot stilstand. Het nadelige effect hiervan op de wereldhandel was zodanig groot dat het Centraal Planbureau al in februari 2009 met een tussentijdse vooruitblik kwam. De huidige verwachting voor het volume wereldhandel is voor dit jaar een daling met 15¾ procent. Deze krimp is zonder precedent in de naoorlogse periode. Mede doordat krediet moeilijk verkrijgbaar werd, daalden na het instorten van de financiële markten in 2008 het consumenten- en producentenvertrouwen fors. De uitwerking op economische groeicijfers was een krimp in het eurogebied voor 2009 met 4½ procent, in de Verenigde Staten met 3¼ procent, Japen 6 procent en op wereldschaal 1¾ procent. De Aziatische groei exclusief Japan bleef positief maar daalde tot 4 procent, omdat ook landen als China en India de vraaguitval vanuit de westerse wereld voelen.

De beleidsreactie van centrale banken en overheden is ongekend omvangrijk geweest. Centrale bank rentes werden verlaagd tot rond nul procent. Er werd grootschalige liquiditeitssteun vertrekt aan noodlijdende banken. Daarmee is verdere schade beperkt. De situatie op de financiële markten is momenteel nog fragiel. Zo neemt het aantal wanbetalingen op hypotheek in de VS nog steeds toe. Veel financiële instellingen laten

problematische balansen zien. Het vertrouwen bij vermogensverschaffers en consumenten is allerminst teruggekeerd. Tegelijkertijd doen de gevolgen van de crisis zich voelen op de arbeidsmarkt en voor de overheidsfinanciën, en is er lichte deflatie in de Verenigde Staten en Europa. Maar er zijn ook gunstiger signalen, die wijzen op een lichte verbetering van de situatie in 2010. Eind 2009 zal het bruto binnenlands product in de VS vermoedelijk weer gaan stijgen in plaats van krimpen. Frankrijk en Duitsland vertoonden zomer 2009 alweer een lichte positieve groei.

Tabel 2.1 Internationale kerngegevens, 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010
<b>BBP</b>					
Eurogebied	2,9	2,7	0,7	-4½	0
Nederland	3,4	3,6	2,0	-4¾	0
Verenigde Staten	2,7	2,1	0,5	-3¼	1¼
Japan	2,0	2,3	-0,7	-6	1
Azië excl. Japan	9,2	9,8	6,7	4	6½
Wereld	5,1	5,0	2,9	-1¾	2½
Wereldhandelsvolume goederen	9,6	7,2	2,4	-15¾	3½
Relevant wereldhandelsvolume, goederen excl. energie	8,5	6,2	1,1	-14¾	2½
<b>Prijzen</b>					
Consumentenprijsindex					
Eurogebied (hicp)	2,2	2,1	3,3	¼	¾
Nederland (hicp)	1,7	1,6	2,2	¾	1
Verenigde Staten (cpi)	3,2	2,9	3,8	-¾	1
	4,3	-1,7	4,4	-3¾	-1¼
Wereldhandelsprijs (euro's)					
Industrieproducten (euro's)	1,2	-3,2	1,6	¾	-2½
Grondstoffen excl. energie (HWWI)	25,6	7,8	4,9	-20	1
Energie (HWWI)	18,1	2,6	30,8	-33	12
Eurokoers (dollar/euro)	1,26	1,37	1,47	1,37	1,40
Ruwe olieprijs (Brent, dollar/vat)	65,2	72,5	96,9	58	65
Lange rente Duitsland	3,8	4,2	4,0	3¼	3¾

Bron: CPB

*Eurogebied*

De werkloosheid is in euroland traditioneel hoog. De arbeidsmarkten in de EU reageren trager op de crisis dan die in de VS, waar de werkloosheid voor 2010 ruim 10 procent zal bedragen. Terwijl de daling in het bruto binnenlands product groter was dan in de VS, is de stijging van de werkloosheid in het eurogebied geringer. Dit is terug te zien in een dalende arbeidsproductiviteit. Ook hier ligt in september 2009 de werkloosheid rond de 10 procent, maar er was een hoger uitgangsperscentage. De eurolanden laten grote onderlinge verschillen zien. Vooral in Ierland en Spanje is de werkloosheid de afgelopen tijd zeer snel gestegen, met rond 8 procent. Ook Centraal- en Oost-Europa zijn fors getroffen door de crisis, vooral door het wegvallen van buitenlandse investeringskapitaal. Wel vertonen de Centraal-Europese landen onderling grote verschillen. Zo zijn Tsjechië en Slowakije fors getroffen door de instortende autoverkopen in West-Europa, terwijl in Polen in geheel 2009 de bbp-groei positief is

gebleven. De Baltische staten zijn zwaar getroffen, met name door het knappen van binnenlandse financiële zeepbellen. De daling van het bruto binnenlands product betrof hier soms meer dan 20 procent.

Mede vanwege effectief overheidsingrijpen wordt verwacht dat het bruto binnenlands product in het eurogebied niet verder zal krimpen en ongeveer hetzelfde zal zijn als in 2009. Gevolg hiervan is wel dat overheidstekorten volgend jaar op recordniveaus zullen liggen en dat de Maastricht-criteria die eisen stellen aan de toegestane begrotingstekorten verder uit beeld zullen raken. Het monetaire beleid zal naar verwachting tot ver in 2010 zeer ruim blijven. De ECB stelt ruimhartig liquiditeiten ter beschikking aan banken tegen uiterst gunstige tarieven. Groei wordt echter getemperd door een haperende binnenlandse vraag vanwege de verslechterende arbeidsmarkt.

#### *Nederland*

In 2008 groeide de Nederlandse economie nog met 2 procent. De omslag in conjunctuur heeft zich in ons land in een razend tempo coltrokken. De verwachte krimp voor 2009 bedraagt  $4 \frac{3}{4}$  procent, een daling met  $6 \frac{3}{4}$  procentpunt. Dit is de grootste vertraging sinds 1938. Een identiek beeld is er op de arbeidsmarkt. Was er in 2008 nog sprake van een gespannen arbeidsmarkt, in 2009 is de werkloosheid al ruim toegenomen tot boven de 5 procent van de beroepsbevolking. Deze ongekend snelle afkoeling is door geen enkele instantie juist ingeschat. Het is dan ook moeilijk vast te stellen of het dieptepunt van de crisis reeds werd bereikt. Wordt gekeken naar de seizoensgecorrigeerde groei van het bbp van kwartaal op kwartaal, dan zou het laagste punt in het eerste kwartaal van 2009 hebben gelegen. De kwartaal-op-kwartaal krimp bedroeg toen 2,7 procent. Daarna is de economie nog verder gekrompen, zij het met minder hoge cijfers. Uit de laatste cijfers blijkt dat de Nederlandse economie in het derde kwartaal van 2009 uit de recessie is gekomen.

Binnen het eurogebied steekt Nederland ondanks zijn omvangrijke financiële sector en grote afhankelijkheid van de wereldhandel vrij gunstig af. De stijging van de werkloosheid is vooralsnog beperkt. Wel wordt voor 2010 een forse stijging verwacht. Huizenprijzen zijn internationaal vergeleken slechts met een bescheiden 3 procent gedaald in 2009. Het is vooral de uitvoer die het bruto binnenlands product in 2009 heeft laten krimpen. Wordt het bruto binnenlands product gezien als de optelsom van het inkomen van gezinnen, bedrijven en overheden, dan dragen bedrijven en de overheid dit jaar de hoogste lasten. De steunoperaties aan banken hebben de rijksfinanciën volledig uit het lood geslagen; de stijging van de arbeidsinkomensquote met  $2 \frac{1}{4}$  procentpunt geeft aan dat een groter deel dan van het bbp dan eerder bestaat uit inkomen uit arbeid en dus niet uit bedrijfswinsten. Een andere indicatie is de forse daling van de arbeidsproductiviteit, die zeker gevolgen zal hebben op de arbeidsmarkt. De verwachting is dat bedrijfswinsten zich volgend jaar zullen herstellen maar dat de overheid blijvend tekorten zal creëren.

#### *Vastgoed en bouw*

Volgens de prijsindex koopwoningen van het CBS dalen de woningprijzen vanaf het derde kwartaal van 2008; vanaf deze piek is de prijsindex met 6-7 punten gedaald. Naar verwachting houdt deze daling aan. In Nederland valt de daling van woningprijzen nog mee. In landen als Spanje, Ierland en het Verenigd Koninkrijk worden huiseigenaren geconfronteerd met een hypotheekomvang die groter is dan de onderliggende waarde van hun eigen woning; in Nederland heeft dit ook plaatsgevonden, als is de schaal moeilijk in te schatten. Deze trend wordt verwacht nog enige tijd aan te houden. Dit heeft een forse weerslag op de toch al kwetsbare en conjunctuurafhankelijke bouwsector. In de Europese bouwsector is het beeld dat het producentenvertrouwen nog

niet is teruggekeerd en laten gezinnen en banken een grote terughoudendheid zien bij het aangaan van hypotheek. Wanbetalingen op hypotheek en uitzettingen zijn tot nu toe blijven toenemen in aantal. Indien in Nederland door saneringen in de financiële sector huiseigenaren uit hun huis worden gezet, zal dit de prijzen op de negatief beïnvloeden.

#### *Miljoenennota*

De gevolgen van de crisis voor de overheidsfinanciën zijn groot. Het kabinet heeft vanwege de omvangrijke steunoperaties het begrotingstekort fors laten oplopen. Er is voor ongeveer 50 miljard euro ingegrepen in de financiële sector. Hier staan wel dividenden en renteopbrengsten tegenover. Als de financiële sector haar schulden aflost, daalt het tekort van de overheid weer. Over de aangegane schulden moet het rijk wel rente betalen, die het tekort weer laten oplopen. Op de lange termijn kunnen rentes flink oplopen omdat veel overheden een beroep doen op de kapitaalmarkt, waar het aanbod niet oneindig is. Liet de rijksbegroting in 2008 nog een overschot van 0,7 procent zien, in 2009 is er een tekort van 4,6 procent. Naar verwachting zal er in 2010 een tekort van 6,2 procent zijn. De tekortramingen lopen uiteen, over het algemeen tussen de 30 en 40 miljard euro op jaarbasis. Het is duidelijk dat de forse steunoperaties naar aanleiding van de kredietcrisis de overheidsfinanciën voor een groot aantal jaren uit balans heeft gebracht. Voor de jaren na 2010 moet dan ook rekening worden gehouden met eventuele bezuinigingen op de overheidsuitgaven. De verwachte stijging van de werkloosheid zorgt voor hogere uitgaven aan werkloosheidsuitkeringen en lagere belastinginkomsten (de automatische stabilisatoren). Deze impuls bedraagt ongeveer 60 miljard euro. In 2009 en 2010 stimuleert het kabinet de economie met ongeveer 7 miljard euro door versnelde uitvoering van diverse investeringsprojecten waaronder enkele autosnelwegverbindingen. Vanaf 2011 is tekortreductie voorzien, naar het zich nu laat aanzien met 1,8 miljard euro aan bezuinigingen in dat jaar. Voor de langere termijn stelt het huidige kabinet de betrouwbaarheid van de collectieve voorzieningen centraal. Daarom moet de financiële houdbaarheid van deze voorzieningen worden versterkt. Daarbij worden ingrepen in de betaalbaarheid van de zorg, verhoging van het eigenwoningforfait en verhoging van de AOW-leeftijd naar 67 jaar genoemd.

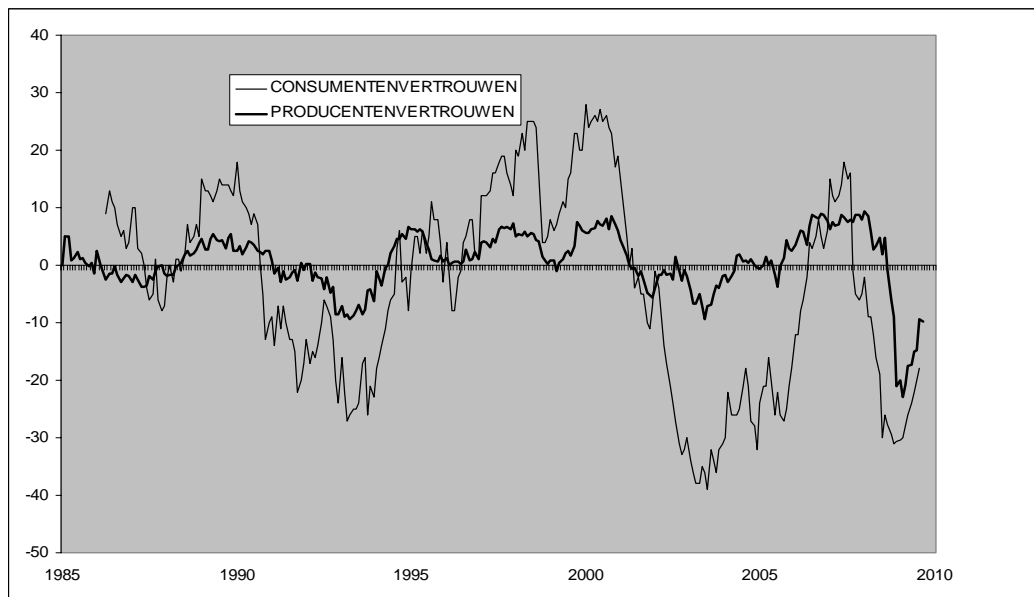
Voor 2010 is 4,2 miljard euro beschikbaar aan middelen om de economie te stimuleren. Daarvan gaat ruim 1 miljard naar infrastructurele projecten en de bouwsector.

