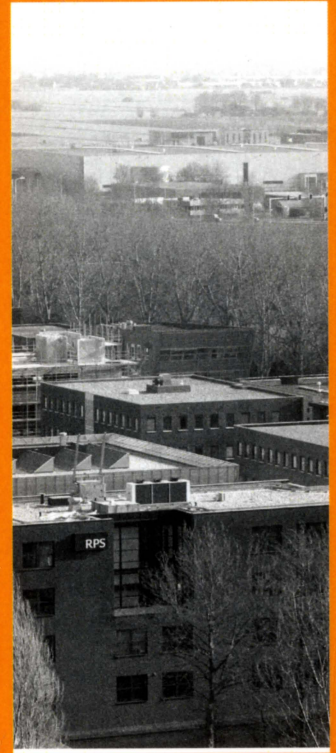


UTILITEITSBOUW *en* ECONOMIE



drs.ing. J.P. Soeter

prof.ir. H. de Jonge

ir. T.J.N. Meuwsen

Onderzoek in opdracht van het
Ministerie van VROM

Utiliteitsbouw en economie

J.P. Soeter
H. de Jonge
T.J.N. Meuwsen

Colofon

onderzoek in opdracht van:

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Rijksgebouwendienst, Bureau Coördinatie Bouwbeleid

onderzoek uitgevoerd door:

drs. ing. J.P. Soeter, universitair hoofddocent Bouweconomie, TU Delft
prof. ir. H. de Jonge, hoogleraar Vastgoedbeheer en -ontwikkeling, TU Delft
ir. T.J.N. Meuwsen, toegevoegd onderzoeker Bouweconomie, TU Delft

met medewerking van:

Claudia Raaphorst, publicitair medewerker, voor organisatie uitgave
Henk Berkman, Publikatieburo Bouwkunde, voor omslagontwerp
Hans Krüse, Fotografische Dienst, voor omslagfoto

rapport uitgegeven door:

Publikatieburo Bouwkunde
Technische Universiteit Delft
Faculteit Bouwkunde
Berlageweg 1, 2628 CR Delft
telnr: (015) 278 4737
faxnr.: (015) 278 3030
e-mail: pb@bk.tudelft.nl

literatuurverwijzing:

Soeter, J.P., H. de Jonge, T.J.N. Meuwsen, Utiliteitsbouw en economie, Delft: TU Delft, Faculteit Bouwkunde, afdeling Real Estate & Housing, mei 2003.

copyright

© J.P. Soeter, H. de Jonge, T.J.N. Meuwsen, TU Delft, Faculteit Bouwkunde, Afdeling RE&H

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de afdeling Real Estate & Housing. Overname van de inhoud (of delen daarvan) door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van de afdeling Real Estate & Housing. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

ISBN 90-5269-309-9

Voorwoord

Deze publicatie is een rapportage van een onderzoek naar de utiliteitsbouwproductie. Dit in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Rijksgebouwendienst, Bureau Coördinatie Bouwbeleid. Aansluitend is een verslag van de zaalenquête op het symposium Bouwprognoses opgenomen, wat tevens een deel van onze opdracht van VROM was.

In de utiliteitsbouwprognoses van VROM werd najaar 2002 uitgegaan van een economische groei van 1,5% in 2003, na 0,5% in 2002. Een half jaar later verkeert de Nederlandse economie op de rand van recessie en blijft de economische opleving nog uit. Voor ons was dit reden om aanvullend in te gaan op de invloed van de economische groei op de utiliteitsbouw. Dit gebeurt in deel III 'De bouw- en investeringsopgave nader bezien'. In breder perspectief gaat het dan om uitbreiding, vervanging en vernieuwing van de gebouwenvoorraad en om investeren in innovatie. Dit biedt een zekere basis voor herstel van de utiliteitsbouwproductie in latere jaren.

Wij danken Coördinatie Bouwbeleid voor de gelegenheid die zij ons hebben geboden om een alternatieve visie op de utiliteitsbouwprognoses van VROM te kunnen neerleggen. Het hoofd Coördinatie Bouwbeleid drs. W.W. Jansen en ir. R.J.M. van Ginderen, senior beleidsmedewerker, danken wij voor hun begeleiding van dit onderzoek.

Met dit onderzoek en deze publicatie hebben wij de ontwikkelingen van de utiliteitsbouw in een lange termijn voorraadperspectief geplaatst. Dan is er meer reden tot optimisme dan uit de huidige conjuncturele inzinking van de utiliteitsbouw volgt.

Jo Soeter
Hans de Jonge
Tino Meuwssen

Samenvatting

Deel I – Utiliteitsbouw: pieken, dalen en weer opleven

Na een historische top in 2001 neemt de utiliteitsbouw in 2002 met 1,5% af en de nieuwbouw met ruim 4%. De **terugval is in 2002 nog beperkt** omdat:

- veel nieuwbouw in de pipeline zat en in 2002 tot productie kwam,
- groot onderhoud c.s. groeit (+5%),
- tegenover een daling in de marktsector (-4% in grafiek I.1) een stijging in de budgetsector (+7%) staat,
- de rente, ook na 11 september 2001, op een historisch laag niveau is gebleven,
- de overheidssector pas in 2003 onder invloed van een financieringstekort komt.

De **economische groei**, gemeten als de groei van het Bruto Binnenlands Product (BBP), is bij vergelijking met één jaar eerder, **gedaald** van 5% in het laatste kwartaal 1999 naar 0% in het eerste halfjaar 2002. Deze teruggang is versterkt door het 11-september-2001-effect. **Een lagere economische groei betekent een lagere uitbreidingsproductie en stagnatie van de vervangings- en vernieuwingsproductie.** Na een gemiddeld groeipeil BBP van 3% in de jaren 1983-2000 ligt het economische groeipeil vanaf 2001 beduidend lager.

De utiliteitsbouw voor de marktsector heeft mee dat de kapitaalmarktrente onder de 5% is gezakt en de hypotheekrente onder de 6%, maar heeft tegen:

- het stagneren van afzet, productie en werkgelegenheid bij de bedrijven in de marktsector,
- dat daar overinvesteringen en schuldsanering actueel zijn,
- dat winstverslechtering en verliezen aanzetten tot kostenreductie en indikken van kantoor- en bedrijfsruimte,
- dat verdere investeringen worden uitgesteld tot de afzetverwachtingen verbeteren,
- dat groot onderhoud c.s. thans weer meer in de plaats van vervangende nieuwbouw komt.

De tijdelijke terugval van de economische groei in de periode 1989-1993 leidde met een vertraging van 2 jaar tot ca. 20% terugval van de utiliteitsbouw in de periode 1991-1995 (zie grafiek I.2). Hier manifesteerde zich een acceleratie-effect, dat zich bij de huidige terugval van de economische groei onvermijdelijk herhaalt.

De utiliteitsbouwprognoses van VROM (november 2002) zijn met name voor de commerciële dienstverlening te optimistisch. Na het inzakken van de uitbreidingscomponent ontstaat een aanbodoverschot dat onder de huidige omstandigheden ook niet volledig ter vervanging van bestaande gebouwen kan dienen. De utiliteitsbouw voor de commerciële dienstverlening zakt binnen onze analyse naar een niveau van ca. € 5 miljard (prijspeil 2001) in 2004 (zie grafiek I.3). De sterkste teruggang doet zich voor in de kantorensectoren, waar de sterke **groei van de kantoorwerkgelegenheid** in de jaren 1995-2001 in **2002 tot stilstand is gekomen** (zie grafiek I.4).

De gebouwensector reageert vertraagd op groei en stagnatie van de investeringen in machines en productie-installaties (zie grafiek I.5). Het stagneren van de productie in de industrie leidt tot een teruggang van de utiliteitsbouw voor de industrie met 10 à 15% in de jaren 2000-2003. **De totale utiliteitsbouw daalt in de jaren 2002-2004 van € 12 miljard**

naar € 10,5 miljard (prijspeil 2001). Het verdere verloop is sterk afhankelijk van het nieuwe trendniveau in de economische groei (zie verder grafiek I.6).

In de periode 1991-1996 stonden tegenover dalende investeringen in gebouwen stijgende investeringen in woningen (zie grafiek I.7). Een teruggang van de utiliteitsbouw maakt onder de huidige omstandigheden wederom capaciteit vrij voor groei van de woningbouw. Een stijging van de woningbouw stoot op knelpunten op projectniveau.

De utiliteitsbouw komt over de hele linie onder **buyers market-verhoudingen en prijs-kwaliteitsconcurrentie** tussen nieuwbouw onderling en tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

Deel II – Zaalenuquête Symposium Bouwprognoses 2002-2007 (10 december 2002)

De werkvoorraad van de deelnemende bedrijven tendeert naar krimp (zie verder tabel II.1). Hun omzet neemt in 2002 met 1% af, maar de utiliteitsbouwers wijken hier met +3% van af (zie verder tabel II.2). Voor 2003 wordt een lichte groei van de omzet in de woningbouw (+1%) en een lichte krimp in de utiliteitsbouw (-1%) verwacht.

Als belangrijkste knelpunt bij het stagneren van de woningproductie ziet men de procedurele belemmeringen rond bouwregelgeving, bestemmingsplannen, milieu etc. en **men wil minder complexe bouwregelgeving en procedures**.

Een bijna 2/3 meerderheid is tegen het aanhouden van bouwvergunningen voor kantoren, in het geval dat deze niet voor 70% zijn afgedekt met huurcontracten. Dit wordt niet gezien als remedie tegen de ongemakken van de 'varkenscyclus' in de kantorenbouw. Het groeiend aanbodoverschot op de tweedehands utiliteitsgebouwenmarkt ziet men het liefst opgelost door een vernieuwingsstrategie die leidt tot inpassing in stedelijke herstructurering, renovatie en/of transformatie naar wonen.

De contractvorm '**bouwteam**' ziet men het meest **als alternatief** voor traditionele contractsvormen, vooral de bouwers en ontwikkelaars.

Cruciaal voor het herstel van goede verhoudingen in de bouwnijverheid zijn **openheid en vertrouwen in de relatie opdrachtgever-bouwer**.

Het beste bouwbeleid in 2004 wordt verwacht van een kabinet met de VVD. Dat zegt 53% van de aanwezigen in de zaal.

Deel III – De bouw- en investeringsopgave nader bezien

Het Bruto Binnenlands Product (BBP) evenaart thans het 35-jaars totaal van de investeringen in gebouwen (zie grafiek III.1). Uitgaande van een omlooptijd van de investeringen in gebouwen van 30 à 35 jaar kan 2/3 van de utiliteitsbouw toegerekend worden als vervanging en vernieuwing (zie grafiek III.2).

De investeringsquote voor gebouwen, als percentage van het BBP, is in de periode 1997-2002 opgelopen naar 3,6% (zie grafiek III.3). De recente terugval in de economische groei zal deze quote doen terugzakken naar ca. 3%, met een globale onderverdeling van 1% uitbreidingsinvesteringen en 2% investeringen in vervanging en vernieuwing van gebouwen.