Tabel 2.2 Stimuleringsmaatregelen 2009-2010

	2009	2010
Behoud en herstel werkgelegenheid	669	905
Arbeidsmarkt (deeltijd-WW, mobiliteitscentra e.a.)	230	200
Aanpak jeugdwerkloosheid	100	120
Schuldhelpverlening	30	50
Stimulering mbo (versterking onderwijs, stageplekken)	100	150
Hightech topprojecten en kenniswerkers	90	190
Verlenging aflopende innovatieprogramma's FES		96
Snelle uitvoering FES-projecten innovatie	119	99
Liquiditeitsverruiming bedrijfsleven	678	549
<i>Kredietverlening aan en verruiming van de liquiditeit van bedrijven</i>		
Versoepeling verliesverrekening 2008	335	-120
Verruimen afdrachtvermindering WBSO	135	150
<i>Envelope MKB</i>		
Schiphol/luchtvaart/vliegtax	70	277
VAMIL/MIA	21	30
Energie Investeringsaftrek (EIA)	117	146
Verlaagd btw-tarief isolatie		13
Infrastructuur en (woning)bouw	610	1.161
<i>Gericht tegengaan van vraaguitval</i>		
Versnelling BLS en restauratie monumenten	175	220
Kustversterking (waaronder Zandsuppleties)	80	50
Onderhoud en bouw jeugdzorginstellingen	35	45
Onderhoud en bouw zorg- en AWBZ-instellingen		320
Onderhoud en bouw scholen	36	129
Vaarwegen, sluizen en binnenhavens	75	125
Versnelling bruggen en renovatie wegen	75	138
Snelle uitvoering FES-projecten Infra	134	134
Duurzame economie	446	478
<i>Sterker en duurzamer uit de crisis</i>		
Duurzame agrarische sector	30	20
Elektrische auto	5	15
Sloopregeling auto's	35	30
Energiebesparing woningen (dubbel glas)	10	20
Ruimtelijke economie (motie-Van-Geel)	60	55
Snelle uitvoering FES-projecten Ruimtelijk Economische Beleid	190	190
Snelle uitvoering FES-projecten Milieu en Duurzaamheid	91	128
Duurzame energie		15
Duurzaam ondernemen	25	5
Invulling FES-projecten	29	90
Eigen stimulering door gemeenten en provincies	500	1.000
<b>Subtotaal stimuleringspakket</b>	<b>2.932</b>	<b>4.183</b>
<b>Werkloosheidsuitgaven (WW en WWB)</b>	<b>1.603</b>	<b>4.554</b>

Bron: Ministerie van Financiën

Grafiek 2.3 Consumenten- en producentenvertrouwen, 1985-2009



Bron: CBS

## 3 Woningbouw

### 3.1 Beleidsvoornemens

Voldoende aanbod van woningen die aansluiten op de behoefte van huishoudens zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Daardoor kunnen aan de onderkant starters een kans krijgen op de woningmarkt, en kunnen andere huishoudens een woning vinden die beter bij hun woonwensen past. Bevordering van de woningproductie is daarom van belang voor een goede werking van de woningmarkt. In het aan de Tweede Kamer 2007 aangeboden Actieplan woningbouwproductie legde het kabinet vast dat het zich zou inspannen om de jaarlijkse productie van woningen op te stuwen naar en vast te houden op een niveau tussen 80.000 en 83.000 woningen per jaar. Hiermee zou het beoogd woningtekort van 1,5 procent per 2010 met enige vertraging in 2012 kunnen worden gerealiseerd. Zowel in 2007 als in 2008 zijn jaarlijks 87.000 respectievelijk 86.000 woningen gebouwd (nieuwbouw alsmede toevoeging anderszins).

De voorgenomen productie van 80.000 tot 83.000 woningen per jaar is een precisering van de in het regeerakkoord genoemde streefproductie van 80.000 tot 100.000 woningen per jaar. In het begin van deze eeuw heeft de rijksoverheid woningbouwafspraken gemaakt met negentien stedelijke regio's in Nederland voor de woningbouwproductie voor de periode 2005-2009. Inclusief resterende taakstellingen uit vorige productieperioden en extra ambities van de individuele regio's moeten de regio's 360.000 woningen realiseren. Buiten de regio's worden nog eens 85.000 woningen gebouwd. Medio 2008 werd duidelijk dat circa de helft van de stedelijke regio's moeite heeft om haar taakstelling te realiseren. Enerzijds is de behoefte afgenomen, anderzijds is er elders gebouwd. Sommige regio's daarentegen beschikten wel over voldoende capaciteit maar hadden het bouwtempo nog onvoldoende opgevoerd en zouden tot en met 2009 moeten versnellen.

In 2008 echter diende de kredietcrisis zich ook in Nederland aan. Het opdrogen van de kredietstroom voor het bedrijfsleven en voor particulieren leidde tot een stagnatie en zelfs een daling van de binnenlandse economie en een val in de vraag naar vastgoed, zowel naar commercieel vastgoed als naar woningen. Op de woningmarkt manifesteerde de vraaguitval zich in het koopsegment, zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Grootste drempel voor potentiële kopers was het verkrijgen van hypothecaire leningen in het licht van de terugvallende economie en de noodzaak voor banken en andere vermogensverstrekking om hun hypothecaire risico's terug te brengen. Daardoor viel ook de doorstroming op de woningmarkt sterk terug. In het eerste kwartaal van 2009 werden ruim 35% minder hypotheekleningen afgesloten dan in dezelfde periode in 2008. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen bedroeg in het tweede kwartaal van 2009 4.000, vergeleken met 7.000 een jaar eerder. Het aantal bestaande woningen dat in augustus 2009 werd verkocht lag met 9.600 38% lager dan augustus 2008. De prijzen voor bestaande bouw dalen sinds februari 2009, bij nieuwbouw verschuift de vraag naar goedkope koopwoningen. Deze trends hebben ook effect op de opbrengst van de overdrachtsbelasting.

Deze vraaguitval heeft gevolgen voor de woningproductie; in nieuwbouwprojecten werd steeds vaker niet meer voldaan aan de eis van voorverkoop zodat niet kon worden gestart met de bouw. Het kabinet kondigde dan ook in mei maatregelen aan om de productie in woning- en utiliteitsbouw en de GWW-sector op peil te houden. Voor de woningbouw wordt een stimuleringsbudget van €395 mln uitgetrokken voor 2009 en

2010. Dit wordt deels gedekt door het naar voren halen van €150 mln aan BLS-, ISV- en monumentensubsidies. Het stimuleringsbudget richt zich op projecten met koopwoningen en huurwoningen boven de huurliberalisatiegrens; de productie van huurwoningen in de sociale sector wordt naar verwachting niet getroffen. Het budget moet worden ingezet om bouwprojecten die dreigen stil te vallen door vraaguitval in het koopsegment vlot te trekken. Daarbij kunnen ook koopwoningen worden omgezet in huurwoningen, op voorwaarde dat die een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens hebben. Ook de projectpartners moeten bereid zijn om extra middelen in te zetten. Per project is het bedrag gelimiteerd tot € 10.000 per woning. Deze stimuleringsmaatregelen komen naast die van individuele gemeenten. Zo reserveert de gemeente Rotterdam €200 mln voor grondaankopen om de financieringsbehoefte voor private partijen terug te dringen. Ook introduceert Rotterdam de flitsvergunning om bouwprojecten snel te laten starten. Amsterdam doet een beroep op extra eigen fondsen om herstructureringsprojecten veilig te stellen.

De krediet- en economische crisis vroegen om aanpassingen van het nieuwbouwbeleid op de korte termijn. Op de lange termijn zal het nieuwbouwbeleid meer moeten zijn toegesneden op regionale demografische trends. Recente prognoses van het CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving verwachten dat in 2040 een kwart van de gemeenten te maken heeft met een bevolkingsdaling van meer dan 2,5%. Krimp treedt nu al op in het noordoosten van Groningen, het zuiden van Limburg en in Zeeuws-Vlaanderen. De totale Nederlandse bevolking zal blijven groeien tot 17,5 mln inwoners in 2040. De groei concentreert zich in de Randstad en buiten de Randstad in de universiteitssteden en steden met een sterke economische structuur, zoals Amersfoort en Zwolle. Daarnaast zal woningverdunning blijven bijdragen aan de woningbehoefte.

Het nieuwbouwbeleid zal in de toekomst meer zijn toegesneden op deze regionale verschillen. Er zal geen sprake meer zijn van generieke uitbreiding. In sommige gebieden zal het accent verschuiven van uitbreidingsnieuwbouw naar vervangende nieuwbouw om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. In groeiregio's zal het accent daarentegen blijven liggen op uitbreiding van de voorraad en optimaliseren van de doorstroming op de woningmarkt. In krimpregio's is sloop en nieuwbouw enerzijds nodig om verpaupering tegen te gaan maar is anderzijds de verdien capaciteit van dit beleid gering. Dit vraagt om solidariteit tussen regio's en om vernieuwing van het financieel instrumentarium voor woningbouwbeleid, dat nog is gebaseerd op generieke bevolkingsgroei en structurele groei van de woningvoorraad.

Voor de periode 2010-2020 worden opnieuw productieafspraken met regio's gemaakt. Die zullen worden opgenomen in zogeheten verstedelijkingsafspraken in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Deze regionale integrale verstedelijkingsafspraken zullen dan overeenkomsten bevatten op het gebied van nieuwbouw, samenwerking op het vlak van verkeer en vervoer, ontwikkelagenda's van de stedelijke netwerken, de agenda's landschap en het kader voor bedrijventerreinen.

Maatwerk is ook het Leitmotiv voor het stedenbeleid voor de periode 2010-2014, de opvolger van het Grotestedenbeleid. Stedelijke vernieuwing, leefbaarheid en veiligheid spelen hierin een centrale rol. Financiering van de stedelijke vernieuwing wordt gedecentraliseerd door overheveling van ISV naar het Gemeente- en Provinciefonds. Naast de G31 gaat er extra aandacht uit naar de Ortega gemeenten - Almere, Apeldoorn, Ede, Haarlemmermeer en Zoetermeer - om te voorkomen dat hier in de toekomst leefbaarheidsproblemen ontstaan in wijken die dateren uit de jaren '60 en '70 met een eenzijdige woningvoorraad en dito bevolkingssamenstelling. In de 40

krachtwijken blijft het hebben van een goede woning de basis onder het sociaal-fysieke vernieuwingsbeleid. Een kwalitatief goede woningvoorraad blijft het fundament onder een veilige woonomgeving, onderwijs, werk en herstel of vorming van sociale netwerken.

### 3.2 De woningbouw in 2008

De woningvoorraad passeerde in het jaar 2007 de grens van 7 miljoen woningen gepasseerd. In 2008 is deze woningvoorraad verder uitgebreid met 76.589 woningen. De netto toevoeging was in 2008 praktisch even hoog als de netto toevoeging over 2007, namelijk 63.723 woningen. Het aantal gereedgekomen woningen uit nieuwbouw kwam in 2008 op 78.882 woningen, een kleine afname ten opzichte van 2007, toen meer dan 80 duizend woningen gereedkwamen. Het aantal woningen dat door 'toevoegingen anderszins' is opgeleverd, kwam op 7,2 duizend woningen, weinig minder dan in 2007, toen dat 7,3 duizend woningen waren. Het totaal aantal onttrekkingen is eveneens licht afgenomen en kwam op 22.373 woningen. Hoewel het aantal netto toevoegingen in 2008 iets groter is dan in 2007, lijkt aan de stijging van de afgelopen jaren een einde gekomen.

Het aantal onttrekkingen in het kader van stedelijke herstructurering lijkt een tijdelijk plafond te hebben aangeraakt in 2007 met bijna 24 duizend gesloopte woningen. Bij elkaar zijn de jaren 2007 en 2008 piekjaren in de woningbouw, waarbij het jaar 2008 al een lichte terugloop laat zien.

Tabel 3.1 Woningvoorraad naar component voor 2005-2008

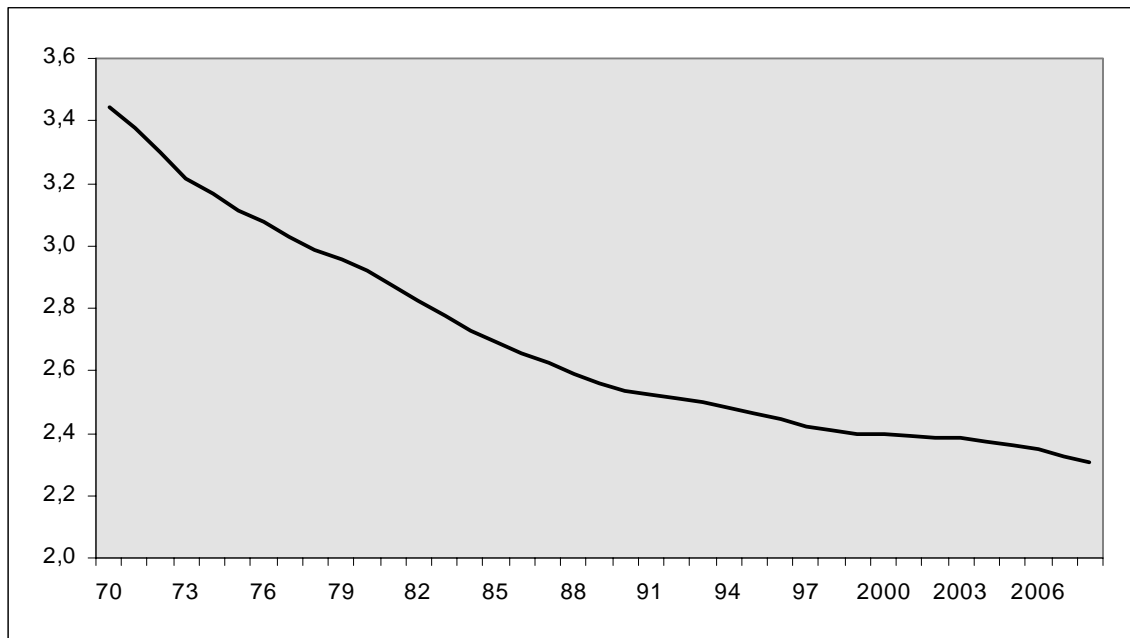
	2005	2006	2007	2008
<b>Woningvoorraad 1-1</b>	<b>6.858.719</b>	<b>6.912.405</b>	<b>6.967.046</b>	<b>7.043.212</b>
toevoeging totaal	74.370	79.670	87.537	86.096
toevoeging nieuwbouw	67.016	72.382	80.193	78.882
toevoeging andere redenen	7.354	7.288	7.344	7.214
onttrekking totaal	19.057	21.656	23.840	22.373
onttrekking verbouw	3.810	3.578	3.339	0
onttrekking buitengebruikstelling	1.340	1.313	1.052	0
onttrekking vernietiging (sloop)	13.907	16.765	19.449	0
administratieve correcties	-1.627	-3.373	-768	-371
<b>woningvoorraad 31-12 1)</b>	<b>6.912.405</b>	<b>6.967.046</b>	<b>7.029.975</b>	<b>7.106.564</b>
<b>netto toevoeging</b>	<b>55.313</b>	<b>58.014</b>	<b>63.697</b>	<b>63.723</b>

1) Het eindcijfer voor 2007 verschilt van het begincijfer voor 2008. De oorzaak is een nog niet doorgevoerde correctie van het CBS op de cijfers.