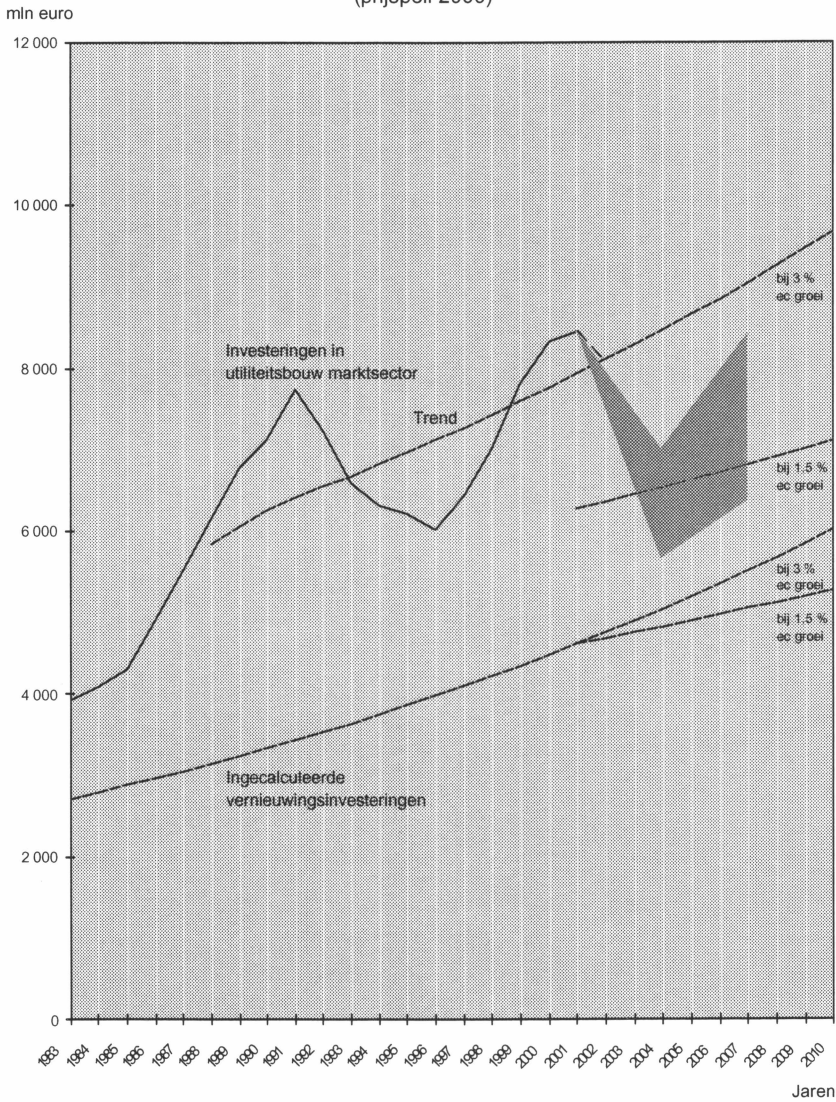
De huidige teruggang en het toekomstig herstel van de investeringen in machines & productie-installaties en ICT werken vertraagd door op de investeringen in gebouwen (zie grafiek III.4). Deze laatste zullen pas vanaf 2005 weer groeien.

Veroudering van de bedrijfsgebouwen voorraad en innovatie van de economie dragen op langere termijn een blijvende behoefte aan investeringen in uitbreiding, maar vooral in innovatie van de productie en modernisering van de gebouwen voorraad.

Algemene toelichting

In deze publicatie wordt gesproken over investeringen in woningen, gebouwen (utiliteitsbouw) en GWW. Deze investeringscijfers zijn hoger dan de productiecijfers in de Bouwprognoses van VROM. De investeringscijfers uit de Nationale Rekeningen die wij gebruiken zijn ontleend aan de Nationale Rekeningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze zogenaamde bruto investeringen in vaste activa zijn exclusief aan- en verkopen van grond en exclusief klein onderhoud. Maar inclusief grondverbetering, ontginning, ruilverkaveling en het bouwrijp maken van terreinen (als investeringen in GWW) en inclusief BTW. Verder zijn de investeringen in vaste activa met inbegrip van transportkosten, handelsmarges en de beloning van makelaars, architecten, notarissen en taxateurs en worden bepaald door de productiewaarde. Wanneer sprake is van woning- en utiliteitsbouwproductie dan gaat het niet om de totale productiewaarde incl. BTW, maar uitsluitend om de productie van bouw- en installatiebedrijven exclusief BTW. Het verschil tussen investeringen (incl. BTW) en bouwproductie (excl. BTW en excl. overige toegevoegde waarde) bedraagt, klein onderhoud buiten beschouwing gelaten, tenminste 45% van de bouwproductie.

Utiliteitsbouw marktsector uitbreidings- en vernieuwingsscenario (prijspeil 2000)



Bronmateriaal: CBS Nationale Rekeningen 1983 ... 2000
 SEO/TNO Inro/VROM Bouwprognoses 2001-2006
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek I.1

Utiliteitsbouw: pieken, dalen en weer opleven

De utiliteitsbouw kwam in 2001 op een historische top en daalt vanaf 2002. Wat brengt 2003 en later? Zet de daling zich versterkt door? Wat zorgt straks voor een opleving? Voor een belangrijk deel is het antwoord op deze vragen afhankelijk van de economische groei. Die zakt in 2002 onder de 0,5% en het herstel in 2003 is niet gegarandeerd. Het acceleratie-effect hiervan op de utiliteitsbouw zal zijn uitwerking niet missen. Zijn de utiliteitsbouwprognoses van VROM daar wel tegen bestand?

Vorig jaar hielden wij het beeld voor dat de utiliteitsbouw voor de marktsector de invloed ondergaat van een halvering van de economische groei (van 3% naar 1,5%), maar dat op korte termijn nog geprofiteerd zou worden van een volle opdrachtenportefeuille. Dit werd bevestigd door de zaalenquête op het symposium Bouwprognoses (november 2001), waarbij een gemiddelde groei van de opdrachtenportefeuille utiliteitsbouw met bijna 2% werd aangegeven.

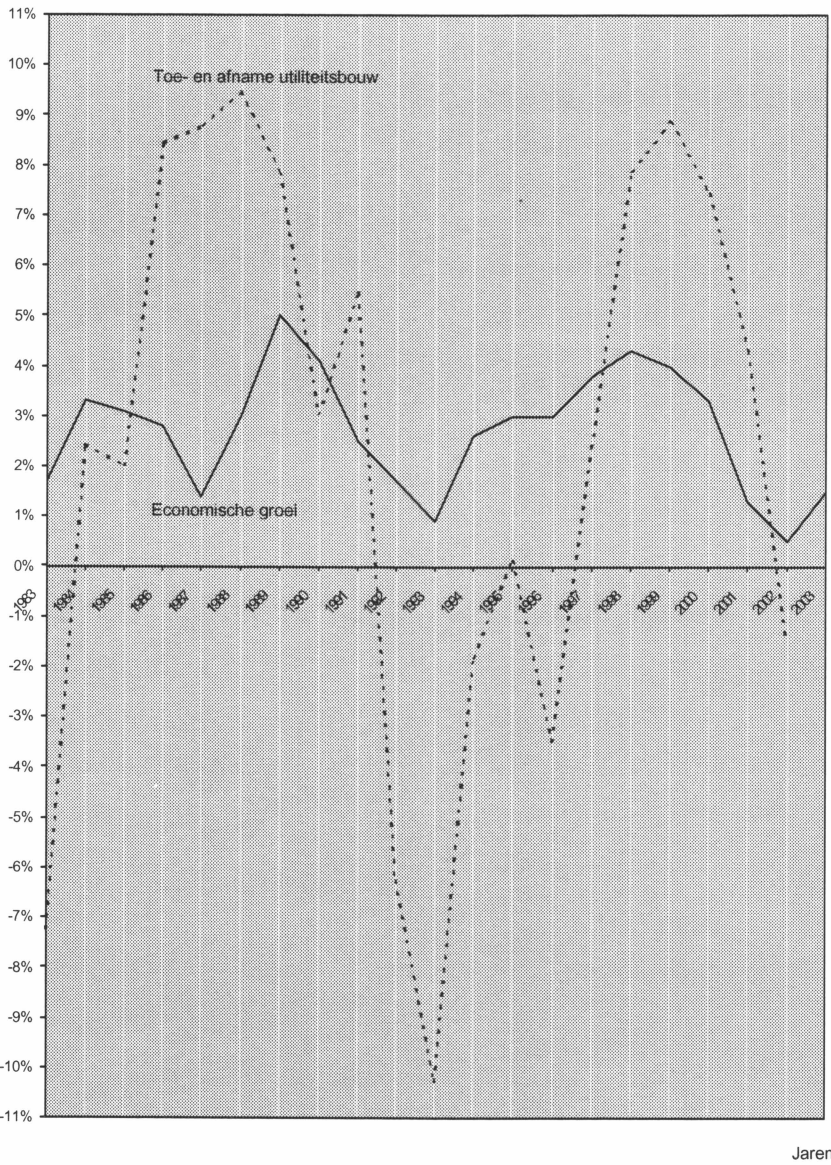
In de grafiek van vorig jaar hebben wij met een kort stippellijntje de daling van de utiliteitsbouwproductie met ruim 4% in 2002 bijgetekend (grafiek I.1). De utiliteitsbouw is in 2002 nog redelijk op peil gebleven, want er zat veel in de pipeline. Maar vanaf 2003 zal het effect van de inmiddels weggevallen economische groei zich doorvertalen en dreigt de utiliteitsbouw naar het laagste punt van de 'toeter' te zakken. Alvorens het totaalbeeld voor de utiliteitsbouw te preciseren gaan wij in op de subsectoren commerciële cq zakelijke dienstverlening en de industrie. Eerst gaan wij in op de jaren 2001 en daarna in vergelijking met 1991-1996, tien jaar eerder.

Herhaling van 10 jaar hiervoor?

In vergelijking met 1993 is 2002 een slechter jaar. De economische groei zakt in 2002 onder het half procent en het herstel in 2003 is met veel onzekerheid omgeven. Alle reden om hier dieper in te gaan op de invloed van de economische groei op de utiliteitsbouwproductie. Binnen het uitbreidings- en vernieuwingsscenario in grafiek I.1 neemt de vernieuwingsproductie met de economische groei toe en zal bij 0% economische groei verder constant blijven. De uitbreidingsproductie daarentegen varieert met de economische groeivoet. Dit betekent dat bij 0% groei de uitbreidingsinvesteringen volledig weg zullen vallen en scenariogewijs 0 worden. Bij 1,5% economische groei is hier een halvering van de uitbreidingsproductie aangegeven. Dat is de helft van de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsproductie in de periode 1983-2001 bij toen een economische groei van gemiddeld 3%. Thans is er alle reden om aan te nemen dat de economie door een dieper dal gaat dan in de jaren '90 (zie in grafiek I.2 de economische groeicijfers). Dat nu de kapitaalmarktrente onder de 5% is gezakt en de hypotheekrente onder de 6% doet daar niets aan af. Dat is goed voor de woningbouw, maar voor de utiliteitsbouw in de marktsector telt allereerst dat afzet, productie en werkgelegenheid stagneren en dat winsten wegvallen, kosten omlaag moeten en investeringen uitgesteld worden.

In grafiek I.2 is het zogenaamde acceleratie-effect weergegeven. Een inzakkende economische groei werkt versterkt door op de utiliteitsbouw. Bij een nog steeds positieve economische groei dalen de investeringen in utiliteitsbouw in de jaren 1992-1996 fors. Na 1996 treedt met de aantrekkende groei mee een krachtig herstel op tot aan de historische top 2001.

Economische groei en investeringsgroei gebouwen
(jaarlijkse mutatie van BBP en van Investerings in gebouwen)



Bronmateriaal: CBS Nationale Rekeningen 1983 ... 2001 / CBS Statline

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek 1.2

Belangrijkste oorzaak van deze overreactie op veranderingen in de economische groei is dat de uitbreidingscomponent van de investeringen wegvalt naarmate de economische groei inzakt. Een korte inzinking van de economische groei zoals in 1987, had onder de toenmalige omstandigheden met een relatief laag utiliteitsbouwvolume nog weinig direct effect.

De teruggang van 5% economische groei in 1989 naar 0,9% in 1993 had wel het volle effect op de utiliteitsbouw omdat er rond 1990 veel productie in de pipeline zat die niet meer direct door de markt kon worden opgenomen. De definitieve opleving kwam pas 3 jaar na het laagste punt in de economische groei, vanaf 1996. Vanaf 2002 is een herhaling hiervan onvermijdelijk.

VROM-utiliteitsbouwprognoses

In bijlage 1 en 2 hebben wij de utiliteitsbouwprognoses van VROM grafisch weergegeven. Hierna gaan wij op afzonderlijke sectoren in waarbij wij met name voor de sector commerciële dienstverlening tot ongunstigere vooruitzichten komen.

Commerciële dienstverlening

De commerciële dienstverlening omvat:

- handel en horeca,
- vervoer, opslag en communicatie,
- zakelijke dienstverlening, de belangrijkste kantoorafnemer. Het bouwvergunningen-volume kantoren komt hierna separaat aan de orde.

De utiliteitsnieuwbouw voor de commerciële dienstverlening is in de periode 1987-2001 meer dan verdubbeld, zij het met een tijdelijke inzinking in de jaren '90. Op dat punt (1995) begint de grafiek van de utiliteitsbouw commerciële dienstverlening (grafiek 1.3). Aan de hand van de ontwikkeling van de nieuwbouw 1987-2001 in relatie met de productie op toegevoegde waarde basis in die sector construeren wij een gestippelde lijn die de uitbreidingscomponent in deze sector weergeeft.

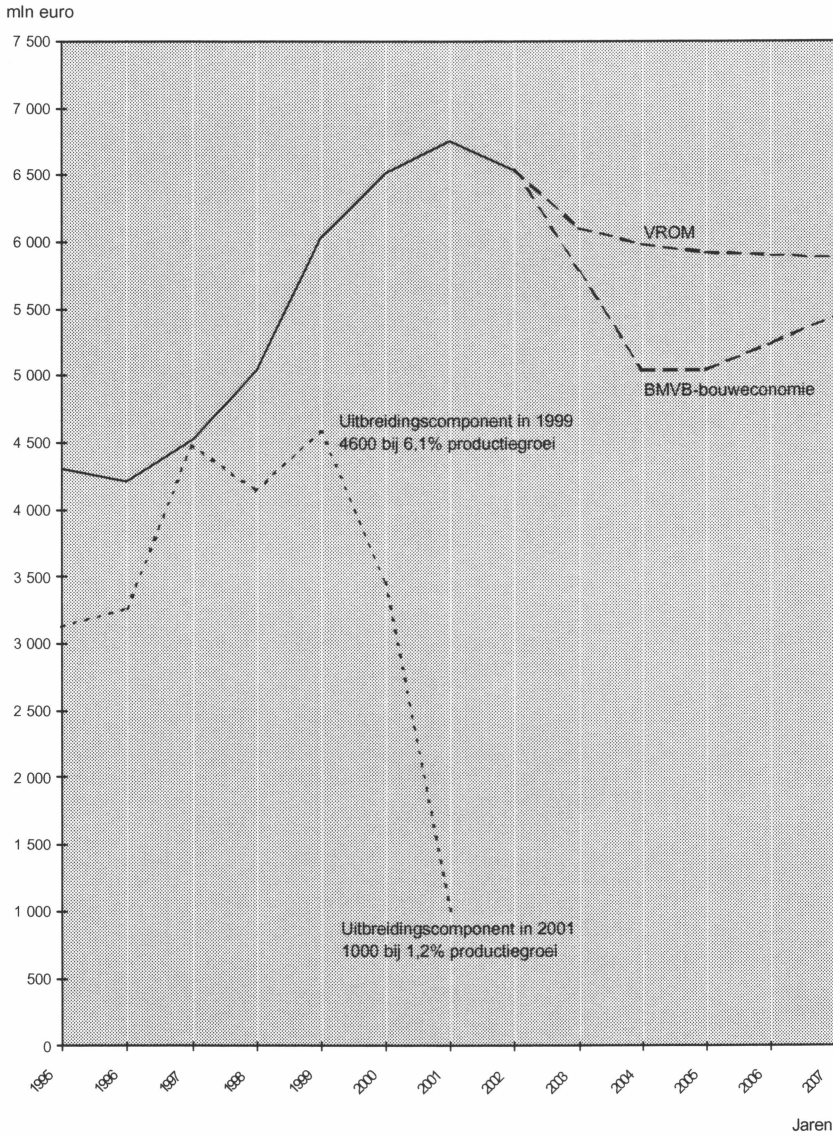
In de tweede helft van de jaren '90 zat de groei van de productie in de commerciële dienstverlening steeds boven de 5%, dus meer dan 2% boven de economische groei. Daar tekent zich een sterke groei van de commerciële dienstverlening en vooral van de ICT-component ervan af. De utiliteitsbouw voor vernieuwing werd rond 1997 volledig weggedrukt en nieuwe computers kwamen in tweedehands kantoren te staan.

Inmiddels is dit drastisch omgeslagen want reeds in 2001 is de uitbreidingscomponent teruggezakt naar ca. € 1 miljard en komt er alle ruimte voor vernieuwingsinvesteringen (vervanging, renovatie/modernisering, groot onderhoud). Tegelijkertijd schiet de leegstand omhoog. Het lot is nu 'bouwen voor vervanging' of 'bouwen voor leegstand'. De vervangingsmarkt kan de nieuwbouw niet zo snel absorberen omdat de bedrijven zich in een fase van inkrimpen en bezuinigen bevinden. Binnen onze analyse zakt de utiliteitsbouw voor de commerciële dienstverlening terug naar een niveau van ca. € 5 miljard in 2004. Op dat niveau bestaat weer beter evenwicht met de som van de blijvende vernieuwingsproductie en de zich herstellende uitbreidingscomponent.

Kantorenbouw is voor de vervangingsmarkt

Tot nu toe hebben wij de uitbreidingscomponent geconstrueerd aan de hand van de productie op toegevoegde waarde basis. Wij geven hieraan de voorkeur boven analyse van de uitbreidingscomponent op basis van de werkgelegenheid in de commerciële dienstverlening. De reden hiervoor is dat de groei van de arbeidsproductiviteit in de commerciële dienstverlening (productie/arbeidsvolume) sterk achterblijft en in 2001 zelfs negatief is. Het ligt dan ook voor de hand dat bij het huidige inzakken van de economische groei een neerwaartse aanpassing van de werkgelegenheid zal plaatsvinden (selectie op

Utiliteitsbouw commerciële dienstverlening (prijspeil 2001)