Bron: CBS

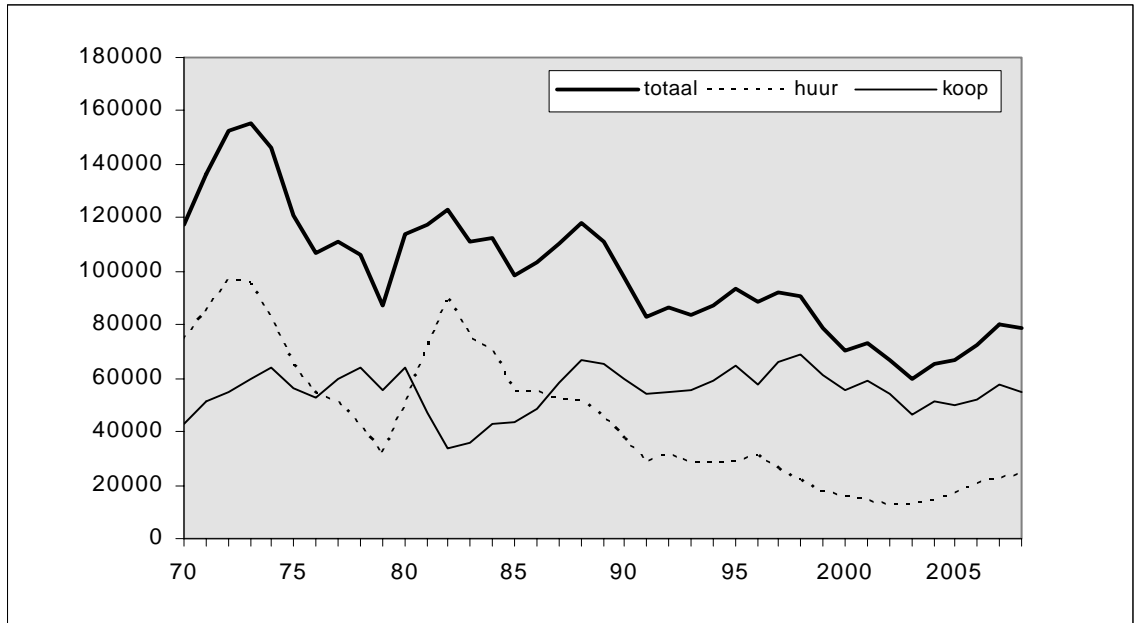
De bevolking is in 2008 wederom trager toegenomen dan de uitbreiding van de woningvoorraad. Dat leidt tot een gemiddelde woningbezetting van 2,31 persoon per woning, tegen 2,33 in 2007. De gemiddelde woningbezetting vatten we op als een welvaartsmaatstaf; hoe minder mensen per woning, hoe meer welvaart we ontlenen aan wonen. Tussen 2000 en 2003 stagneerde de daling van deze maatstaf, na een decennialange afname. Zo vanaf 2004 daalt deze weer verder. Vermoedelijk is deze hernieuwde daling niet alleen een gevolg van de hernieuwde groei van het BBP over deze jaren na een periode van stagnatie (2001-2004), maar ook een gevolg van het opleven van de investeringsactiviteit door woningcorporaties. Het aantal gereedgekomen woningen is na 2004 voor een substantieel deel voor rekening gekomen van huurwoningen in opdracht van corporaties. Gemiddeld genomen neemt de beschikbare woonruimte voor Nederlanders nog altijd toe.

Grafiek 3.1 Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting, 1970-2008



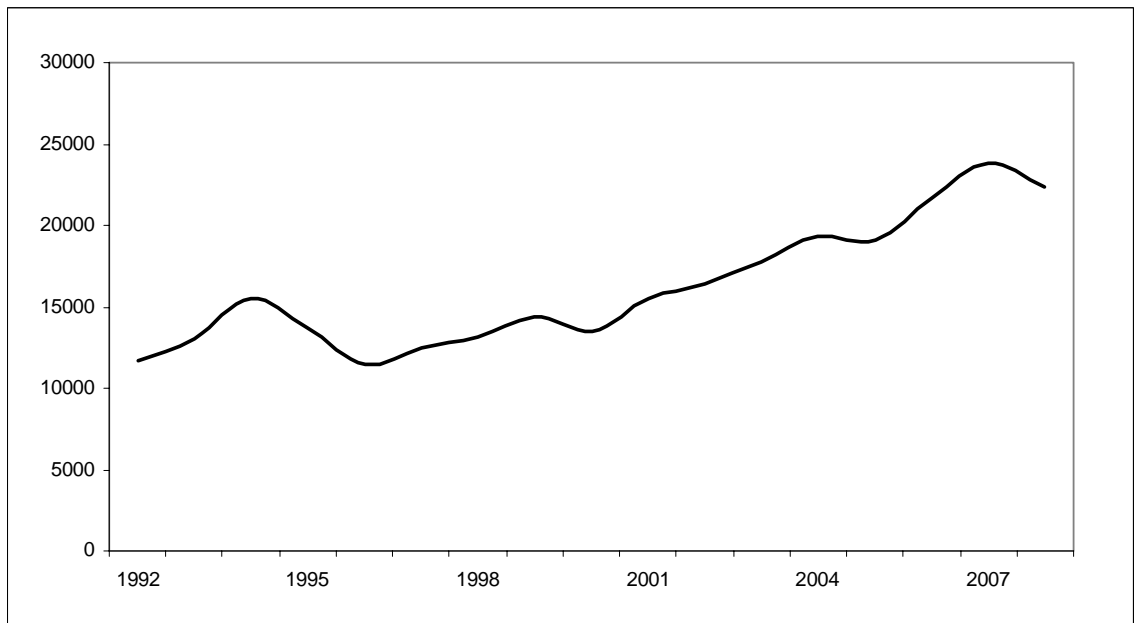
Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.2 Aantal gereedgekomen woningen naar huur/koop, 1970-2008



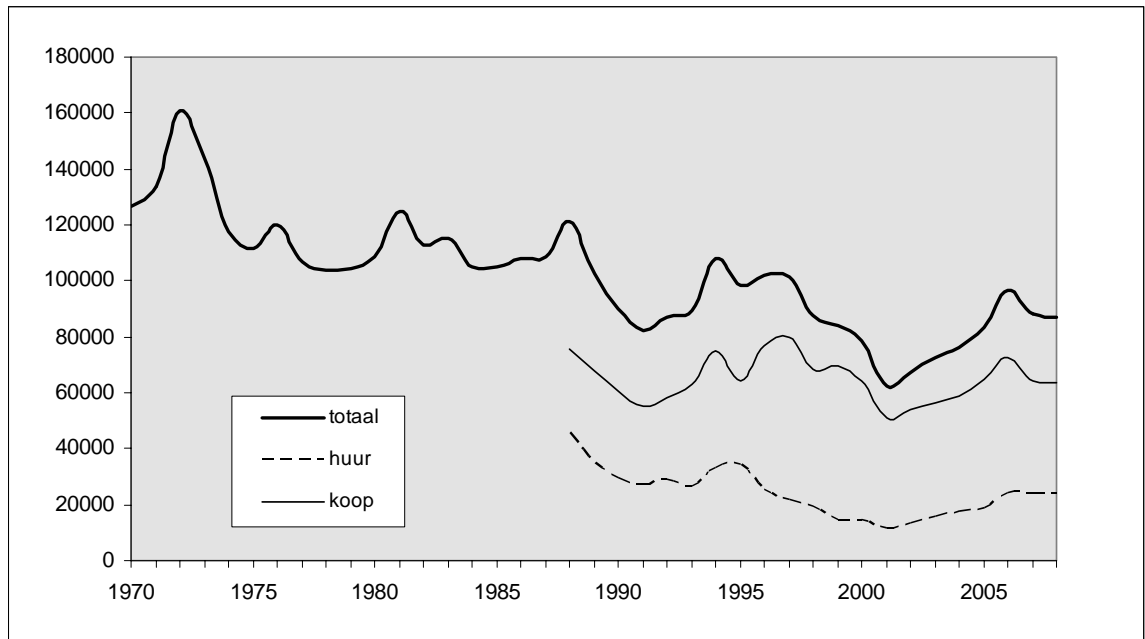
Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.3 Onttrekkingen (sloop en onttrekkingen anderszins) 1970-2008, aantal woningen



Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 3.4 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen naar huur en koop, 1970-2008



Bron: CBS/bewerking TNO

De stijgende lijn van de woningbouw over de afgelopen jaren is afgebroken. Het aantal gereedgemaakte woningen kwam in 2008 op 78.882 woningen, ruim duizend minder dan in 2007, toen dat aantal op 80.193 lag. Het is nog altijd ver boven het niveau van 2003, toen dat cijfer op 59.629 lag. Het aantal gereedgemaakte huurwoningen lag in 2008 op 23.781, circa 1000 meer dan in 2007 (22.764) woningen). Het is fors meer dan in 2002, het jaar waarin het laagste aantal huurwoningen ooit werd opgeleverd (12.654). Dit verschil van ruim tienduizend extra huurwoningen maakt in de huidige recessie een verschil in de bouwproductie. In vergelijking met de jaren 2001-2003 zijn de huidige productiecijfers betrekkelijk hoog, maar dat wordt veroorzaakt door het hogere aantal opgeleverde huurwoningen, die de grote terugval in de productie van koopwoningen maskeert. Niettemin is het aantal gereedgemaakte huurwoningen nog altijd beperkt ten opzichte van de jaren zeventig en tachtig, toen het aantal nieuwe huurwoningen jaarlijks op 60-65 duizend lag.

De toename van de bouw van het aantal huurwoningen na 2003 is gevolg van aanpassingen in de corporatiesector, waardoor deze er in slaagt huurwoningen te realiseren die aan de vraag voldoen. Buiten de jaarlijkse nieuwbouw van koopwoningen, lijkt de jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad beter aan te sluiten aan de behoefte aan kwaliteit dan de grote aantallen extra woningen in de jaren zeventig en tachtig. De vraag is nu of het aantal van 25 duizend huurwoningen per jaar een plafond is, of dat er meer nieuwbouw van huurwoningen mogelijk is in de markt.

Het aantal nieuwe koopwoningen dat in 2008 is opgeleverd, neemt wel af: in 2007 waren dat er 57.425, in 2008 kwam dat aantal op 55.101 nieuwe koopwoningen. Dit is een bescheiden achteruitgang van circa 2000 woningen. Voor economisch succesvol jaren (in 2007 een BBP groei van 2,7 procent en in 2008 van 2 procent) is dit aantal in de tijd gezien bescheiden. In echte topjaren lag dat aantal, zij het incidenteel, rond de 70 duizend.

Het aantal verleende bouwvergunningen bleef tegen de verwachting in liggen op een hoog niveau, namelijk 87.198 vergunningen, tegen 87.918 in het jaar ervoor. In jaren waarin een economische stagnatie aanstaande was, loopt de vergunningverlening terug. De hoge vergunningverlening in 2008 versterkt de paradox die in de ontwikkeling van woningbouw waarneembaar was. Er was in 2008 uitgegaan van een substantiële daling van het aantal bouwvergunningen over 2008, omdat de conjunctuur al afnam. Daarnaast was het bestaan van de kredietcrisis in de bancaire wereld – het opdrogen van interbancaire geldmarkten – al volop gaande. Achteraf markeert het faillissement van Lehman Brothers het doorbreken van de kredietcrisis bij huishoudens en bedrijven. Hoewel het weinig wordt opgemerkt, had de conjunctuur daarvoor medio 2008 al een duidelijk neerwaartse beweging ingezet. Een neergaande conjunctuur lag in de lijn der verwachting.

Het is derhalve opmerkelijk dat het aantal verleende vergunningen in 2008 op praktisch hetzelfde niveau bleef als in 2007. Er zit natuurlijk een vertragingseffect in – immers de aanvraag procedure loopt al – maar kennelijk dachten de ontwikkelaars niet dat een toekomstige recessie hen zelf zou treffen. Vergunningen kosten relatief weinig en kunnen herontwikkeld worden – dat wil zeggen aangepast worden als de markt daarom vraagt. Kortom, in 2008 is volop duidelijk dat er een economische neergang aanstaande was, ook zonder kredietcrisis, maar niettemin bleef de vergunningverlening op een hoog niveau liggen.

Er zijn twee verklaringen mogelijk. Ten eerste kan er sprake zijn van een sterk ontwikkeld optimisme bij marktpartijen als gevolg van de overvloedige kredietverlening. Ten tweede kan een wegzakkende kantorenmarkt ertoe leiden dat relatief veel partijen zich op de woningbouw begeven. In de jaren 1999-2001 zagen we immers het tegendeel: ondanks een sterke economische groei in die jaren, viel de woningbouw niettemin tegen als een gevolg van een verdringingseffect. Ontwikkelaars leidden de productiecapaciteit in de bouw naar het vastgoed, en niet naar de woningbouw. In de afgelopen periode lijken partijen meer naar de woningbouw te kijken. Het mogelijke gevolg is overproductie in de woningbouw, zoals dat in 1999-2000 in de bouw van kantoren plaatsvond.

Het aantal verleende bouwvergunningen voor huurwoningen kwam in 2008 op 23.741, wat twee minder is dan in het jaar ervoor. De toename van de bouw van huurwoningen zet hiermee niet door. Het is nog ruim twee keer zoveel als in 2001 (ruim 11 duizend vergunningen). Deze toename heeft geen conjuncturele oorzaak, maar een institutionele oorzaak. Woningcorporaties slagen er beter in bouwprojecten te ontwikkelen, maar dit aantal lijkt ook een limiet te hebben dat vooralsnog op 25 duizend vergunningen voor huurwoningen ligt.