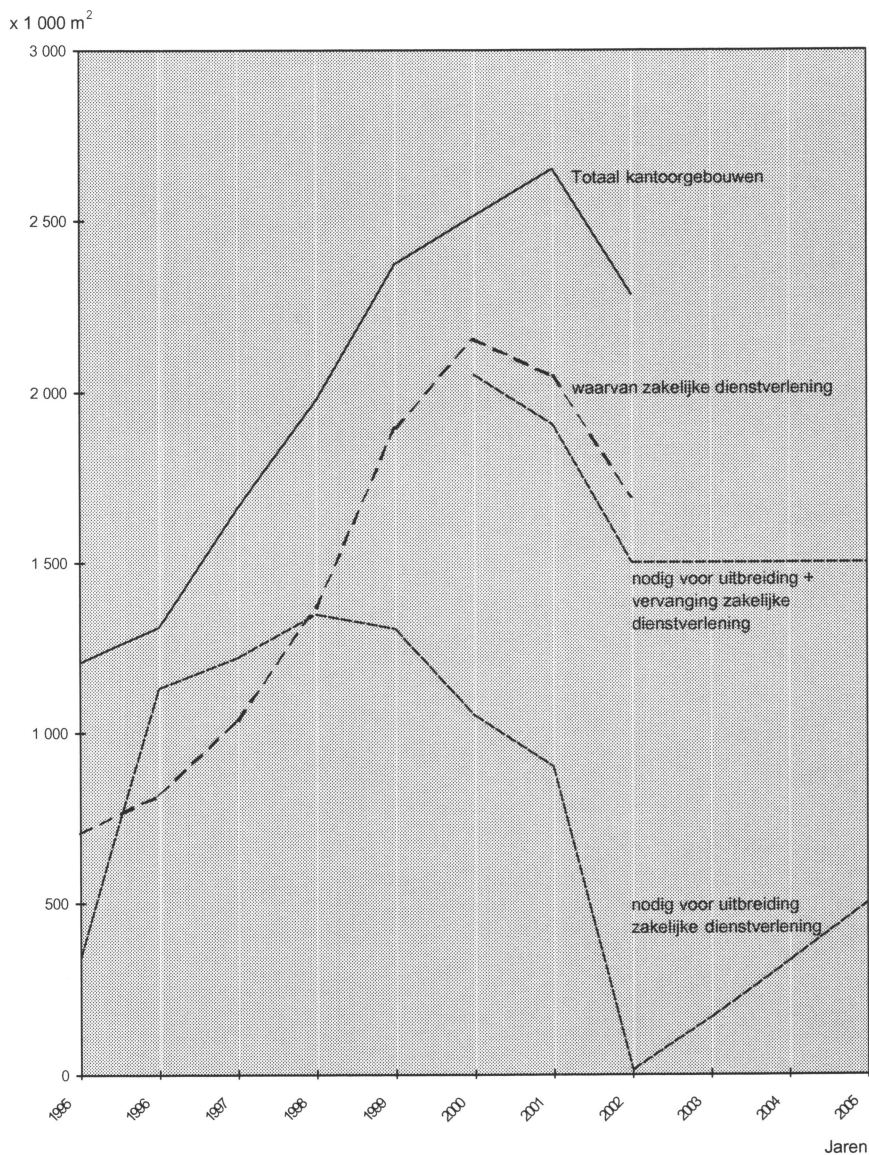
— Bouwproductie incl. groot onderhoud

Bronmateriaal: SEO/TNO Inro/VROM Bouwprognoses 1995 ... 2007

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek I.3

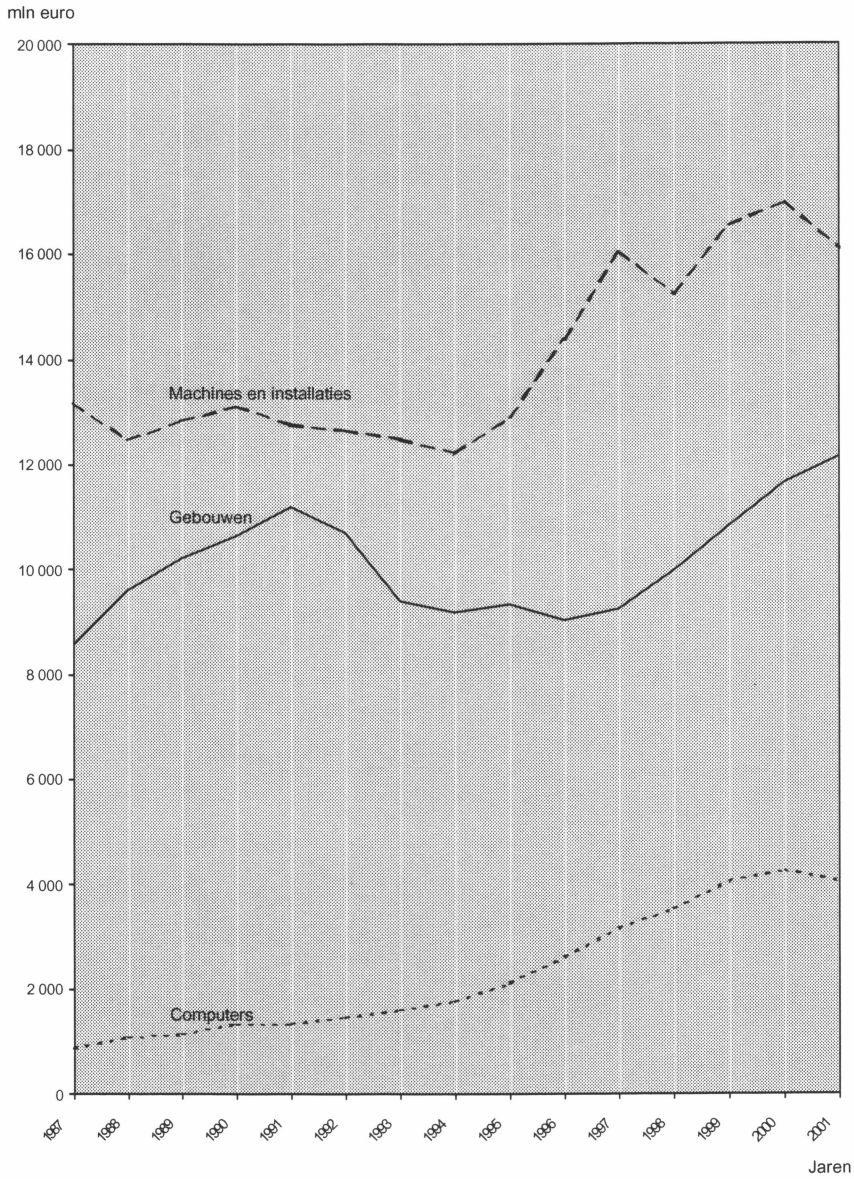
Bouwvergunningen verleend voor kantoorgebouwen



Bronmateriaal: CBS Nationale Rekeningen 1995 ... 2002 / Maandstatistiek Bouwnijverheid / CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek I.4

Investerings in gebouwen en machines (prijspeil 2001)



— Bouwproductie incl. groot onderhoud plus overige toegevoegde waarde en BTW

Bronmateriaal: CBS Statline

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek 1.5

productiviteit) en dat zou dan tot een lagere uitbreidingscomponent leiden dan op basis van de productiegroei op toegevoegde waarde basis.

Voor de kantoren hebben wij wel een aanvullende analyse op basis van werkgelegenheidsontwikkeling gemaakt. In grafiek I.4 zijn de bouwvergunningen voor kantoren (zakelijke dienstverlening en totaal) weergegeven. Onderin de grafiek is aangegeven hoeveel m² nodig is voor uitbreiding van kantoren voor de zakelijke dienstverlening. In de jaren 1996 tot 2001 zat dit gemiddeld boven de 1 miljoen m². Inmiddels stagneert de groei van de werkgelegenheid in 2002 en komt de gehele nieuwbouw van kantoren beschikbaar voor vervanging. Totaal benodigd is dan in de jaren 2002 tot 2005 circa 1,5 miljoen m² kantoor per jaar om de achterstand in de vervanging en de weer aantrekkende uitbreiding op te vangen. Gelet op het huidige uitstelgedrag bij ontwikkelaars, investeerders en nieuwe huurders en het nog uitblijvende herstel van de economische groei zal de kantorenbouw voor de zakelijke dienstverlening ca. 25% lager komen te liggen en dat past binnen het totaalbeeld voor zakelijke dienstverlening zoals hiervoor aangegeven. In de band tussen 'totaal' en 'zakelijke dienstverlening' zitten de bouwvergunningen voor kantoren voor de rest van de marktsector en voor de budgetsector.

De kantorenmarkt kent overaanbod. Het snellere groeien van het aanbod dan van de vraag past binnen het beeld van de varkenscyclus. In de jaren van aanhoudend hoge economische groei en lage rente zijn projectontwikkelaars weer losser omgegaan met de eisen van voorverhuur, voorverkoop en definitieve financiering. Rond 1997/1998 liep de spanning op de kantorenmarkt zo hoog op, dat alle productie nodig was om de uitbreidingsbehoefte op te vangen. Geholpen door goedkope projectfinanciering breidden ontwikkelaars hun ontwikkelingsactiviteiten sterk uit. De doorlooptijd van de projecten leidde er toe dat er veel kantoren werden opgeleverd na 2000 toen de economische groei inzakte en de werkgelegenheidsgroei in de zakelijke dienstverlening in 2002 naar 0 ging.

In de jaren 1995-2001 is de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening gestegen met 360.000 arbeidsjaren (van 0,96 naar 1,32 miljoen). Daaraan is in 2002 abrupt een einde gekomen en de groei in 2003 en later zal bescheiden zijn omdat nu arbeidsproductiviteit, indikken en kostenbesparing voorop staan.

Op langere termijn blijft de behoefte aan modernisering van de kantorenvorraad en vernieuwingsinvesteringen daarin.

Investeren in innovatie

Alvorens in te gaan op de utiliteitsbouw voor de industrie relateren wij de investeringen in gebouwen in de jaren 1987-2001 aan de investeringen in machines, installaties en computers (grafiek I.5).

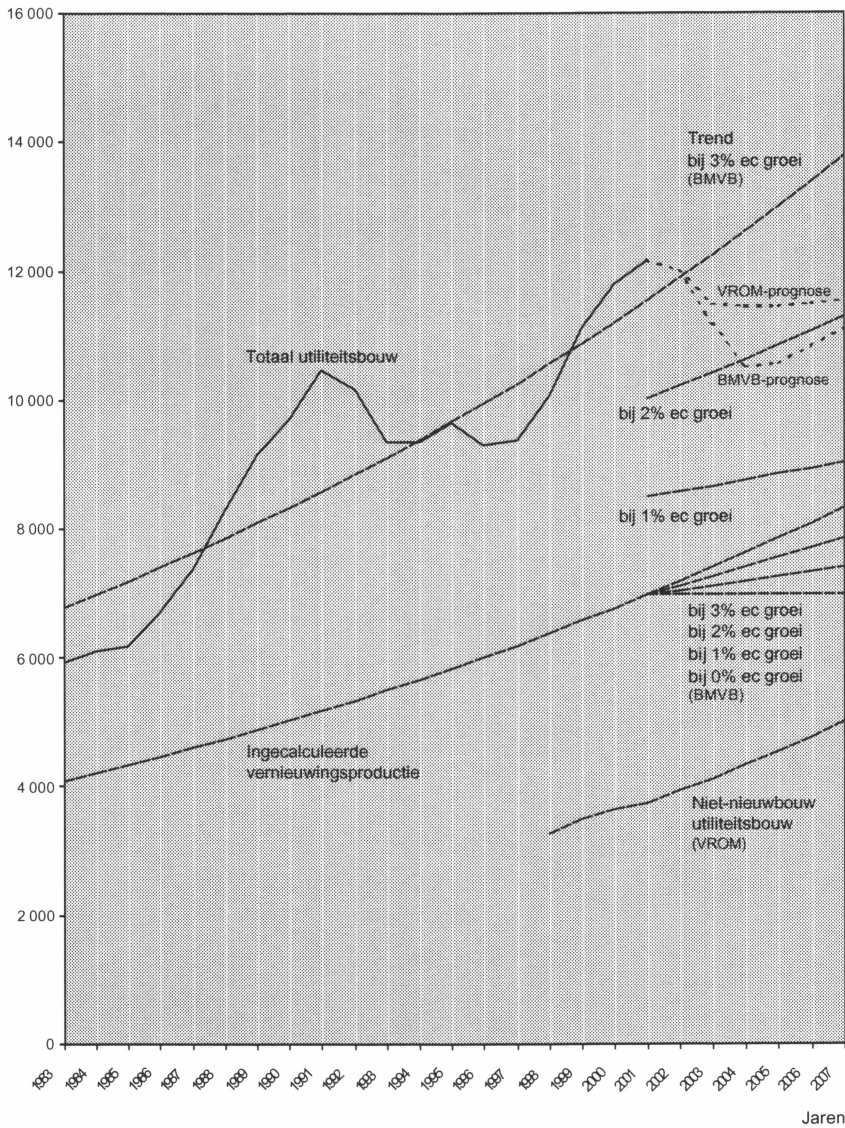
In de jaren '80 en '90 zijn de investeringen in machines en productie-installaties op een historisch hoog niveau terechtgekomen. Daarnaast groeiden de investeringen in computers en randapparatuur gestaag. De investeringen in machines en computers passen binnen een versnelling van het investeringsproces na 1083 als uitdrukking van economisch herstel en modernisering onder het gesternte van de poldereconomie.

Trendmatig zijn de investeringen in computers en randapparatuur het sterkste gestegen en die in gebouwen het minst. De gebouwensector reageert vertraagd op groei en stagnatie van de investeringen in machines en productie-installaties. De daling zet hier in 2001 al in.

In 2001 zijn de investeringen in gebouwen als volgt over de sectoren verdeeld (tabel I.1):

Utiliteitsbouw (prijspeil 2001)

mln euro



----- Totaal utiliteitsbouwproductie incl. groot onderhoud

Bronmateriaal: CBS Nationale Rekeningen 1983 ... 2001
SEO/TNO Inro/VROM Bouwprognoses 2002 ... 2007

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek I.6

Tabel I.1: Investerings in gebouwen

Landbouw en visserij	7%	
Industrie en bouwnijverheid	13%	
Primaire en secundaire sector		20%
Vervoer en communicatie	8%	
Handel en horeca	18%	
Zakelijke dienstverlening	29%	
Commerciële dienstverlening		55%
Totaal marktsector		75%
Budgetsector (bestuur, zorg, onderwijs)		25%
Totaal utiliteitsbouw € 12,05 miljard =		100%

Economische groei wordt aan de productiekant gedragen door kapitaalintensivering van het productieproces in de agrarische sector, industrie en distributie. Circa 40% van de utiliteitsbouw is daaraan gelinkt. Machines in plaats van arbeid. De gebouwen zijn daarbij slechts faciliterende kapitaalgoederen met een lange levensduur. De utiliteitsbouw is hier primair afhankelijk van de innovatieve investeringen.

Er is dus sprake van een tweedeling, want hier tegenover staat de utiliteitsbouw voor met name de zakelijke en de niet-commerciële dienstverlening waar de utiliteitsbouw juist sterk afhankelijk is van de werkgelegenheids groei. Absolute tegenpolen zijn de kantorenbouw en de bouw voor de industrie. De eerste is sterk afhankelijk van de kantoorwerkgelegenheid, terwijl de bouw voor de industrie primair afhankelijk is van de benodigde productiecapaciteit cq kapitaalgoederenvoorraad.

Bouwen voor de industrie is vernieuwen van de bedrijfsruimtevoorraad. Volgens de statistiek van de kapitaalgoederenvoorraad van de industrie groeit de bedrijfsruimtevoorraad in de periode 1995-2001 nog maar met 4 à 5%. Tegelijkertijd groeit de productie op toegevoegde waarde basis evenals de totale kapitaalgoederenvoorraad met 14 à 15%. Het arbeidsvolume groeit slechts met 1% en daalt in 2002.

De utiliteitsbouw voor de industrie raakt volledig gericht op het faciliteren van het innovatieproces (met inbegrip van ICT). De industrie is daarmee een extreem voorbeeld van het verschuiven van de uitbreidings- naar vernieuwingsinvesteringen. In 2001 is de industriële productie op jaarbasis nog met 0,2% toegenomen. In 2002 zet zich een daling in. Dat de utiliteitsbouw voor de industrie primair vernieuwingsinvesteringen betreft manifesteert zich ook in de hoge afschrijvingen en desinvesteringen (afstoten).

Vorig jaar gaven wij al aan dat de utiliteitsbouw industrie zakt naar 85 à 90% van het productievolume in 2000. De huidige utiliteitsbouwprognoses van VROM bevestigen thans dit cijfer.

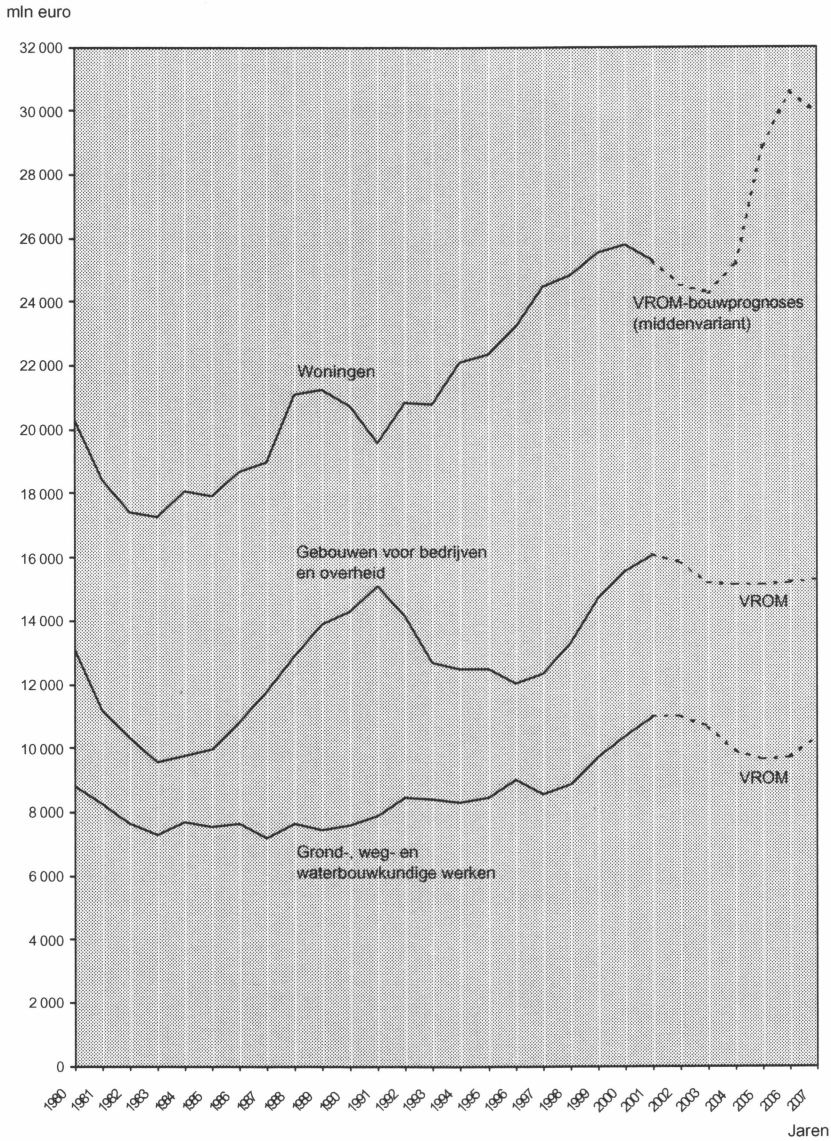
Het herstel is afhankelijk van het opnieuw opbloeien van de innovatieve investeringen. Op korte termijn worden deze afgeremd door afzetstagnatie, winstverslechtering en kostenbesparing. Op de lange termijn blijft het zoeken naar winstgevend nieuwe producten. Bedrijven zullen er wel beter op gaan letten of hun afzetmogelijkheden boven het break even point liggen (= het punt waar ze uit de kosten komen). Voorlopig hebben ze het voordeel van lage rente, maar pessimistische afzetverwachtingen remmen de investeringen af en de bouwproductie zakt in 3 jaar met 10 à 15%.

Pieken, dalen en weer opleven

De totale utiliteitsbouw is in grafiek I.6 weergegeven. De opbouw van de grafiek is als volgt:

- De lijn 'Totaal utiliteitsbouw' geeft het feitelijk verloop van de utiliteitsbouw (incl. groot onderhoud) in de periode 1983-2002 weer. Vanaf 1998 worden de cijfers ontleend aan de VROM bouwprognoses 2002-2007. Voor de jaren 2002 tot en met 2007 is de prognose van VROM ingestippeld.

Investerings in woningbouw, gebouwen en GWW (prijspeil 2001)



— Investerings in bouwwerken: bouwproductie incl. groot onderhoud plus overige toegevoegde waarde en BTW

Bronmateriaal: CBS Nationale Rekeningen 1980 ... 2001

SEO/TNO Inro/VROM Bouwprognoses 2002 ... 2007

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek I.7

- Onderin de grafiek is vanaf 1998 de 'niet-nieuwbouw' (groot onderhoud c.s.) ingetekend volgens registratie en prognose VROM.
- De ingecalculerde vernieuwingsproductie omvat naast groot-onderhoud c.s. ook de vervangende nieuwbouw. Deze vernieuwingsproductie neemt trendmatig toe omdat de gebouwvoorraad functioneel, technologisch, locationeel en economisch veroudert als het gecombineerde effect van historische groei van de voorraad en de olopende gemiddelde leeftijd. Wij nemen aan dat de vernieuwingsproductie stijgt met de economische groei. Over de periode 1983-2000 is dat met gemiddeld 3% per jaar.
- Het verschil tussen totaal utiliteitsbouw en de 'ingecalculerde vernieuwingsproductie' is voor de jaren 1983 tot en met 2001 gesommeerd en daaruit is het meetkundig gemiddelde bepaald. De lijn 'trend bij 3% economische groei' geeft de trend van de totale utiliteitsbouw weer en groeit aan met 3% per jaar.
- In het geval dat de economische groei langdurig naar 0% zou gaan valt de trend terug naar het niveau van de vernieuwingsproductie bij 0% economische groei, omdat de uitbreiding geheel wegvalt. Bij 1% en 2% economische groei wordt de trendlijn op 1/3 en 2/3 geïnterpoleerd.
- In afwijking van de prognose van VROM wordt voor de commerciële dienstverlening door ons een lagere prognoses gehanteerd en dat bepaalt de prognose BMVB.

Conclusie is dat voor de komende twee jaar rekening moet worden gehouden met een teruggang van de utiliteitsbouw van bijna € 12 miljard naar ca. € 10,5 miljard. Het verdere verloop is sterk afhankelijk van het nieuwe trendniveau in de economische groei.

Woningbouw / Utiliteitsbouw / GWW

De grafiek met de investeringen in woningen, gebouwen en GWW laat vanaf 1980 de investeringen zien (grafiek I.7). In 1991 komt aan de groei van de utiliteitsbouw abrupt een einde en zet zich een daling tot 1996 in. De teruggang van de economische groei, van 4,1% in 1990 naar 0,8% in 1993, laat zich hier voelen. Verrassenderwijs reageert de woningbouw averechts. Die wordt na 1989 weggedrukt door de utiliteitsbouw en de stijgende rente. Vanaf 1991 daalt de hypotheekrente van 9,2% naar 5,8% in 1997 en dit versterkt het herstel van woningbouw, zowel in aantallen als naar investeringstotaal. Duidelijk is dat de utiliteitsbouw primair afhankelijk is van de ontwikkeling van de productie in de marktsector. Thans ontstaat er weer meer ruimte op de bouwmarkt waardoor de woningbouw kan expanderen, ware het niet dat stijgende woningbouw vooral op knelpunten op projectniveau stoot.

Terzijde dient nog opgemerkt te worden dat de GWW op een hoger investeringsniveau is terechtgekomen, maar in 2002 over de top gaat.

Spanningsveld tussen kosten en kwaliteit

De utiliteitsbouw komt nu weer over de hele linie onder buyers market-verhoudingen te staan. Bij overaanbod is de klant koning, stelt kwaliteitseisen en wil goedkoop verwerven. De prijs-kwaliteitsconcurrentie komt in alle hevigheid op. Wie nu nog nieuwe projecten wil ontwikkelen zit op een moeilijke markt. De utiliteitsbouwopgave vraagt om meer denkwerk en betere ontwerpen en programma's dan wij ons sinds 1995 hebben veroorloofd. De leegstand zal deels ook in de jongste voorraad terechtkomen. Tussen 1995 en nu is teveel gebouwd wat onder zwaardere marktkrachten niet overeind blijft, omdat de locatie en de kwaliteit niet deugen.

In tijden van terugvallende economische groei vraagt de bestaande voorraad over de hele linie om meer aandacht want daarvan zal de leegstand ook fors toenemen. Binnen de bestaande voorraad doen zich mogelijkheden voor om goede en goedkope nieuwe huisvestingsoplossingen te ontwikkelen, al dan niet in uitwisseling met de woningvraag. De transformatieopgave is weer volop actueel.

De stedelijke herstructurering, de recycling van de bestaande gebouwvoorraad en het herontwikkelen van bedrijfsterrein zijn uitdagingen voor een land waar de ruimte schaars is.

Afnemende economische groei leert ons om zuinig te zijn op wat wij al hebben en zal de duurzaamheid ten goede komen. Het werk dat wegvallt in de uitbreiding kan volop gecompenseerd worden door vernieuwing van de voorraad. Als wij ons daar beter op richten werken wij aan de opleving van de utiliteitsbouw na de huidige dip.

(Tekst deel I is d.d. 10 december 2002)

Naschrift (mei 2002)

In de bouwprognoses van VROM werd najaar 2002 uitgegaan van economische groei van 1,5% in 2003, na 0,5% in 2002. Een half jaar later verkeert de Nederlandse economie op de rand van recessie en blijft de economische opleving nog uit. Het Centraal Planbureau gaat thans uit van een economische groei van 1,75% in 2004. Binnen het nu geschetste economisch perspectief handhaven wij de hiervoor aangegeven BMVB-prognose (grafiek I.6), zij het als maximaal te verwachten productieniveau.