Het aantal vergunningen voor koopwoningen kwam in 2008 op 63.457 uit, tegen 64.175 in 2001. Er is derhalve sprake van een zeer lichte teruggang. Juist deze zeer lichte teruggang is opmerkelijk, omdat het juist het segment betreft waar de neergaande conjunctuur en de kredietcrisis zichtbaar zou moeten zijn. Dit is paradoxaal en wordt vermoedelijk veroorzaakt doordat concurrerende bouwsegmenten wegvallen, zoals de bouw van kantoren. Met een recessie in het vooruitzicht hebben zich mogelijk relatief veel partijen zich op de woningbouw gestort, waardoor daar relatief veel bouwvergunningen zijn aangevraagd – althans meer dan de marktomstandigheden toelaten.

Het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen is in 2008 circa tienduizend hoger dan in 2001, een jaar met een vergelijkbare groeivertraging en een

vergelijkbare macro-context: forse en voortdurende koersdalingen en inflatie, waardoor vele beleggende consumenten forse koersverliezen leden en zich rustig hielden op de woningmarkt. 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 productiewaarde van de woningbouw is in 2008 op een top gekomen met een waarde van 22,1 miljard euro (prijzen 2008). Dat is de hoogste productiewaarde ooit. Ten opzichte van 2007 is dat een forse toename van 4,1 procent. De woningnieuwbouw klom naar een nooit eerder gezien 14,4 miljard euro (een groei van 2,7 procent), groot onderhoud nam krachtig toe naar een waarde van 7,7 miljard euro (een groei van 6,7 procent).

#### *De pijplijn*

De pijplijn is het verschil tussen de verleende bouwvergunningen en de gereedgekomen woningen. De voorraad verleende vergunningen vormen 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.

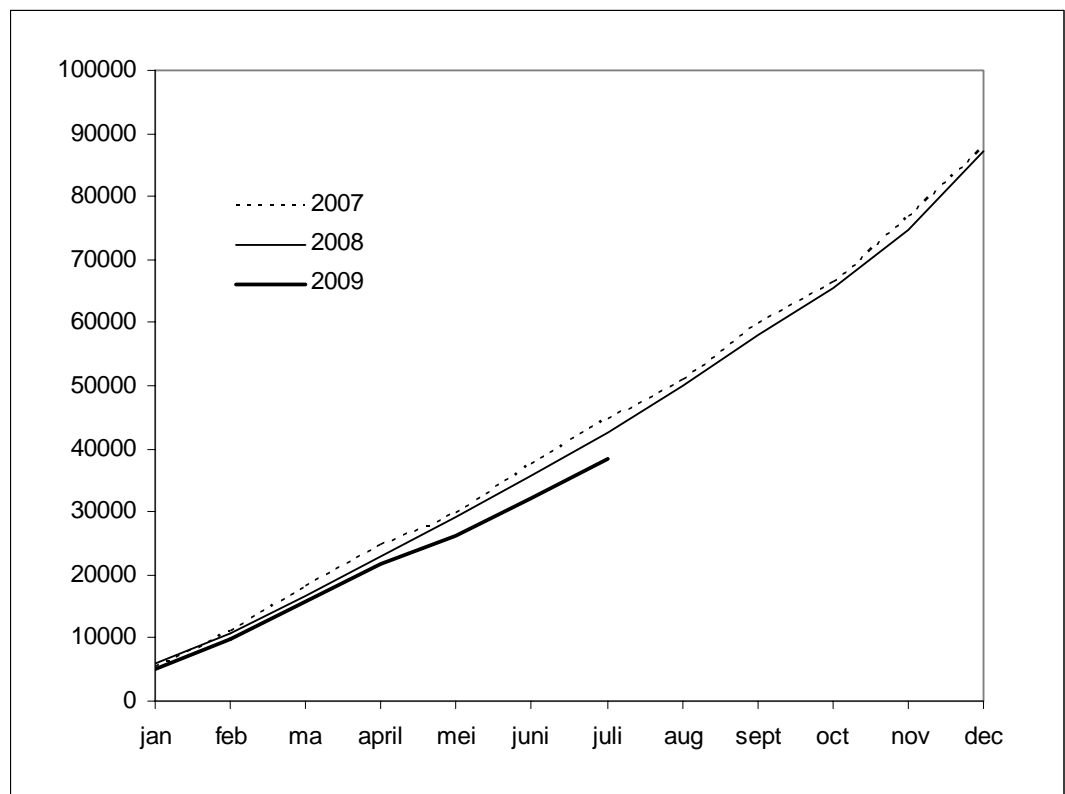
In het jaar 2008 is tegen de verwachting in het aantal vergunningen niet afgenomen, waardoor de voorraad vergunningen is gegroeid met 8.316 vergunningen. Deze extra hoeveelheid vergunningen wijst op het bestaan van overcapaciteit in de bouw. Deze overcapaciteit bleek in de loop van 2009. Weliswaar viel de vraag ongekend snel weg, maar dat komt des te harder aan als het aanbod een bepaalde mate van structurele overcapaciteit heeft. Er zijn mogelijk te veel vergunningen in omloop gekomen danwel relatief veel projecten ontwikkeld. 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 1995-2005, waarin overkreditering in diverse bedrijfstakken tot overmoed leidde, onder andere een zeepbel in het vastgoed. Deze is niet alleen in Spanje en Ierland zichtbaar, maar ook in zekere mate in Nederland. In de huidige crisis verdwijnt deze 'excess-capacity'.

### **3.3 Prognose woningbouw**

Voor het jaar 2009 verwachten we 70 duizend verleende bouwvergunningen. Halverwege 2009 (ultimo juli) lag het aantal verleende bouwvergunningen op 38 duizend, een aantal dat vergelijkbaar is met de vorige periode van vertraagde groei (2002 en 2003). In het huidige macro-economische klimaat is een neergang van ruim 87 naar 70 duizend verleende bouwvergunningen drastisch, maar niet ondenkbaar. Deze cijfers lijken in het huidige sentiment hoog, maar zijn het niet. In werkelijkheid wordt er gerekend met een gemiddelde uitval van 10 procent; voor 2008 met 15 procent, met een verhoogd uitvalpercentage in de eerste kwartalen van 2009 (20 procent). Daarnaast is er een groter aandeel huurwoningen in deze vergunningverlening (25 duizend), zodat er in 2009 slechts 45 duizend vergunningen voor koopwoningen worden verleend in deze raming. Dat is minder dan in de jaren 2001-2003 en vlak boven het niveau dat in het begin van de jaren tachtig werd gehaald (circa 35-40 duizend vergunningen voor

koopwoningen). Bovendien, en dat werkt sterk door in de reële sfeer, neemt de waarde van de vergunningen niet meer toe. De woningen met lage bouwkosten worden nog wel gebouwd; het dure segment valt terug. De huidige productie terugval, die zich anders dan verleden jaar nu wel in de cijfers zichtbaar begint te worden, vloeit voort uit een abrupte vraaguitval in het marktsegment, dat wil zeggen koopwoningen en de utiliteit voor de marktsectoren. De terugval is dieper dan die van 2001-2003, maar nog niet zo diep als die van 1981-1983. De kredietcrisis is weliswaar uniek, maar in het effect op huishoudens niet heel veel anders dan die van de plotseling hoge hypotheekrente in het begin van de jaren tachtig of de langdurig dalende aandelenkoersen over de jaren 2001-2003. Voor 2010, als het CPB een economisch rustig jaar verwacht met een nulgroei, wordt in het hoge scenario een bescheiden toename van de vergunningverlening verwacht tot 75.000. De toename is toe te schrijven aan het aantal extra vergunningen voor koopwoningen; er is uitgegaan van een constant aantal van 25 duizend vergunningen voor huurwoningen over de jaren tot en met 2014. Er is verondersteld dat de corporaties hun rol in de woningnieuwbouw bestendigen. De vergunningverlening voor huurwoningen blijft op peil, omdat het negatieve effect van de recessie wordt gecompenseerd door een opwaarts effect als gevolg van substitutie: in plaats van kopen gaat men huren. De vraag naar huurwoningen stijgt derhalve in dit tijdsbestek omdat het goedkoper en flexibeler is.

Grafiek 3.5      Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand voor de jaren 2007, 2008 en 2009



Bron: CBS/bewerking TNO

Het aantal gereedgemelde woningen komt in 2009 op 72 duizend uit. Dat is betrekkelijk hoog voor een jaar waarin de economie met naar verwachting 4,75 procent krimpt. In de jaren ervoor zijn er echter massa's vergunningen verleend, zodat er nu teveel nieuwe woningen op de markt komen. Dat is mogelijk mede een gevolg van overcapaciteit in de bouw en de projectontwikkeling. In een normale conjuncturele neergang zou dat aantal nieuwe woningen al teveel zijn geweest, en in de huidige kredietcrisis wordt deze overmaat versterkt. Voor het jaar 2010 komt de neergang in de bouw pas echt tot uiting met een aantal van 62 duizend gereedgemelde woningen. Daarvan zijn er circa 20-25 duizend huurwoningen, zodat het aantal gereedgemelde koopwoningen op 40 duizend komt. Dat is het laagste aantal sinds het begin van de jaren tachtig, toen dat aantal weinig lager lag. De productiewaarde van de nieuwbouw daalt in 2009 met een geraamde 8 procent, voor 2010 wordt een afname met 13 procent verwacht. Het is vaker voorgekomen dat de woningbouw met 8 procent afnam, ook twee jaar na elkaar, maar een afname met 13 procent is ongekend. Deze afname wordt geheel en al in het koopsegment gerealiseerd. Benadrukt wordt dat dit het hoge scenario is, conform de groeiverwachting van het CPB voor 2009 en 2010.

Op de middellange termijn treedt er een traag herstel op. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door beperktere kredietverlening en anderzijds door overcapaciteit in de woningbouw. Een deel van de overcapaciteit moet weggewerkt worden; dat houdt in dat de woningen die na de vergunningenpiek van 96,4 duizend in 2006 zijn gebouwd en de navolgende hoeveelheden vergunningen en nieuwe woningen eerst door de markt geabsorbeerd moeten worden. Dit is in zekere zin vergelijkbaar met de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. Dit treedt ook op omdat huiseigenaren met meer onzekerheid op de arbeidsmarkt rekening moeten houden. De bouw zal rekening moeten houden met een relatief traag herstel in de bouwproductie op de middellange termijn. Flexibele contracten van aanbieders helpen in dergelijke situaties: het tijdelijk verhuren van koopwoningen.

Tabel 3.2 Nieuwbouw in twee scenario's 2009-2014. Realisatie 2005-2008, korte termijn verwachting 2009 en 2010, en scenario's 2010-2014 (exclusief productie anderszins)

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	09-14 gem
<b>Realisatie</b>											
Verleend	<i>x1000</i>	96,4	87,9	87,2							
Gereedgekomen	<i>x1000</i>	72,4	80,2	78,9							
Prod. waarde nieuwbouw	<i>in mld E 2008</i>	13,4	14,0	14,4							
	%		4,3	2,7							
<b>Hoog: gecoördineerd</b>											
Verleend	<i>X1000</i>				70	75	80	80	85	85	79
Huur					25	25	25	25	25	25	
Koop					45	50	55	55	60	60	
Gereedgekomen	<i>X1000</i>				72	62	69	72	74	77	71
Prod. waarde nieuwbouw	<i>in mld E 2008</i>				13,2	11,4	12,6	13,3	13,6	14,2	
	%				-8	-13	10	5	2	4	0
<b>Laag: Ongecoördineerd</b>											
Verleend	<i>X1000</i>				70	65	60	65	70	75	68
Huur					25	25	20	20	25	25	
Koop					45	40	40	45	45	50	
Gereedgekomen	<i>X1000</i>				72	59	56	56	60	64	61
Prod. waarde nieuwbouw	<i>in mld E 2008</i>				13,2	10,7	10,2	10,3	11,1	11,9	
	%				-8	-18	-5	1	7	7	-3
<b>Groei BBP (MEV)</b>		3,4	3,6	2,0	-4,75	0					

Bron: TNO/CBS/CPB

Voor de middellange termijn zijn er dit jaar twee in plaats van drie scenario's opgesteld: een hoog en laag scenario. In beide scenario's is er sprake van steunmaatregelen voor de bouw, maar dit bedrag is ten opzichte van een totale bouwproductie (woningbouw, utiliteit, GWW en onderhoud) van ruwweg 80 miljard beperkt. Er is een krachtige conjuncturele terugval, en er zijn structurele problemen: een nieuw kredietverleningsregiem en er moet rekening worden gehouden met overcapaciteit in de bouw. De steunmaatregelen hebben een verzachtend effect op de korte termijn en geven bedrijven lucht om aan te passen aan de nieuwe marktomstandigheden. Door hoge olieprijsen, grondstoffenschaarste en politieke instabiliteit op het wereldtoneel gaan we uit van een matige groei op de middellange termijn.

In beide scenario's is verondersteld dat door de plots uitbrekende kredietcrisis het uitvalpercentage van verleende bouwvergunningen over de eerste twee kwartalen is verhoogd van 10 naar 20 procent.

***Hoog scenario: coördinatie van het internationale financiële stelsel***

In het hoge scenario is er sprake van een felle terugval in de ontwikkeling van het BBP, gevolgd door een rustig jaar analoog aan de raming van het CPB. Het jaar 2010 is een jaar van nulgroei in de projectie van het CPB, maar tevens een jaar waarin het leed achter de rug is en ontwikkelaars weer vooruit durven kijken. Ook is de financiële wereld weer op adem gekomen en houdt internationale coördinatie deze sector met een maatschappelijke functie in het gareel. De kredietverlening komt weer op gang, zodat er weer bouwprojecten op stapel kunnen worden gezet. Vervolgens treedt er een behoorlijke inhaalvraag op. Iedereen stelt de vraag nu uit, de spaartegoeden lopen op. In 2011 en 2012 daalt de werkloosheid weer. De consument wordt optimistisch, keert het spaarvarken om (ontpotten) en gaat weer schulden aan. Dit leidt tot een verhoogde vraag op de markt voor nieuwbouwwoningen. Niettemin is het herstel niet zeer krachtig in het hoge scenario. Hoge olieprijsen en duurdere grondstoffen dwingen tot beperking, en hoewel de financiële dienstverlening weer op gang komt, wordt niet meer de uitbundigheid van de jaren 1995-2005 herhaald. Een belangrijke component van de consumptiegroei uit die tijd was de bestedingen op basis van de overwaarde van eigen woningen. Deze component keert voorlopig niet terug. Bij elkaar worden er in 2011 en 2012 weer redelijke positieve groeicijfers voor de bouwproductie gehaald en komt het aantal nieuw opgeleverde woningen weer boven de 70 duizend uit. Gemiddeld vertoont de productiewaarde een nulgroei; de gemiddelde bouwkosten dalen zodat het aantal woningen toch kan toenemen. Ondanks een hoog scenario staat het dure segment in de woningbouw onder druk.

Wel treedt in dit scenario meer innovatie op; door coördinatie en beleidsstabiliteit neemt de zekerheid toe en durven investeerders in nieuwe technologie te investeren. Het vraagstuk van energie en grondstofschaarste dwingt tot technologische innovatie in de bouw; verantwoord energiegebruik met het oog op kostenbesparing is het parool. Veelal gaat dit gepaard met grote aanvangsinvesteringen, gevolgd door een lange periode van lagere lopende kosten. Consumenten kiezen daarentegen doorgaans voor lage aanvangsinvesteringen, gevolgd door hogere lopende kosten over een langere periode. Deze afweging, die consumenten van nature maken, vraagt in de bouw om specifieke financiële producten, die hier een antwoord op vormen. Bouwers en financiële dienstverleners zouden hier gezamenlijk een antwoord op kunnen zoeken. De markt biedt zulke producten al, zoals een huur en/of leasecontract voor hoogwaardige zonneboilers door installateurs.

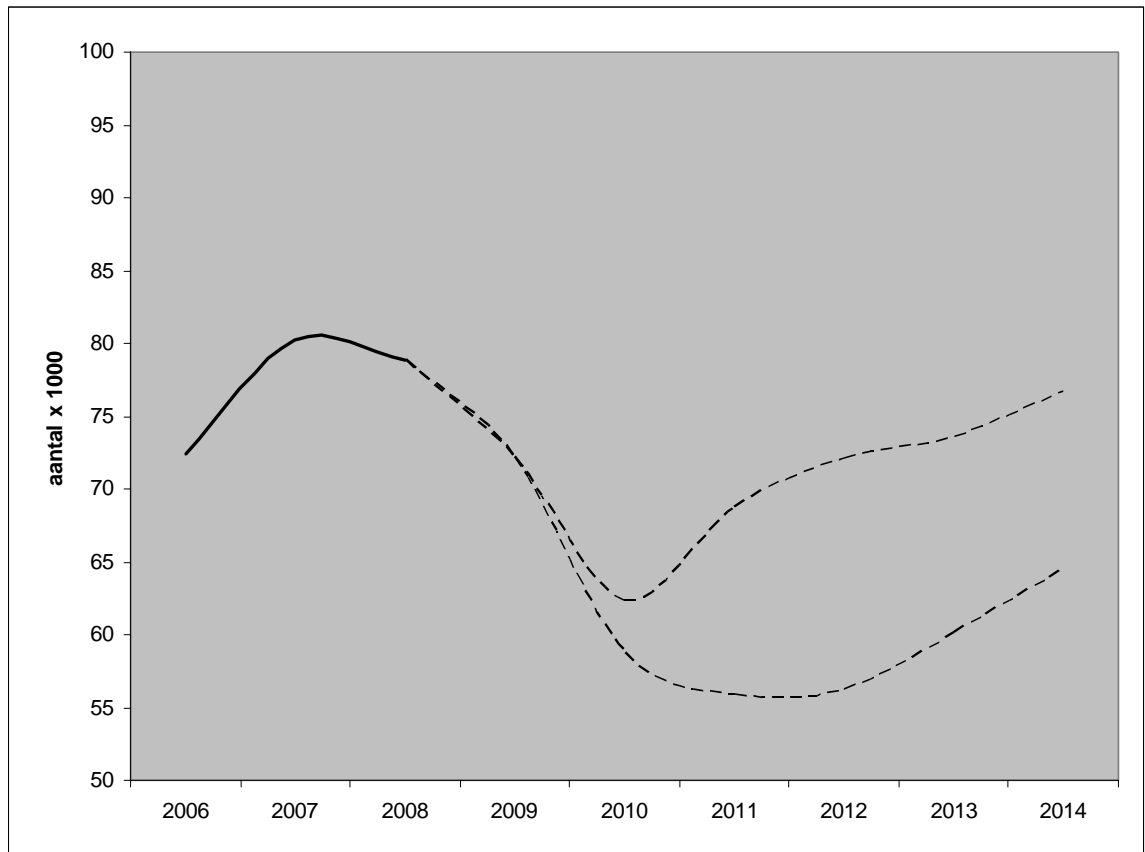
***Laag scenario: ongecoördineerde ontwikkelingen in het financiële stelsel***

Het lage scenario gaat uit van een andere veronderstelling, namelijk dat de kredietcrisis niet ten einde is en voortduurt. De belangrijkste aanleiding is dat de onevenwichtigheden in de internationale financiële markten nog niet opgeruimd zijn en niet onder controle zijn te krijgen. China heeft een duizelingwekkende dollarreserve. Dit hoeft geen probleem te zijn, maar het vertrouwen van de rest van de wereld in de Amerikaanse economie is niet gratis. Het begrotingstekort in de VS wekt geen vertrouwen bij de internationale belegger die zekerheid zoekt. In dit scenario is de huidige opleving slechts een gevolg van adequaat overheidsingrijpen, maar de overheid kan niet de markt overnemen. Overheden hebben weliswaar een bodem in de markten gelegd – onder andere door de automobielenindustrie te ondersteunen – maar de markten pakken dat herstel niet op. Banken zijn niet direct uit de problemen – de interbancaire kredietmarkten werken structureel anders dan in de periode 1995-2005 en banken kunnen hun risico's op de balans niet meer verzekeren op internationale financiële markten. Een dollarcrisis gooit in het lage scenario roet in eten en na een aanvankelijk herstel rolt een tweede golf van onzekerheid door de markten (de 'W-curve'). Het

gevolg is dat de vraag naar nieuwbouwwoningen, vooral koopwoningen, niet herstelt. In dit lage scenario valt ook de productie van huurwoningen door corporaties terug. De woningbouwproductie zakt verder in na 2010 en blijft zweven op een productiewaarde tussen de 10 en 12 miljard Euro. Het aantal nieuwe woningen komt dan gemiddeld op 61 duizend uit over de jaren 2009-2014.

De cijfers in het hoge en lage scenario zijn exclusief productie anderszins.

Grafiek 3.6 Aantal gereedgekomen woningen, realisatie 2006-2008 en prognose voor een hoog en laag scenario 2009-2014.



Bron: TNO

Tabel 3.3 Woningproductie in twee scenario's 2009-2014, nieuwbouw plus toevoeging anderszins. Realisatie 2006-2008 en scenario's 2009-2014

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gem. 09-14
Hoog	<b>79,7</b>	<b>87,5</b>	<b>86,1</b>	79	70	<b>76</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	<b>84</b>	78
Laag				79	66	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>67</b>	<b>72</b>	68

Bron: TNO

### 3.4 Woningbouw naar regio

In deze paragraaf worden de landelijke uitkomsten voor de woningbouw naar regio gegeven. Nederland is onderverdeeld in vier landsdelen, te weten:

Noord: Groningen, Friesland, Drenthe

Oost: Overijssel, Gelderland en Flevoland

West: Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland

Zuid: Limburg, Noord-Brabant, Zeeland

De prognose voor de gereedgekomen woningen wordt gegeven voor beide scenario's.

Tabel 3.4 Nieuwbouw als percentage van de woningvoorraad, 2000-2008

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Gem. 2000- 2008
<b>Woningvoorraad</b>										
<b>Nederland</b>	<b>6.651</b>	<b>6.710</b>	<b>6.764</b>	<b>6.810</b>	<b>6.859</b>	<b>6.912</b>	<b>6.967</b>	<b>7.029</b>	<b>7.107</b>	
Noord	702	706	711	714	718	722	726	732	739	
Oost	1.309	1.323	1.334	1.346	1.358	1.371	1.383	1.398	1.417	
West	3.051	3.080	3.107	3.129	3.150	3.176	3.200	3.227	3.261	
Zuid	1.589	1.602	1.612	1.620	1.632	1.644	1.658	1.672	1.689	
<b>Nieuwbouw als %</b>										
<b>Nederland</b>	1,06	1,09	0,99	0,88	0,95	0,97	1,04	1,14	1,11	<b>1,02</b>
Noord	0,90	0,97	0,99	0,75	0,94	0,90	0,99	1,05	1,06	<b>0,95</b>
Oost	1,24	1,22	1,04	1,04	1,10	1,03	1,15	1,27	1,33	<b>1,16</b>
West	1,02	1,14	1,06	0,93	0,91	1,04	1,03	1,16	1,11	<b>1,04</b>
Zuid	1,07	0,93	0,79	0,68	0,92	0,81	0,98	1,04	0,96	<b>0,91</b>

Bron: CBS/bewerking TNO

Indien de uitbreiding van de woningvoorraad wordt uitgedrukt, wordt zichtbaar dat deze de conjunctuur duidelijk volgt. In 2008 wordt dan het begin van een neergaande conjunctuur aangekondigd, zij het zeer bescheiden: het percentage daalt van 1,14 naar 1,11 procent. Dat is nog erg hoog, indien we dit vergelijken met de percentages uit het voorgaande economische dal. Landsdeel Zuid lijkt systematisch minder woningen te

bouwen, indien wordt afgegaan op het gemiddelde percentage. Dit landsdeel komt gemiddeld over de periode 2000-2008 onder één procent uit. De oorzaak is niet bekend; mogelijk speelt hier dat delen van landsdeel Zuid te maken hebben met een afnemende bevolkingsdruk vanwege krimp; dat speelt in Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg. Voor landsdeel Noord lijkt iets dergelijks te gelden. Landsdeel West heeft een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van meer dan één procent; dit lijkt een uitdrukking te zijn van de hogere bevolkingsgroei aldaar, maar daartegenover staat dat dit relatief weinig is in vergelijking met de vraag naar woonruimte. Landsdeel Oost heeft de hoogste uitbreiding; dit kan toegeschreven worden aan de provincie Flevoland. De ruimte in de provincie biedt de gelegenheid aan de vraag in landsdeel West tegemoet te komen.

Het aantal woningen dat naar verwachting wordt gerealiseerd, zal sterk afnemen. De landsdelen worden in deze prognose min of meer evenredig getroffen door de afname in de woningbouw; cijfers over het verleden laten zien dat de mate waarin de woningbouw over het land is verdeeld, min of meer stabiel in de tijd is en weinig variatie vertoont. Dat geldt zowel voor het koop- als voor het huursegment. Voor 2010 zullen in het hoge scenario 6 duizend woningen in landsdeel Noord gereedkomen, 14 duizend in Oost, 29 duizend in landsdeel West en 13 duizend in Zuid. In het lage scenario zullen dat in 2011, wanneer een bodem wordt aangeraakt, er respectievelijk 6 duizend, 12 duizend, 26 duizend en 12 duizend zijn.

Tabel 3.5 Prognose aantal gereedgekomen woningen naar regio, realisatie 2008 en prognose 2009-2014

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Hoog</b>							
Nederland	79,9	72	62	69	72	74	77
Noord	7,7	7	6	7	7	7	8
Oost	17,8	16	14	15	16	16	17
West	37,3	34	29	32	34	35	36
Zuid	17,4	15	13	15	16	16	17
<b>Hoog</b>							
Nederland	79,9	72	59	56	56	60	64
Noord	7,7	7	6	6	6	6	7
Oost	17,8	16	13	12	12	13	14
West	37,3	34	28	26	26	28	30
Zuid	17,4	15	13	12	12	13	14

Bron: CBS/raming TNO



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

### 4.1 Utiliteit

De bouw van vastgoed voor bedrijven (utiliteit) liet in 2008 nog een zeer positieve ontwikkeling zien; namelijk een groei van 13,7 procent van de productiewaarde. Het jaar 2007 was al een zeer gunstig jaar, en dat werd in 2008 stevig voortgezet. Na een behoorlijk aantal karige jaren van de hausse van 1998-2002, kan nu een tweede piek in de bouw van vastgoed bijgeschreven worden. De totale omvang van de productiewaarde in de bouw kwam in 2008 uit op 14,6 miljard euro, hetgeen net hoger is dan de vorige piek in 2001 (14,2 miljard euro). De grote sprong zat in de nieuwbouw van utiliteit: afgerond 16 procent meer dan in 2007 naar een bedrag van 9,75 miljard euro. Indien wordt onderverdeeld naar overheid en bedrijven, zat de grote sprong in de productiewaarde bij de bedrijven: een plus van 18,5 procent in 2008. De grote toename bij de bedrijven moet bij de zakelijke diensten worden gezocht: kantoorvloeroppervlak voor hoofdkantoren, banken en zakelijke diensten. Voor de handel, horeca en industrie werd ook fors meer gerealiseerd. Tussen 2001 en 2007 is de bouw voor de utiliteit voortdurend gekrompen, en 2007 en 2008 kunnen in dat perspectief als jaren met een zeer krachtig herstel worden gezien. Per saldo valt de neergaande beweging als onderdeel van de varkenscyclus in de utiliteitsbouw later dan vorig jaar werd voorzien. De oorzaak daarvan is dat de opwaartse beweging in de bouwproductie in 2007, maar vooral 2008 veel hoger was dan verwacht. De broeiende kredietcrisis had in 2008 geen greep op de vergunningverlening en de bouwproductie blijft tot in de eerste helft van 2009 op het hoge niveau van 2008 liggen. De krachtige conjuncturele hausse in de utiliteitsbouw leidt dan ook tot sterkere na-ijleffecten; ofwel, de neergaande beweging is wat later dan verwacht en komt van een hoger niveau af.

De bouw voor de utiliteit laat daarmee forse schommelingen zien; dit segment kent een behoorlijke overdrijving van de conjunctuur en de markt voor de bouw voor kantoren is onderhevig aan de varkenscyclus. Door de economisch gunstige jaren na 2005 liepen de verwachtingen op, waardoor er meer gebouwd werd. Dit wordt opgeleverd op de top van de conjunctuur zelf en tot ver daarna, zodat er overaanbod ontstaat, met prijsdruk als gevolg. Dat remt de investeringen. Dat treedt in de loop van 2009. De fors inzakkende economie leidt tot vraaguitval, zodat er nog wel veel afgebouwd wordt van projecten uit de gunstige jaren 2006-2008, maar dan zal de bouw weer naar verwachting langdurig inzakken zoals na 2001 zichtbaar was. Dat treedt vooral in de marktsector in, met name de zakelijke diensten. De budgetsector blijft in stand, en neemt over de jaren toe. De reden daarvan is dat de vraag naar non-profit diensten zoals gezondheidszorg en onderwijs een voortdurend opwaartse druk kent, waardoor er voortdurend behoefte is aan betere huisvesting.