In december 2002 voerden wij de toen bekende bouwvergunningcijfers in. Inmiddels is bekend dat de bouwvergunningen voor kantoren in 2002 zijn teruggelopen naar 1,69 mln m² BVO totaal, waarvan 1,08 mln m² BVO voor de zakelijke dienstverlening bestemd is. Er zit dus een sterkere rem op de kantorenbouw dan wij in december aangaven. De slechte gang van zaken in de kantorenbouw wordt mede veroorzaakt door de reeds genoemde 0-groei van de kantoorwerkgelegenheid, het vrijkomen van m²'s ten gevolge van indikking en de hoge reeds aanwezige leegstand.

Zaalenquête Symposium Bouwprognoses 2002-2007

Aan de zaalenquête, gehouden tijdens het symposium Bouwprognoses 2002-2007 op 10 december 2002, werd meegedaan door 205 stemmers. Een derde deel van hen vertegenwoordigt de bouwondernemingen en is in de enquête onderscheiden naar woningbouw, utiliteitsbouw, gww-bouw en neven-/onderaanneming. Daarna is ruim een kwart afkomstig uit 'ontwerp, advies, projectmanagement, ontwikkeling, financiering, exploitatie en beheer'. Het geheel wordt gecomplementeerd door ruim 20% toelevering en 20% 'overheid en onderzoek'.

Tabel II.1: Achtergrond geënquêteerden Symposium Bouwprognoses 2002-2007, 10 december 2002, aangevuld met verandering werkvoorraad van bedrijf / organisatie geënquêteerde.

Achtergrond geënquêteerden		Verandering werkvoorraad bedrijf		
		groeit	blijft gelijk	krimpt
Alle geënquêteerden	100%	28%	35%	37%
Naar hoofdactiviteit (? 50%) van het bedrijf:				
• ontwerp, advies, projectmanagement	16%	28%	41%	31%
• woningbouwer (aanneming en/of ontwikkelen)	14%	38%	31%	31%
• utiliteitsbouwer (aanneming en/of ontwikkelen)	9%	12%	53%	35%
• gww-bouwer (aanneming en/of ontwikkelen)	5%	-	-	100%
• neven-/onderaanneming	5%	22%	44%	33%
• toelevering	22%	17%	37%	46%
• ontwikkeling, financiering, exploitatie en beheer	10%	55%	35%	10%
• overheid en onderzoek	20%	28%	31%	41%
Naar vestigingsregio van het bedrijf:				
• West (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht)	34%	33%	33%	34%
• Noord (Friesland, Groningen, Drenthe)	1%	-	-	100%
• Oost (Gelderland, Overijssel, Flevoland)	16%	38%	23%	38%
• Zuid (Noord-Brabant, Limburg, Zeeland)	10%	32%	37%	32%
• meerder regio's in Nederland	39%	19%	40%	41%
• het buitenland	2%	33%	67%	-
Naar leeftijd:				
• tot 30 jaar	14%	45%	27%	27%
• 31-40	26%	33%	33%	33%
• 41-50	27%	24%	44%	31%
• 51-60	26%	16%	38%	47%
• 61 jaar en ouder	6%	33%	11%	56%

Naar afzetregio zijn vooral bedrijven en organisaties aanwezig die in meerdere regio's cc landelijk actief zijn (bijna 40%). Ruim eenderde is primair op West gericht. Daarna volgen Oost en Zuid. Buitenland en Noord zijn als activiteitenregio sterk ondervetegenwoordigd.

Naar werkvoorraad zit de meeste groei bij 'ontwikkeling, financiering, exploitatie en beheer'. Dit cijfer wordt geflatteerd door ongewenste groei van de werkvoorraad zolang projecten niet tot realisatie komen. Het meeste pessimisme (daling werkvoorraad) zit bij GWW, toelevering

en utiliteitsbouw. De toelevering neemt hierbij een speciale positie in, omdat deze sector een zeer korte doorlooptijd van opdrachten heeft en dus heel sterk reageert op de productie in uitvoering.

De regionaal gerichte bedrijven houden hun werkvoorraad op peil, met uitzondering van Noord. Opvallend is dat voor de landelijk opererende bedrijven de sterkste kanteling naar krimp wordt aangegeven.

Omzetgroei

Tabel II.2: Omzetgroei bedrijven / organisaties geënquêteerden 2002 t.o.v. 2001.

Omzetgroei 2002 t.o.v. 2001	lager dan -7%	-4 à -7%	-1 à -4%	± gelijk	+1 à +4%	+4 à +7%	hoger dan +7%	gemiddeld ca.
Alle geënquêteerden	16%	8%	16%	27%	14%	10%	9%	-1%
Naar hoofdactiviteit (? 50%) van het bedrijf:								
• ontwerp, advies, projectmanagement	10%	-	17%	30%	10%	30%	3%	+1%
• woningbouwer (aanneming en/of ontwikkelen)	15%	4%	19%	35%	12%	8%	8%	-1%
• utiliteitsbouwer (aanneming en/of ontwikkelen)	6%	-	6%	29%	18%	6%	35%	+3%
• gww-bouwer (aanneming en/of ontwikkelen)	11%	22%	-	56%	11%	-	-	-2%
• neven-/onderaanneming	22%	-	22%	33%	11%	-	11%	-1%
• toelevering	26%	21%	17%	12%	10%	10%	5%	-3%
• ontwikkeling, financiering, exploitatie en beheer	11%	6%	11%	17%	28%	17%	11%	+1%
• overheid en onderzoek	21%	3%	21%	34%	14%	-	7%	-2%
Naar vestigingsregio van het bedrijf:								
• West (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht)	15%	5%	18%	30%	15%	3%	13%	0%
• Noord (Friesland, Groningen, Drenthe)	-	-	-	100%	-	-	-	0%
• Oost (Gelderland, Overijssel, Flevoland)	26%	7%	11%	19%	22%	4%	11%	-1%
• Zuid (Noord-Brabant, Limburg, Zeeland)	-	6%	11%	39%	17%	22%	6%	+2%
• meerder regio's in Nederland	18%	12%	18%	22%	9%	16%	6%	-1%
• het buitenland	33%	-	-	67%	-	-	-	-3%

In 2002 steekt de omzetgroei van bedrijven gunstig af ten opzichte van de te verwachten realisatie in de Bouwprognoses.

Volgens de Bouwprognoses daalt de woningbouw met 3%, de woningbouwers in de zaal geven -1% aan. De utiliteitsbouw gaat in totaal 1,5% achteruit, de utiliteitsbouwers in de zaal zeggen nog 3% groei te effectueren. De GWW-ers in de zaal zijn met 2% krimp wel pessimistischer dan de Bouwprognoses, waarin de GWW in 2002 nog ongeveer gelijk blijft. De toelevering (-3%) bevestigt wel de totale teruggang van de bouw (-2%). De geënquêteerden geven in totaal -1% aan.

De pro-actief ingestelde en actief acquirerende bedrijven zijn kennelijk oververtegenwoordigd in de zaal, dat past bij een symposium over de bouwprognoses.

Woningbouw

Tabel II.3: Omzetgroei in de woningbouwsector bedrijven / organisaties geënquêteerden 2003 t.o.v. 2002.

Omzetgroei in woningbouwsector 2003 t.o.v. 2002	lager dan -7%	-4 à -7%	-1 à -4%	± gelijk	+1 à +4%	+4 à +7%	hoger dan +7%	gemiddeld ca.
Alle geënquêteerden	5%	9%	11%	28%	27%	11%	9%	+1%
waarvan:								
• ontwerp, advies, projectmanagement	-	-	7%	37%	33%	11%	11%	+2%
• woningbouwer (aanneming en/of ontwikkelen)	8%	12%	8%	20%	24%	20%	8%	+1%
• neven-/onderaanneming	-	13%	-	50%	38%	-	-	0%
• toelevering	5%	17%	17%	33%	24%	2%	2%	-1%
• ontwikkeling, financiering, exploitatie en beheer	-	5%	-	26%	32%	21%	16%	+3%
Naar vestigingsregio van het bedrijf:								
• West (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht)	2%	6%	8%	27%	33%	8%	16%	+2%
• Noord (Friesland, Groningen, Drenthe)	-	-	-	-	-	100%	-	+6%
• Oost (Gelderland, Overijssel, Flevoland)	13%	4%	13%	21%	17%	21%	13%	+1%
• Zuid (Noord-Brabant, Limburg, Zeeland)	-	5%	5%	26%	26%	26%	11%	+3%
• meerder regio's in Nederland	5%	14%	15%	32%	27%	3%	5%	0%
• het buitenland	-	-	33%	67%	-	-	-	-1%

De omzetgroei die woningbouwers in 2003 verwachten is +1% tegenover -1% in de Bouwprognoses. Nog optimistischer zijn 'ontwerp, advies, projectmanagement, ontwikkeling, financiering, exploitatie en beheer' die zien al weer een opleving (+3%). De toelevering ziet zich nog sterker met de realiteit van de dag geconfronteerd (-1%).

Wederom lijken de bedrijven in de zaal het beter te doen dan de Bouwprognoses aangeven.

Utiliteitsbouw

Tabel II.4: Omzetgroei in de utiliteitsbouwsector bedrijven / organisaties geënquêteerden 2003 t.o.v. 2002.

Omzetgroei in utiliteitsbouwsector 2003 t.o.v. 2002	lager dan -7%	-4 à -7%	-1 à -4%	± gelijk	+1 à +4%	+4 à +7%	hoger dan +7%	gemiddeld ca.
Alle geënquêteerden	22%	16%	15%	30%	11%	21%	5%	-1%
waarvan:								
• ontwerp, advies, projectmanagement	13%	8%	21%	38%	21%	-	-	-2%
• utiliteitsbouwer (aanneming en/of ontwikkelen)	18%	6%	12%	35%	18%	6%	6%	-1%
• neven-/onderaanneming	-	11%	11%	56%	11%	-	11%	0%
• toelevering	29%	24%	15%	15%	12%	5%	-	-4%
• ontwikkeling, financiering, exploitatie en beheer	31%	8%	-	31%	8%	-	23%	-1%
Naar vestigingsregio van het bedrijf:								
• West (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht)	22%	4%	20%	41%	6%	6%	-	-2%
• Noord (Friesland, Groningen, Drenthe)	-	-	100%	-	-	-	-	-6%
• Oost (Gelderland, Overijssel, Flevoland)	29%	24%	14%	24%	5%	-	5%	-4%
• Zuid (Noord-Brabant, Limburg, Zeeland)	12%	18%	24%	24%	6%	-	18%	-1%
• meerder regio's in Nederland	24%	22%	7%	22%	22%	-	4%	-3%
• het buitenland	33%	-	-	67%	-	-	-	-3%

De utiliteitsbouw krimpt volgens de Bouwprognoses met 4%. De toelevering bevestigt dat, maar de utiliteitsbouwers en de ontwikkelaars zien de teruggang in 2003 nog beperkt tot 1%. Men heeft kennelijk nog veel werk in de pipeline zitten en is nog niet echt bang voor de effecten van de verslechterende economie.

GWW-bouw

In de symposiumzaal waren de GWW-bouwers ondervertegenwoordigd. Van de aanwezigen gaf niemand groei aan. Gemiddeld ziet men 5% krimp van de GWW-omzet in 2003. Men is daarmee pessimistischer dan de bouwprognoses (-3%). Vanwege de kleine fracties en de daaruit voortvloeiende onbetrouwbaarheid blijven de detailcijfers voor de GWW hier verder achterwege.

Opiniërende vragen

Knelpunten woningbouw

Als belangrijkste knelpunt bij het stagneren van de woningproductie ziet:

- 52% de procedurele belemmeringen rond bouwregelgeving, bestemmingsplannen, milieu etc.
- 18% de grondprijsvorming en grondexploitatie
- 2% het tekort aan bouw- en arbeidscapaciteit
- 23% de te hoge prijzen op de woningmarkt
- 5% de inzakkende woning(hypotheek)markt

Dat de procedurele belemmeringen het belangrijkste knelpunt zijn is een breed gedragen meerderheidsstandpunt. De neven- en onderaannemers vormen een uitzondering en zetten 'de te hoge prijzen op de woningmarkt' op de eerste plaats (57%). Kennelijk ervaren zij dat de woningbouw zich uit de markt prijst. De groep 'overheid en onderzoek' ziet hier ook toenemende problemen (voor 37% het belangrijkste knelpunt). Het tekort aan bouw- en arbeidscapaciteit wordt niet meer als een serieus probleem gezien. De overige deelscores kennen geen uitschieters boven de proportionele score.

Vlottrekken woningbouw

Op de vraag hoe de woningbouw het beste vlotgetrokken kan worden antwoordt:

- 42% minder complexe bouwregelgeving en procedures
- 26% verruiming van de beschikbare woningbouwlocaties
- 10% lagere grondprijzen
- 6% bevordering particulier opdrachtgeverschap
- 6% intensievere inschakeling van capabele woningcorporaties
- 10% intensievere inschakeling van capabele projectontwikkelaars

De logische consequentie van de vorige beantwoording is dat minder complexe bouwregelgeving en procedures ook als de beste uitweg wordt gezien.

Bouwvergunningen

Gemeenten dienen bouwvergunningen voor kantoren pas te verlenen als deze voor minstens 70% zijn afgedekt met huurcontracten. Hier is:

- 44% principieel tegen
- 19% praktisch tegen (potentiële huurder moet te lang op huisvesting wachten)
- 3% voor, mits het wettelijk geregeld wordt
- 14% voor, stimuleert benutting bestaande voorraad
- 19% voor, als tijdelijke maatregel bij extreem hoog aanbod van nog niet verhuurde nieuwbouwkantoren (= 10% van voorraad)

De zaal is over de hele linie bij meerderheid tegen en ziet dit niet als remedie tegen de ongemakken van de 'varkenscyclus' in de kantorenbouw.

Herontwikkeling

Een groeiend aanbodoverschot op de tweedehands utiliteitsgebouwenmarkt dient met voorrang opgelost te worden door een vernieuwingsstrategie die leidt tot Hier zegt:

- 14% sloop
- 19% transformatie naar wonen
- 22% renovatie met behoud van utilitaire bestemming
- 6% afremming nieuwbouw (= hergebruik voorraad)
- 7% leegstand tot de markt aantrekt
- 33% inpassing in stedelijke herstructurering

De meest integrale oplossing door inpassing in de stedelijke herstructurering heeft de grootste aanhang. Dit versterkt ook langs deze weg de actualiteit van de stedelijke herstructurering. 'Niets doen' en afremming van de nieuwbouw zijn impopulair.

Alternatieve contractvorm

Het meest geschikte alternatief voor de traditionele contractvormen is Hier zegt:

- 50% bouwteam
- 14% turn-key
- 35% Design Build Operate -combinaties

Design Build Operate scoort het hoogst bij 'ontwerp, advies, projectmanagement'. De bouwers en ontwikkelaars houden een duidelijke voorkeur voor bouwteams.

Herstel verhoudingen

Cruciaal voor het herstel van de goede verhoudingen in de bouwnijverheid is volgens:

- 15% handhaving verbod op prijsafspraken en marktverdeling
- 19% het vraag-aanbod evenwicht op de bouwmarkt leidend tot evenwichtige prijsvorming
- 25% een verplichte rekenvergoeding
- 40% openheid en vertrouwen in de relatie opdrachtgever - bouwer

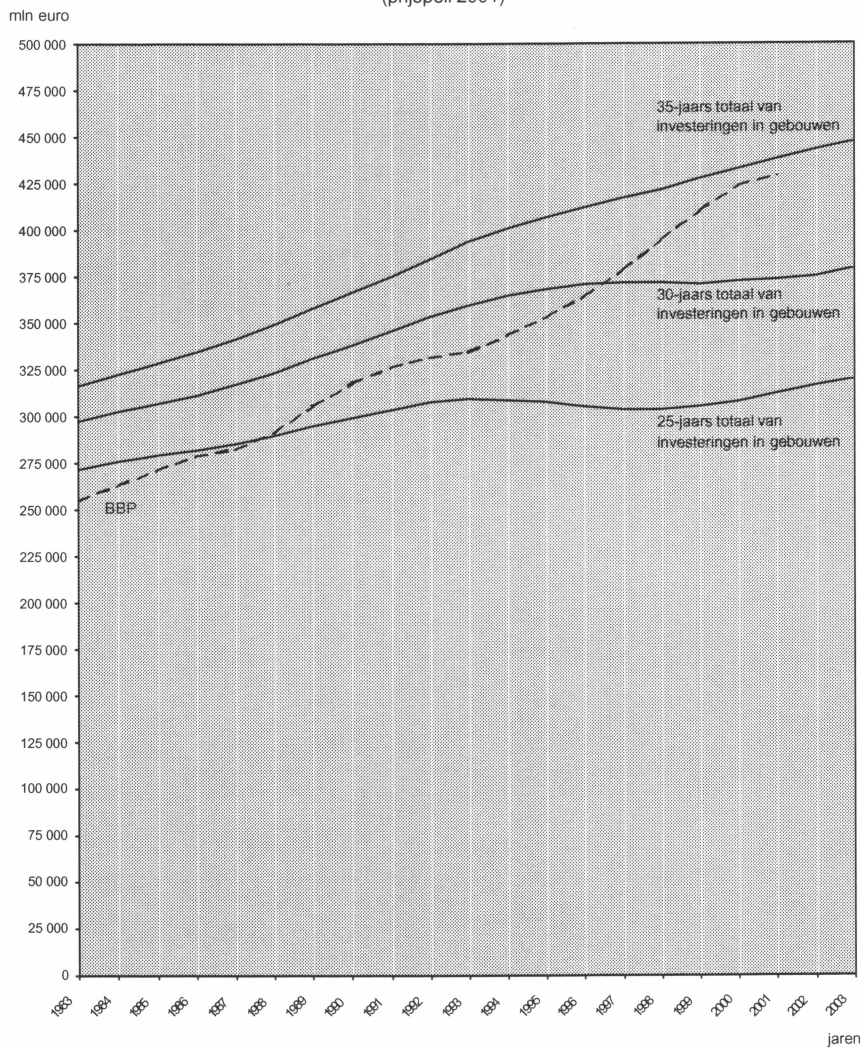
Het herstel van goede verhoudingen wordt in de eerste plaats gezocht langs de weg van openheid en vertrouwen in de relatie opdrachtgever-bouwer. Dat geldt niet alleen voor de bouwers, maar ook voor 'overheid en onderzoek'. De verplichte rekenvergoeding heeft ook een brede aanhang, maar nauwelijks bij 'overheid en onderzoek'.

Bouwkabinet

Ik verwacht het beste bouwbeleid in 2004 van een kabinet met in elk geval Hier zegt:

- 17% CDA
- 0% LPF
- 53% VVD
- 19% PvdA
- 4% Groen Links
- 3% D'66
- 1% SP
- 1% Leefbaar Nederland
- 1% Christen Unie
- 1% SGP

Investerings in gebouwen en BBP (prijspeil 2001)



Bronmateriaal: Nationale Rekeningen CBS, Revisie 1969 ... 1995 (elektronisch)

CBS Statline

SEO/TNO Inro/VROM Bouwprognoses 2002 ... 2007

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek III.1

De bouw- en investeringsopgave nader bezien

In deel I confronteerden wij de utiliteitsbouwprognoses van VROM met het verloop van de utiliteitsbouw binnen het door ons gehanteerde uitbreidings- en vernieuwingsscenario. In dit laatste deel gaan wij eerst nader in op de voorraadontwikkeling en op de omlooptijd van de investeringen in gebouwen. Aansluitend verdiepen wij ons in investeren in innovatie en de uitwerking daarvan op de bedrijfsgebouwen en kantoren. De jaren 1983, 1993 en 2003 hebben een terugvallende economische groei en een nog sterkere terugval van de utiliteitsbouw met elkaar gemeen. Het herstel vanaf 2004 voltrekt zich vanuit de huidige omstandigheid gezien zeer geleidelijk. Na een behandeling van de investeringen in gebouwen wordt aansluitend ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de woningbouw en op woningbouw als productiealternatief nu de utiliteitsbouw inzak.

Voorraadontwikkeling gebouwen

In grafiek III.1 wordt de voorraadontwikkeling gerelateerd aan de ontwikkeling van het Bruto Binnenlands Product (BBP), die de totale economische groei weergeeft. Voor de voorraadontwikkeling ontbreekt direct bruikbare statistiek. Wij benaderen hier de voorraad als de lopende 35-jaarssom van de investeringen in gebouwen. Ultimo 2002 is dit totaal min of meer bij toeval gelijk aan het BBP. Opvallend is dat de cumulatieve investeringen over 35, 30 en 25 jaar achter blijven bij de BBP-ontwikkeling. Bij de 30-jaarslijn tekent zich in de periode 1995-2003 geen stijging af. Dit wordt verklaard door het feit dat de investeringen in gebouwen rond 1970 al op een hoog niveau zaten.