De vastgoedmarkt is nog altijd ruim. De kredietcrisis tast de bouw van vastgoed op twee manieren aan; de vraag valt weg, en het aanbod krijgt de financiering moeilijker rond. Per saldo nemen banken nu te weinig risico, waar over de periode 1995-2008 gemiddeld teveel risico werd genomen. Ook wordt aangenomen dat de vraag naar nieuwe kantoorruimte kwantitatief daalt, omdat de groei van de dienstensector op de lange termijn niet meer zo groot zal zijn als tussen 1985 en 2005. Datgene dat wordt ontwikkeld, is het gevolg van kwalitatieve overwegingen. Potentiële gebruikers van

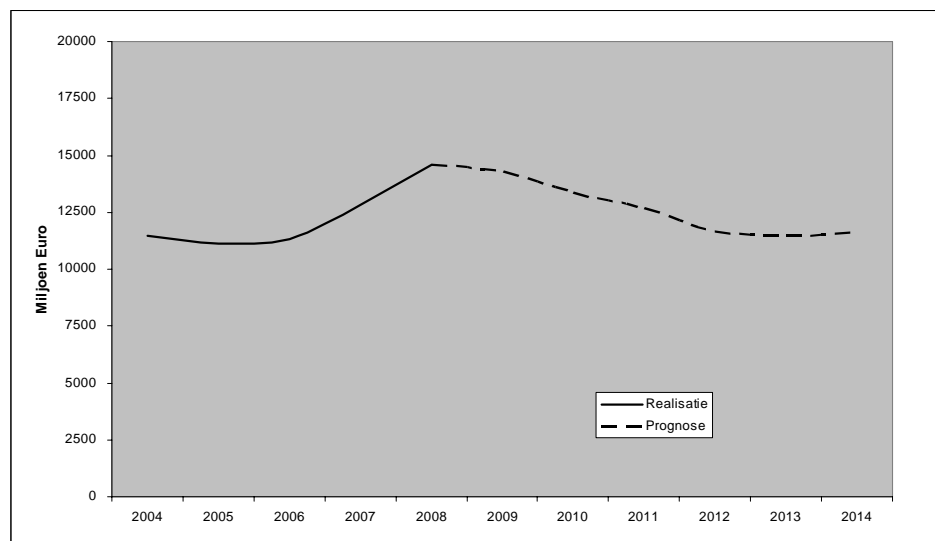
vastgoed worden kostenbewuster, en lagere onderhouds- en energiekosten gaan gevraagd worden.

Tabel 4.1 Vergunningverlening naar sector, 2005-2008, constante prijzen 2008, miljoen Euro (Basis Voortgangsstatistiek)

	2005	2006	2007	2008	2005-08	2008
					%	%
Kosten niet nieuwbouw	4.531	4.520	4.852	4.565	0,2	-5,9
Woningen	11.102	13.019	12.468	12.608	3,2	1,1
Agrarische gebouwen	548	647	895	829	10,9	-7,4
Industrie en bouwnijverheid	616	905	971	1.676	28,4	72,6
Handel en horeca	856	857	882	958	2,9	8,6
Vervoer en communicatie	422	354	456	987	23,6	116,7
Zakelijke dienstverlening	947	1.207	1.401	1.710	15,9	22,1
Openbaar bestuur	265	327	136	216	-5,0	58,9
Onderwijs	572	660	663	623	2,2	-6,0
Gezondheids- en welzijnszorg	686	1.143	1.348	1.056	11,4	-21,7
Overige dienstverlening	429	487	459	454	1,4	-1,1
<b>TOTAAL</b>	<b>20.975</b>	<b>24.128</b>	<b>24.530</b>	<b>25.683</b>	<b>5,2</b>	<b>4,7</b>

Bron: CBS/bewerking TNO

Grafiek 4.1 Ontwikkeling productie utiliteit, realisatie 2004-2008 en prognose 2009-2014



Bron: CBS/bewerking en prognose TNO

Tabel 4.2 Productie utiliteit naar sector 2005-2014, realisatie 2005-2008 en prognose 2009-2014

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Agrarische gebouwen	770	790	950	1170	1070	850	760	540	490	490
Industrie en bouwnijverheid	1170	1110	1390	1840	1870	1630	1480	1200	1080	1090
Handel en horeca	1950	1900	1990	2190	2000	1670	1560	1440	1400	1420
Vervoer en communicatie	580	620	690	850	1050	1030	880	810	830	850
Zakelijke dienstverlening	1710	1720	2060	2530	2440	2080	1840	1540	1390	1380
Overige dienstverlening	700	690	760	770	750	780	770	770	770	780
<b>Marktsector</b>	<b>6880</b>	<b>6830</b>	<b>7840</b>	<b>9350</b>	<b>9180</b>	<b>8040</b>	<b>7290</b>	<b>6300</b>	<b>5960</b>	<b>6010</b>
Rijksoverheid	390	370	350	360	370	400	420	430	440	460
Lager overheden	1670	1800	2020	1970	2000	2150	2100	2080	2150	2130
<b>Openbaar bestuur</b>	<b>2060</b>	<b>2170</b>	<b>2370</b>	<b>2330</b>	<b>2370</b>	<b>2550</b>	<b>2520</b>	<b>2510</b>	<b>2590</b>	<b>2590</b>
Onderwijs	560	650	720	720	700	730	760	730	750	780
<b>Overheidsgebouwen</b>	<b>2620</b>	<b>2820</b>	<b>3090</b>	<b>3050</b>	<b>3070</b>	<b>3280</b>	<b>3280</b>	<b>3240</b>	<b>3340</b>	<b>3370</b>
Gezondheidszorg	1400	1440	1640	1920	1800	1800	1850	1870	1920	1990
Overige	230	230	260	270	260	250	250	260	250	260
<b>Totaal budgetsector</b>	<b>4250</b>	<b>4490</b>	<b>4990</b>	<b>5240</b>	<b>5130</b>	<b>5330</b>	<b>5380</b>	<b>5370</b>	<b>5510</b>	<b>5620</b>
<b>Totaal utiliteit</b>	<b>11130</b>	<b>11320</b>	<b>12830</b>	<b>14590</b>	<b>14310</b>	<b>13370</b>	<b>12670</b>	<b>11670</b>	<b>11470</b>	<b>11630</b>

Bron: CBS/bewerking en prognose TNO

## 4.2 Grond-, water- en wegenbouw

Het Infrastructuurfonds bedraagt voor 2010 8,6 miljard euro. Bijna driekwart van de begroting is gereserveerd voor uitgaven aan hoofdwegen en spoorwegen. In 2011 pieken de uitgaven voor hoofdwegen. Deze piek was al voorzien in de begroting van 2009, nog voor de crisisherstelmaatregelen door het kabinet werden vastgesteld. In 2012 en verder komen de uitgaven aan hoofdwegen onder het niveau van 2008 terecht. De uitgaven aan regionale en lokale infrastructuur maken slechts een klein deel van het Fonds uit. De uitgaven in deze categorie liggen in 2009 fors boven de trend. Voor hoofdvaarwegen wordt in 2010 en 2011 meer geld gereserveerd; daarna vallen de uitgaven terug tot een trendmatig niveau.

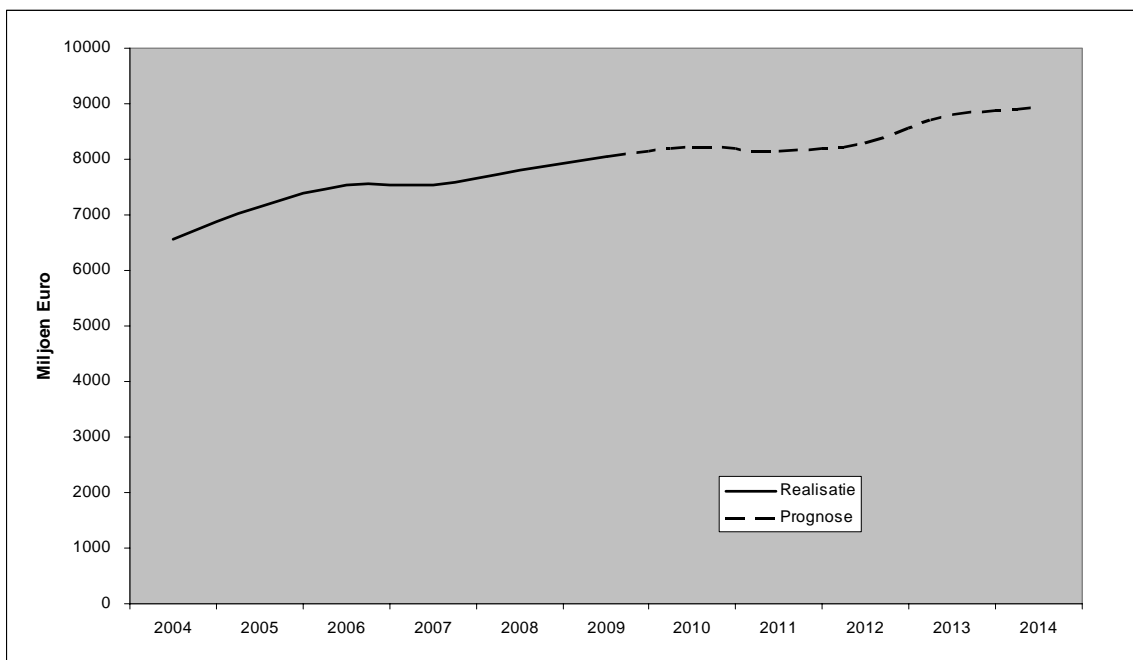
De bestedingen aan grond-, water- en wegenbouw worden niet met behulp van een model geraamd zoals de woningbouw en de utiliteit. Voor de GWW ontbreekt, anders dan bij de B&U bouw, een vergunningensystematiek bij het CBS. De bestedingen aan GWW worden trendmatig geraamd binnen de gehele bouwproductie waarbij het infrastructuurfonds een indicatie vormt.

Tabel 4.3 Investerings in infrastructuur naar type volgens het Infrastructuurfonds (Miljoenennota 2010), 2009-2014, verplichtingen (miljoen Euro)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hoofdwatersystemen	853,6	1.214,3	809,7	774,1	672,3	493,3	638,2
Hoofdwegen	3.959,2	4.872,7	2.482,7	5.559,6	3.822,1	2.455,7	1.714,6
Spoorwegen	1.765,6	3.165,1	2.823,2	2.408,0	2.754,1	1.966,5	2.780,3
Regionale en lokale infrastructuur	122,4	410,9	107,6	127,7	187,4	178,6	198,7
Hoofdvaarwegen	838,1	792,4	1.049,6	1.000,7	734,2	799,1	675,5

Bron: Miljoenennota 2010/Infrastructuurfonds

Grafiek 4.2 Ontwikkeling productie grond-, water- en wegenbouw, realisatie 2004-2008 en prognose 2009-2014



Bron: CBS/bewerking en prognose TNO

### 4.3 Klein onderhoud

Evenals voorgaande jaren wordt de bouwnijverheid niet alleen 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 aangemerkt beschouwd die de bouwsector ten goede komt. De toename van de bestedingen aan klein onderhoud van de woningbouw namen in 2008 voor het vijfde achtereenvolgende jaar toe. Deze toename werd in 2004 na een aantal jaren van teruggang ingezet. Het totaal aan bestedingen aan klein onderhoud (woningbouw, utiliteit, grond-, water- en wegenbouw en overige) kwam uit op 15,4 miljard euro; dat is 18,4 procent van de gehele bouwproductie. Dit bevestigt het beeld van hoogconjunctuur in 2008.

#### *Woningbouw*

De groei van het klein onderhoud aan de woningbouw bedroeg in 2008 3,1 procent (tabel 4.4). Het is een logische daling ten opzichte van 2007 (3,9 procent) maar ligt ten opzichte van de gemiddelde groei over de jaren 2004-2008 nog hoog; dat gemiddelde ligt op 1,9 procent groei. In totaal kwamen deze bestedingen in 2008 uit op ruim 5,3 miljard euro. Dit is ongeveer 150 miljoen meer dan in 2007. 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. Het grootste deel van de groei aan klein onderhoud in 2008 kwam tot stand bij verhuur van en handel in onroerend goed (verhuurders van appartementcomplexen en woningcorporaties).

Er is nog geen sprake van een neerwaartse omslag in 2008. Net als in 2007 groeiden de bestedingen van huishoudens. Aangenomen wordt dat deze dalen onder invloed van de neergaande conjunctuur, maar deze uitgaven ondervinden opwaartse druk doordat mensen minder verhuizen. Verhuizingen worden uitgesteld en in plaats daarvan steekt men geld in de eigen woning omdat men er nog voorlopig in zal verblijven.

Tabel 4.4 Bestedingen aan klein onderhoud in de woningbouw naar bestemming, 2004-2008 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2008

<i>Exclusief BTW</i>	2004	2005	2006	2007	2008	2004-08	2008
<b>Woningen</b>	4.920	5.020	5.000	5.140	5.300	1,9	3,1
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	3.660	3.770	3.810	3.930	4.060	2,6	3,3
Zakelijke dienstverlening							
Gezondheid- en welzijnzorg							
Onderwijs							
Algemeen bestuur rijk							
Algemeen bestuur gemeenten							
Algemeen bestuur provincies en ov.							
Ov. diensten en consumptie	1.240	1.230	1.170	1.190	1.220	-0,4	2,5

Bron: CBS/bewerking TNO

Tabel 4.5 Bestedingen aan klein onderhoud in de utiliteit naar bestemming, 2004-2008 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2008

<i>Exclusief BTW</i>	2004	2005	2006	2007	2008	2004-08	2008
<b>Woningen</b>	<b>3.370</b>	<b>3.440</b>	<b>3.590</b>	<b>3.690</b>	<b>3.800</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
w.v. bestemming:							
Landbouw, bosbouw en visserij	70	70	70	70	70	0,0	0,0
Delfstof., industrie, energie en bouw	450	450	450	460	470	1,1	2,2
Handel en horeca	300	300	310	320	330	2,4	3,1
Vervoer, opslag en communicatie	200	200	200	220	230	3,6	4,5
Verhuur van en handel in onr. goed	20	20	20	20	20	0,0	0,0
Zakelijke dienstverlening	120	120	130	130	130	2,0	0,0
Gezondheid- en welzijnzorg	270	280	310	310	320	4,3	3,2
Onderwijs	280	300	330	370	380	7,9	2,7
Algemeen bestuur rijk	410	440	440	430	440	1,8	2,3
Algemeen bestuur gemeenten	470	460	470	480	520	2,6	8,3
Algemeen bestuur provincies en ov.	180	200	220	230	240	7,5	4,3
Ov. diensten en consumptie	600	600	640	650	650	2,0	0,0

Bron: CBS/bewerking TNO

Tabel 4.6 Bestedingen aan klein onderhoud in de grond-, water- en wegenbouw naar bestemming, 2004-2008 (basis Nationale Rekeningen), miljoen Euro, prijzen 2008

<i>Exclusief BTW</i>	2004	2005	2006	2007	2008	2004-08	2008
<b>Woningen</b>	<b>5.230</b>	<b>5.260</b>	<b>5.440</b>	<b>5.670</b>	<b>5.790</b>	<b>2,6</b>	<b>2,1</b>
w.v. bestemming:							
Landbouw, bosbouw en visserij	60	60	60	60	60	0,0	0,0
Delfstof., industrie, energie en bouw	380	370	370	370	380	0,0	2,7
Handel en horeca	110	110	110	120	120	2,2	0,0
Vervoer, opslag en communicatie	860	860	900	950	960	2,8	1,1
Verhuur van en handel in onr. goed	530	550	560	570	580	2,3	1,8
Zakelijke dienstverlening	70	70	70	80	70	0,0	-12,5
Gezondheid- en welzijnzorg	160	160	170	180	180	3,0	0,0
Onderwijs	70	70	90	100	100	9,3	0,0
Algemeen bestuur rijk	960	990	1.020	1.050	1.040	2,0	-1,0
Algemeen bestuur gemeenten	1.440	1.420	1.450	1.520	1.640	3,3	7,9
Algemeen bestuur provincies en ov.	280	300	320	340	340	5,0	0,0
Ov. diensten en consumptie	310	300	320	330	320	0,8	-3,0

Bron: CBS/bewerking TNO

### *Utiliteit*

In de periode 2004-2008 namen de bestedingen aan klein onderhoud door vastgoedeigenaren toe met gemiddeld 3,0 procent per jaar (tabel 4.5). In 2008 groeiden de uitgaven aan klein onderhoud met 3,0 procent. De toename in 2008 is in lijn met de groei van de uitgaven aan klein onderhoud voor woningen, de meerjaarlijkse toename is groter dan die voor woningen. Wederom is er een duidelijke groei van de uitgaven waarneembaar ten opzichte van de eerste jaren van het decennium. Bijna alle sectoren hebben in 2008 meer uitgegeven dan het jaar ervoor. De forse stijging bij algemeen bestuur gemeenten geeft al een hint van de overheidsinvesteringen ter bestrijding van de crisis. De toename van provinciale bestedingen is kleiner dan die van gemeenten. Krimpsectoren zijn afwezig voor 2008.

***Infrastructuur (Grond-, water- en wegenbouw)***

De uitgaven aan klein onderhoud ten behoeve van de infrastructuur (tabel 4.6) waren in 2008 zo'n 5,79 miljard euro. Deze uitgaven namen in 2008 benedengemiddeld toe met 2,1 procent ten opzichte van 2007. Over de jaren 2004-2008 lag de groei van deze bestedingen immers jaarlijks gemiddeld op 2,6 procent. Dit is opvallend omdat de ook in de GWW sector investeringen geacht worden te groeien in de strijd tegen de crisis. De landbouw bestedingen stagneren nog steeds wat relatieve krimp betekent. De zakelijke dienstverlening is terug op een eerder niveau omdat de markt snel heeft gereageerd op de economische ontwikkeling. De meeste andere sectoren laten een kleine toename zien. Over de jaren 2004-2008 zijn het met name het algemeen provinciebestuur en het onderwijs die een sterke groei laten zien. Dit wordt verklaard door investeringen in bijvoorbeeld provinciale wegen (secundair wegennet) en PPS constructies in het onderwijs.



## 5 Bouwarbeidsmarkt

De positieve ontwikkelingen op de bouwarbeidsmarkt van de jaren 2006 en 2007 zetten door in 2008. De werkgelegenheid, gemeten in arbeidsjaren, nam met 7,9 duizend arbeidsjaren toe tot 469,7 duizend; een toename van 1,7 procent. De toename van de werkgelegenheid in 2008 komt voor driekwart voor rekening van de toename van het aantal zelfstandigen in de bouwsector met 6 duizend arbeidsjaren. De sterke groei van kleine ondernemers in de bouw is al jaren aan de gang. In 1990 was 1 op de 10 arbeidsjaren in de bouw een zelfstandige, anno 2008 is dit aantal verdubbeld naar 1 op de 5. Vanaf het begin van de vorige crisis in 2002 is het aandeel zelfstandigen versneld gegroeid in de bouwsector. In de periode 2004-2008 zijn er 19,5 duizend arbeidsjaren bijgekomen in de bouwsector, waarvan 18,2 duizend zelfstandigen en 1300 werknemers. Per deelsector is een wisselend beeld zichtbaar. Op de arbeidsmarkt voor burgerlijke en utiliteitsbouw zien een toename van 8,5 duizend zelfstandigen en een afname van 5,1 duizend werknemers resulteren in een bescheiden toename van de werkgelegenheid in de periode 2004-2008. Bij GWW zien we een relatief sterke groei van de werkgelegenheid in 2008 die past in de trend van de laatste vijf jaar. De groei wordt vooral geaccommodeerd door het aannemen van extra werknemers. Ook bij de overige bouwnijverheid, waaronder de installatiebedrijven en het afwerken van gebouwen vallen, zien we in 2008 een relatief sterke groei. Hier zit de groei juist weer bij de toename van zelfstandigen. Zelfstandigen in de bouw vormen een pool van flexibele arbeid voor de uitbestedende aannemers. Aannemers voorzien eerst de eigen werknemers van arbeid en vervolgens worden zelfstandigen ingeschakeld. Dit is een vorm van uitbesteding van risico. Bij een afnemende vraag en neergaande conjunctuur zullen zelfstandigen mogelijk als eerste werkgelegenheid verliezen; dit wordt echter ook door de relatieve kosten bepaald. Zelfstandigen werken relatief goedkoper en flexibeler.

Aan de vraagzijde van de bouwarbeidsmarkt is het aantal vacatures met 18,2 duizend in 2008 op het peil gebleven van 2007. Het aantal vacatures is daarmee tot aan de kredietcrisis hoog gebleven, vergelijkbaar met het aantal vacatures in 2000. Dit sluit aan bij de werkgelegenheids groei die de bouwsector heeft doorgemaakt de afgelopen jaren. Het hoge aantal vacatures is een teken dat de arbeidsmarkt van de bouw krap is. Dit zien we ook terug bij de loonontwikkeling. De index van de CAO-lonen staat in 2008 op 124, tegenover een index van de gehele economie van 120. Het verschil tussen de bouwsector en de totale economie in loonontwikkeling is in 2008 verder gegroeid.

De effecten van de kredietcrisis op de bouwsector zullen de komende jaren leiden tot verruiming en verschuivingen op de bouwarbeidsmarkt. Zelfstandigen zijn extra kwetsbaar in tijden van economische neergang omdat zij relatief weinig doorlopende projecten hebben die zorgen voor een vaste inkomstenstroom. De gevolgen van de sterk neergaande conjunctuur zullen groot zijn op de bouwarbeidsmarkt. Voor 2009 wordt een daling van de werkgelegenheid verwacht van 3,6 procent die in 2010 doorzet met een krimp van 5 procent van de werkgelegenheid. In totaal gaat het om een afname van de werkgelegenheid in de bouwsector van 42 duizend werkzame personen in twee jaar tijd. Hierbij is rekening gehouden met een lagere toename van de arbeidsproductiviteit; werkgevers zijn geneigd werknemers in dienst te houden. Het aantal werknemers daalt daardoor wat minder snel dan de omzet en de toegevoegde waarde. Indien aangenomen zou worden dat de groei van de arbeidsproductiviteit voor de komende jaren even hoog zou blijven als de afgelopen jaren, zou het verlies aan werkgelegenheid veel groter zijn.

Tabel 5.1 Kengetallen bouwarbeidsmarkt

	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Werkgelegenheid (arbeidsjaren)</b>					
Totaal	450,2	449,5	456,2	461,8	469,7
- B&U	172,1	169,7	172,5	174,1	175,5
- GWW	76,2	77,8	79,2	80,7	82,9
- overig bouwnijverheid	201,9	202	204,5	207,0	211,3
<b>Groei %</b>					
Totaal	-2,2	-0,2	1,5	1,2	1,7
- B&U	-1,8	-1,4	1,6	0,9	0,8
- GWW	-4,8	2,1	1,8	1,9	2,7
- overig bouwnijverheid	-1,5	0,0	1,2	1,2	2,1
<b>w.v. werknemers</b>					
Totaal	372,2	367,5	366,8	371,6	373,5
- B&U	139,5	134,6	134,2	135,6	134,4
- GWW	69,8	71,2	72	73,4	75,1
- overig bouwnijverheid	162,9	161,7	160,6	162,6	164
<b>w.v. zelfstandigen</b>					
Totaal	78,0	82,0	89,4	90,2	96,2
- B&U	32,6	35,1	38,3	38,5	41,1
- GWW	6,4	6,6	7,2	7,3	7,8
- overig bouwnijverheid	39,0	40,3	43,9	44,4	47,3
Arbeidsproductiviteit	-0,1%	3,1%	1,8%	2,5%	3,8%
Mutatie productieve uren	2,5	-2,1	0,0	-0,3	4,6
Vacatures ( <i>x 1000</i> )	6,7	9,7	14,8	18,7	18,2
Werkloosheid ( <i>x 1000</i> )	10,9	9,1	-	-	-
<b>Toegekende aanvragen WAO</b>					
Nieuw	2,2	0,5	0,3	-	-
Beëindigd	4,5	4,7	4,3	-	-
Saldo	-2,2	-4,2	-4,0	-	-
Ziekteverzuim	4,7	4,7	4,3	4,6	4,3
<b>CAO-lonen</b>					
Totaal	111,5	112,3	114,1	116,4	120,0
Bouwnijverheid	114,5	115,9	117,9	120,0	124,0

Bron: CBS/bewerking TNO

Tabel 5.2 Arbeidsmarkt bouw, 2004-2014, bruto productie, toegevoegde waarde (constante prijzen 2008), arbeidsjaren en werkzame personen.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bruto productie	71.070	73.160	76.120	80.650	85.360	79.510	76.130	77.110	78.010	79.330	81.000
	-1,8	2,9	4,0	6,0	5,8	-6,9	-4,3	1,3	1,2	1,7	2,1
Toegevoegde waarde	26.210	26.970	27.870	28.910	30.530	29.020	27.720	28.020	28.270	28.700	29.350
	-2,2	2,9	3,3	3,7	5,6	-4,9	-4,5	1,1	0,9	1,5	2,3
Arbeidsjaren	450	450	462	467	470	454	430	433	432	433	434
	-2,2	-0,1	2,7	1,1	0,6	-3,4	-5,2	0,6	-0,2	0,3	0,2
Werkzame personen	474	474	483	489	498	480	456	459	459	461	462
	-1,7	0,0	1,9	1,2	1,8	-3,6	-5,0	0,7	0,0	0,4	0,4

Bron: CBS/bewerking TNO

Het verleden laat zien dat onder zulke omstandigheden de groei van arbeidsproductiviteit juist afneemt; dit nemen we voor de komende jaren dan ook aan. De arbeidsproductiviteit is derhalve een van de 'reservoirs' waarmee de huidige sterke conjunctuurgolf wordt opgevangen, naast migratie-arbeid en de ZZP-er. Na 2010 verwachten we dat de werkgelegenheid in de bouwsector zeer bescheiden toeneemt. Enerzijds wordt een langzaam herstel van de bouwproductie verwacht en anderzijds een toename van de arbeidsproductiviteit.

#### *Ontwikkeling arbeidsproductiviteit 1970-2008*

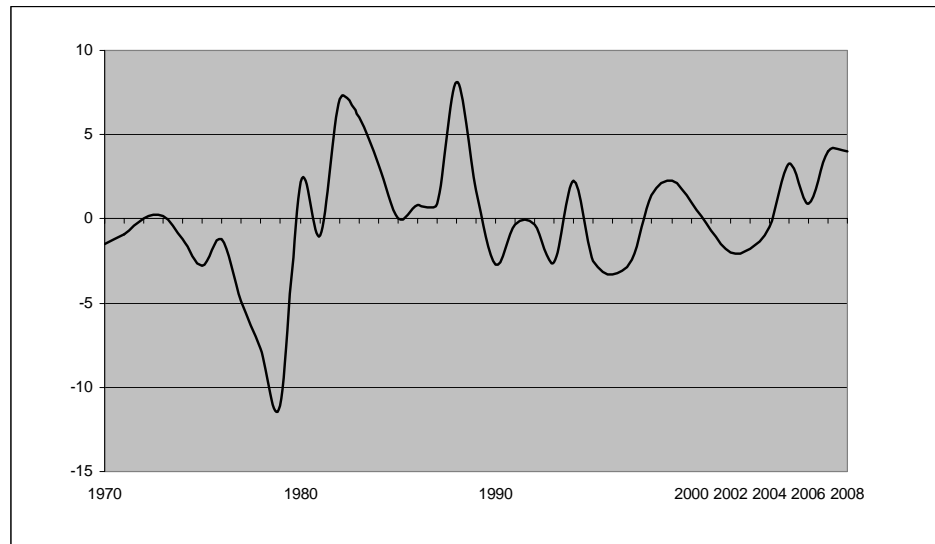
In de grafiek is de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit van de bouwsector weergegeven voor de periode 1970-2008 op basis van volumemutaties, dat wil zeggen gecorrigeerd voor inflatie. De bouwsector is een sector waar de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit ten opzichte van de gehele economie. 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 tijdschikhorizon). De bouw is vooral capaciteitsleverancier, met andere woorden, de bouw levert binnen vooraf omschreven gedetailleerde randvoorwaarden, namelijk de realisatie van het bouwproces.

Daarnaast hangen de arbeidsproductiviteitsontwikkelingen ook samen met de discrepantie tussen de ontwikkeling van de productie en de arbeidsmarkt. De arbeidsmarkt reageert vertraagd op ontwikkelingen op de productmarkt. Zo zien we dat aan de grote sanering van de bouwsector begin jaren tachtig eerst een scherpe daling van de arbeidsproductiviteit vooraf ging.

Waar we over de hele periode een nulgroei zien van de arbeidsproductiviteit in de bouwsector, is de laatste 10 jaar de gemiddelde jaarlijkse groei van de arbeidsproductiviteit in de bouwsector 1 procent. Voor de bouw is dat hoog. In de hausseperiode eind jaren negentig en de laatste vier jaar zien we een sterke stijging van

de arbeidsproductiviteit. Deze groei wordt deels verklaard door de economische opgang. 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 verzadiging optreden in de groei van de arbeidsproductiviteit. In de periode 2005-2008 is de groei van de arbeidsproductiviteit de hoogste in 20 jaar. Een mogelijke verklaring voor deze extra groei zou kunnen zijn dat er de laatste tijden succesvol innovatie plaatsvindt in de bouw door bijvoorbeeld procesinnovaties en kapitaalintensivering. Een andere verklaring is de zeepbel op de vastgoedmarkt die ontstaan is door overkreditering en daarmee tot overwaardering van de bouwproductie.

Grafiek 5.1 Ontwikkeling volumemutaties arbeidsproductiviteit bouwsector 1970-2008



Bron: CBS

## A Bijlage 1 Centrale projectie

Productie bouwnijverheid en -installatiebedrijven 2004-2014 a) (basis Nationale Rekeningen, excl. btw, prijspeil 2008)															
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2008	2009	2010	2011-14
														%-mutaties	
<b>1. Woningen</b>	17870	18840	20110	21230	22090	20350	18550	19840	20630	21080	21900	4,1	-7,9	-8,8	4,2
Nieuwbouw	11800	12460	13400	13980	14360	13170	11410	12600	13260	13560	14160	2,7	-8,3	-13,4	5,5
Groot-onderhoud	6070	6380	6710	7250	7730	7180	7140	7240	7370	7520	7740	6,6	-7,1	-0,6	2,0
<b>2. Gebouwen</b>	11480	11130	11320	12830	14590	14310	13370	12670	11670	11470	11630	13,7	-1,9	-6,6	-3,4
Nieuwbouw	7480	7200	7330	8410	9750	10140	9740	8960	8020	7870	8000	15,9	4,0	-3,9	-4,8
Groot-onderhoud	4000	3930	3990	4420	4840	4170	3630	3710	3650	3600	3630	9,5	-13,8	-12,9	0,0
<i>bestemming</i>															
Overheid	2550	2620	2820	3090	3050	3070	3280	3280	3240	3340	3370	-1,3	0,7	6,8	0,7
Algemeen overheidsbestuur	2020	2060	2170	2370	2330	2370	2550	2520	2510	2590	2590	-1,7	1,7	7,6	0,4
Openb. Bijz. gesubs. onderwijs	530	560	650	720	720	700	730	760	730	750	780	0,0	-2,8	4,3	1,7
Bedrijven	8930	8510	8500	9740	11540	11240	10090	9390	8430	8130	8260	18,5	-2,6	-10,2	-4,9
(1+2) B&U	29350	29970	31430	34060	36680	34660	31920	32510	32300	32550	33530	7,7	-5,5	-7,9	1,2
<b>3. GWW</b>	6570	7150	7530	7530	7800	7980	7910	7720	8300	8810	8930	3,6	2,3	-0,9	3,1
<i>bestemming</i>															
Alg. overheidsbestuur	3800	3980	4140	4250	4900	5160	5380	5370	5460	5580	5700	15,3	5,3	4,3	1,5
Rijk	1340	1010	1030	1120	1470	1550	1670	1820	1920	2000	2080	31,3	5,4	7,7	5,6
Lagere overheden	2460	2970	3110	3130	3430	3610	3710	3550	3540	3580	3620	9,6	5,2	2,8	-0,6
Bedrijven	2770	3170	3390	3280	2900	2820	2530	2350	2840	3230	3230	-11,6	-2,8	-10,3	6,3
(1+2+3) B&U en GWW	35920	37120	38960	41590	44480	42640	39830	40230	40600	41360	42460	6,9	-4,1	-6,6	1,6
<b>4. Machines etc.</b>	400	400	430	350	360	350	340	380	370	380	400	2,9	-2,8	-2,9	4,1
<b>5. (1 t/m 4) Investerings</b>	36320	37520	39390	41940	44840	42990	40170	40610	40970	41740	42860	6,9	-4,1	-6,6	1,6
<b>6. Klein onderhoud</b>	14040	14220	14530	15010	15420	14760	14830	15160	15490	15830	16170	2,7	-4,3	0,5	2,2
<i>bestemming</i>															
Woningen	4930	5020	5000	5140	5300	5260	5330	5440	5550	5660	5770	3,1	-0,8	1,3	2,0
Gebouwen	3380	3450	3580	3710	3800	3650	3650	3710	3770	3830	3890	2,4	-3,9	0,0	1,6
GWW	5230	5270	5450	5650	5790	5410	5430	5590	5750	5920	6090	2,5	-6,6	0,4	2,9
Overige producten en diensten	500	480	500	510	530	440	420	420	420	420	420	3,9	-17,0	-4,5	0,0
<b>7. Handelsmarge</b>	370	360	400	430	460	500	520	540	560	580	600	7,0	8,7	4,0	3,6
<b>8. Externe onderaanneming</b>	2440	2450	2530	2650	2690	2390	2330	2350	2370	2390	2410	1,5	-11,2	-2,5	0,8
<b>9. Interne leveringen</b>	16060	16460	17350	18550	19670	17150	16660	16820	16980	17140	17300	6,0	-12,8	-2,9	0,9
<b>10. (5 t/m 9) Productie binnenland</b>	69230	71010	74200	78580	83080	77790	74510	75480	76370	77680	79340	5,7	-6,4	-4,2	1,6
<b>11. Saldo uitvoer diensten</b>	1840	2150	1920	2070	2280	1720	1620	1630	1640	1650	1660	10,1	-24,6	-5,8	0,6
<b>12. (10+11) Productie totaal</b>	71070	73160	76120	80650	85360	79510	76130	77110	78010	79330	81000	5,8	-6,9	-4,3	1,6
<i>Arbeid</i>															
<i>werkgelegenheid c)</i>	450	450	462	467	470	454	430	433	432	433	434	0,6	-3,4	-5,2	0,2
<i>arbeidsproductiviteit d)</i>	58,2	60,0	60,4	61,9	65,0	64,0	64,5	64,7	65,5	66,2	67,6	5,0	-1,6	0,8	1,2

Bron: TNO/CBS

a) De gegevens voor 2004 t/m 2014 zijn berekend uit door het CBS verstrekte cijfers. De cijfers voor 2006 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.

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



## B Bijlage 2 Forecast of investment produced by the construction sector, 2004-2014

Output of the construction sector, 2004-2014, based on National Accounts, million Euro, 2008 prices, excluding VAT a)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2008	2009	2010	2011-14
	Million Euro											Annual growth %			
<b>1. Residential construction</b>	17870	18840	20110	21230	22090	20350	18550	19840	20630	21080	21900	4,1	-7,9	-8,8	4,2
New construction	11800	12460	13400	13980	14360	13170	11410	12600	13260	13560	14160	2,7	-8,3	-13,4	5,5
Renovation	6070	6380	6710	7250	7730	7180	7140	7240	7370	7520	7740	6,6	-7,1	-0,6	2,0
<b>2. Non-residential</b>	11480	11130	11320	12830	14590	14310	13370	12670	11670	11470	11630	13,7	-1,9	-6,6	-3,4
New construction	7480	7200	7330	8410	9750	10140	9740	8960	8020	7870	8000	15,9	4,0	-3,9	-4,8
Renovation	4000	3930	3990	4420	4840	4170	3630	3710	3650	3600	3630	9,5	-13,8	-12,9	0,0
Category															
Public sector	2550	2620	2820	3090	3050	3070	3280	3280	3240	3340	3370	-1,3	0,7	6,8	0,7
Public administration	2020	2060	2170	2370	2330	2370	2550	2520	2510	2590	2590	-1,7	1,7	7,6	0,4
Education	530	560	650	720	720	700	730	760	730	750	780	0,0	-2,8	4,3	1,7
Private sector	8930	8510	8500	9740	11540	11240	10090	9390	8430	8130	8260	18,5	-2,6	-10,2	-4,9
(1+2)	29350	29970	31430	34060	36680	34660	31920	32510	32300	32550	33530	7,7	-5,5	-7,9	1,2
<b>3. Infrastructure</b>	6570	7150	7530	7530	7800	7980	7910	7720	8300	8810	8930	3,6	2,3	-0,9	3,1
Category															
Public sector	3800	3980	4140	4250	4900	5160	5380	5370	5460	5580	5700	15,3	5,3	4,3	1,5
Central government	1340	1010	1030	1120	1470	1550	1670	1820	1920	2000	2080	31,3	5,4	7,7	5,6
Local government	2460	2970	3110	3130	3430	3610	3710	3550	3540	3580	3620	9,6	5,2	2,8	-0,6
Private sector	2770	3170	3390	3280	2900	2820	2530	2350	2840	3230	3230	-11,6	-2,8	-10,3	6,3
(1+2+3)	35920	37120	38960	41590	44480	42640	39830	40230	40600	41360	42460	6,9	-4,1	-6,6	1,6
<b>4. Equipment</b>	400	400	430	350	360	350	340	380	370	380	400	2,9	-2,8	-2,9	4,1
<b>5. (1 t/m 4) Investment</b>	36320	37520	39390	41940	44840	42990	40170	40610	40970	41740	42860	6,9	-4,1	-6,6	1,6
<b>6. Repair &amp; Maintenance</b>	14040	14220	14530	15010	15420	14760	14830	15160	15490	15830	16170	2,7	-4,3	0,5	2,2
Category															
Residential	4930	5020	5000	5140	5300	5260	5330	5440	5550	5660	5770	3,1	-0,8	1,3	2,0
Non-residential	3380	3450	3580	3710	3800	3650	3650	3710	3770	3830	3890	2,4	-3,9	0,0	1,6
Infrastructure	5230	5270	5450	5650	5790	5410	5430	5590	5750	5920	6090	2,5	-6,6	0,4	2,9
Other	500	480	500	510	530	440	420	420	420	420	420	3,9	-17,0	-4,5	0,0
<b>7. Commercial profit</b>	370	360	400	430	460	500	520	540	560	580	600	7,0	8,7	4,0	3,6
<b>8. (5+6+7) Output</b>	2440	2450	2530	2650	2690	2390	2330	2350	2370	2390	2410	1,5	-11,2	-2,5	0,8
Subcontracting	16060	16460	17350	18550	19670	17150	16660	16820	16980	17140	17300	6,0	-12,8	-2,9	0,9
<b>10. (8+9) Domestic output</b>	69230	71010	74200	78580	83080	77790	74510	75480	76370	77680	79340	5,7	-6,4	-4,2	1,6
<b>11. Net export services</b>	1840	2150	1920	2070	2280	1720	1620	1630	1640	1650	1660	10,1	-24,6	-5,8	0,6
<b>12. (10+11) Gross production</b>	71070	73160	76120	80650	85360	79510	76130	77110	78010	79330	81000	5,8	-6,9	-4,3	1,6
Employment															
Employment b)	450	450	462	467	470	454	430	433	432	433	434	0,6	-3,4	-5,2	0,2
Labour productivity c)	58,2	60,0	60,4	61,9	65,0	64,0	64,5	64,7	65,5	66,2	67,6	5,0	-1,6	0,8	1,2

a) Data 2004 - 2008 are published by the Central Bureau of Statistics.

The years 2009-2014 are estimated by TNO

b) Employees and employers, full time equivalent

c) value added/manyears (full time equivalent)



## C Bijlage 3 Centrale projectie woningbouw in hoog en laag scenario

Op verzoek van het Ministerie van VROM is de Centrale projectie voor zover het de bestedingen aan de woningbouw betreft (nieuwbouw, groot onderhoud en klein onderhoud) voor een hoog en laag scenario opgesteld. In aanvulling op de vergunningverlening voor de nieuwbouw per scenario, gaat het hoge scenario uit van een langjarige groei van de Nederlandse economie van 1,8 procent, het lage scenario van 1 procent.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2008	2009	2010	2011-14
<b>HOOG SCENARIO</b>												%mutaties			
1. Woningen	22800	23860	25110	26370	27390	25610	23880	25280	26180	26740	27670	3,9	-6,5	-6,8	3,8
Nieuwbouw	11800	12460	13400	13980	14360	13170	11410	12600	13260	13560	14160	2,7	-8,3	-13,4	5,5
Groot-onderhoud	6070	6380	6710	7250	7730	7180	7140	7240	7370	7520	7740	6,6	-7,1	-0,6	2,0
Klein onderhoud	4930	5020	5000	5140	5300	5260	5330	5440	5550	5660	5770	3,1	-0,8	1,3	2,0
<b>LAAG SCENARIO</b>															
1. Woningen	22800	23860	25110	26370	27390	25610	23220	22820	23040	23970	25000	3,9	-6,5	-9,3	1,9
Nieuwbouw	11800	12460	13400	13980	14360	13170	10750	10240	10330	11090	11920	2,7	-8,3	-18,4	2,6
Groot-onderhoud	6070	6380	6710	7250	7730	7180	7140	7160	7200	7280	7390	6,6	-7,1	-0,6	0,9
Klein onderhoud	4930	5020	5000	5140	5300	5260	5330	5420	5510	5600	5690	3,1	-0,8	1,3	1,6