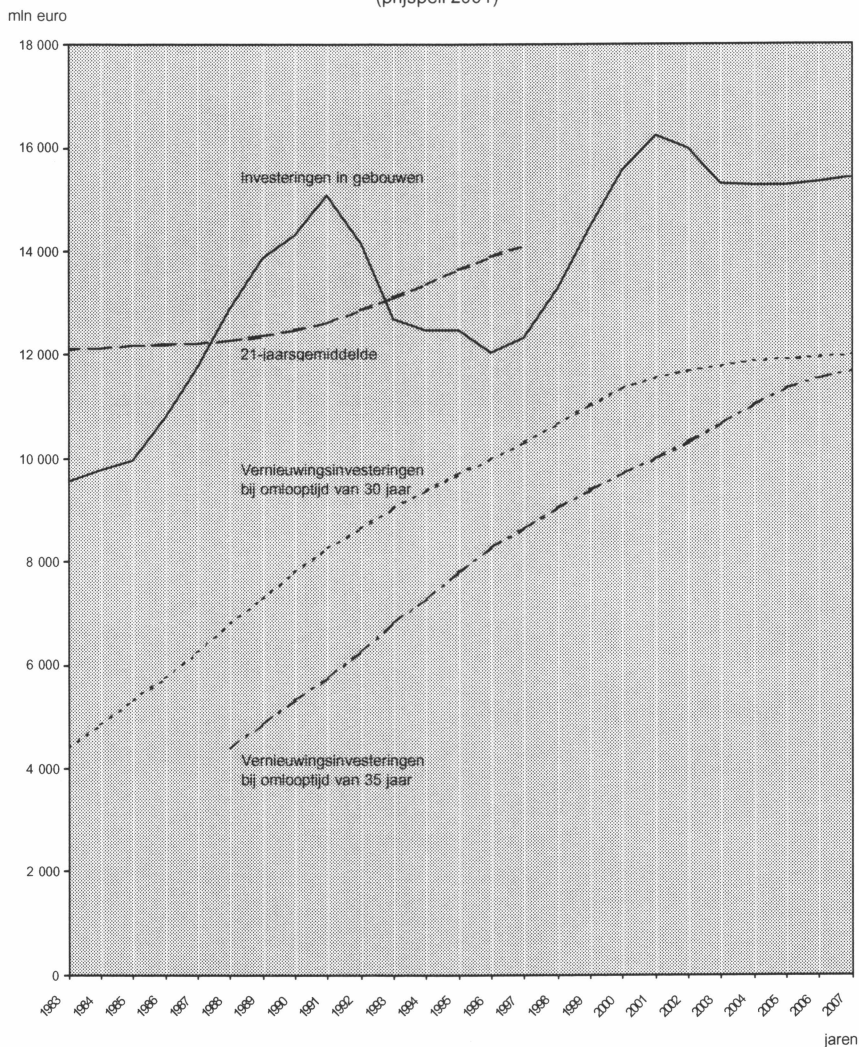
Omlooptijd investeringen

In grafiek III.2 is de invloed van de omlooptijd op de vernieuwingsinvesteringen in gebouwen aangegeven. De lijnen 'vernieuwingsinvesteringen bij omlooptijd van 35 jaar' cq '30 jaar' geven de trend weer als er na 35 cq 30 jaar een vernieuwingsinvestering wordt gedaan in de omvang van de oorspronkelijke investering 35 cq 30 jaar eerder. Bedrijfseconomisch laat zich dit herkennen als identieke vervanging cq instandhouding. Bij vervanging aan het eind van de omlooptijd gaat het uiteraard niet om identieke vervanging. Er komt een gebouw van een andere, doorgaans hogere kwaliteit voor terug. Renovatie en groot-onderhoud impliceren eveneens kwaliteitsverhoging. In werkelijkheid zal er dan ook sprake zijn van niet-identieke vervanging cq instandhouding en liggen de vernieuwingsinvesteringen, zoals wij die onder meer incalculeren in het uitbreidings- en vernieuwingsscenario, hoger. Vervanging en vernieuwing zullen immers gepaard gaan met hogere dan de oorspronkelijke kwaliteitseisen.

Investeringsquote

In grafiek III.3 is het procentueel aandeel van de investeringen in gebouwen in de tijd uitgezet (de zogenaamde investeringsquote). Dit wordt vergeleken met de economische groei, de groei van het BBP. Naarmate de economische groei lager of hoger is zal de daarmee verbonden uitbreidingscomponent van de investeringen in gebouwen ook hoger of lager uitvallen. Anno 2001 ligt de investeringsquote, ondanks de historische top in de investeringen in gebouwen nog maar op 3,6%. Hiervan is ca. 2% toe te rekenen aan de vernieuwingsinvesteringen. Dit bij een gemiddelde groei van de economie met ca. 3% in de jaren '90. Het inzakken van de economische groei vanaf 2000 werkt navenant door op de investeringen in gebouwen. Het herstel hiervan is sterk afhankelijk van omvang, tempo en lange termijn van economische groeiomslog vanaf 2003.

Trend investeringen in gebouwen en vernieuwingscomponent (prijspeil 2001)



Bronmateriaal: Nationale Rekeningen CBS, Revisie 1969 ... 1995 (elektronisch)

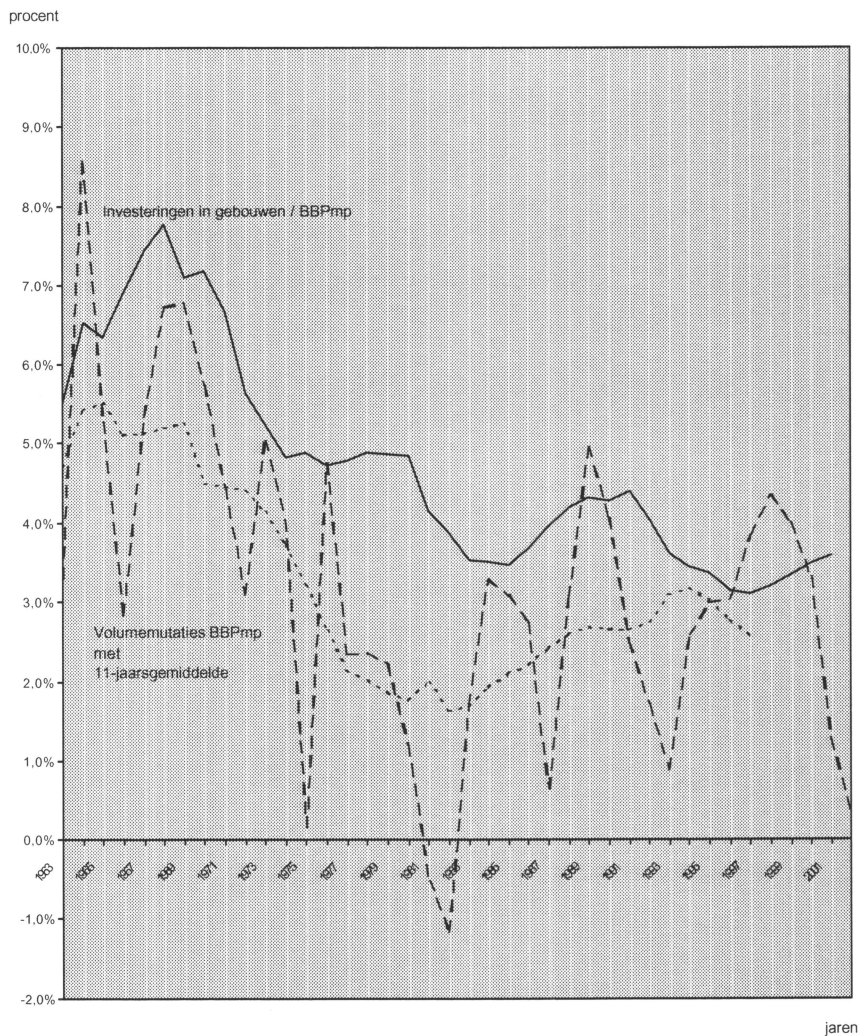
CBS Statline

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek III.2

Investeringsquote en economische groei

Investerings in gebouwen ten opzichte van BBPmp en economische groei

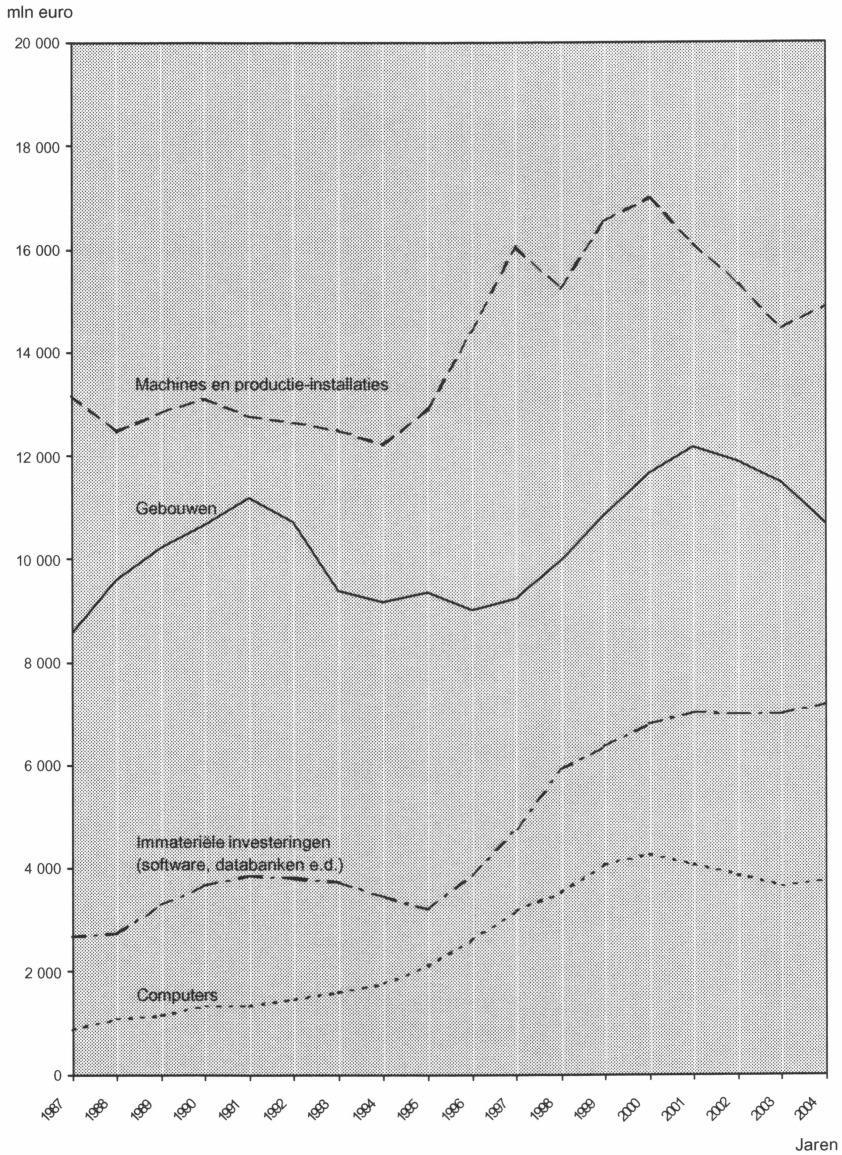


Bronmateriaal: - CBS, Vijfennegentig jaren statistiek in tijdreeksen, 1899-1994 (volumemutaties 1948-1965)
 - Nationale Rekeningen CBS 1975 (cijfers 1965-1968)
 - Nationale Rekeningen CBS, Revisie 1969-1995 (elektronisch)
 - CBS Statline

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek III.3

Investerings in gebouwen, machines en computers (prijspeil 2001)



— Bouwproductie incl. groot onderhoud plus overige toegevoegde waarde en BTW

Bronmateriaal: CBS Statline

Centraal Economisch Plan 2003

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek III.4

Investeren in innovatie

Anno 2003 stagneert de economie en zakken de investeringen over de hele linie tijdelijk in. De utiliteitsbouw kan zich daaraan niet onttrekken maar komt in latere jaren weer in de lift. Toekomstige groei en productie-innovatie betekenen immers een groeiende behoefte aan modernisering van de gebouwenvoorraad, zowel in de private als de publieke sector. Alle reden tot een nadere bepaling van de utiliteitsbouwopgave.

In de jaren '80 en '90 zijn de investeringen in machines en productie-installaties op een historisch hoog niveau terechtgekomen (zie grafiek III.4). In die investeringen zit heel veel informatie- en communicatietechnologie geïncorporeerd (embedded ICT). Daarnaast groeiden de investeringen in computers en randapparatuur gestaag. Deze investeringen in machines en computers passen binnen een versnelling van het investeringsproces na 1983 als uitdrukking van economisch herstel, innovatie en modernisering onder het gesternte van de poldereconomie. Eveneens groeiden de immateriële investeringen. Zoals hier geregistreerd bestaan die voor meer dan 80% uit investeringen in software en databanken. De utiliteitsbouw profiteert tot op heden nog van de verhoogde investeringsactiviteit en kwam in 2001 op het historisch hoogste peil.

Innovatie als utiliteitsbouwopgave wordt hier in de eerste plaats betrokken op de innovatie van gebouwen als huisvestingsfaciliteit. Macro gaat het dan om de modernisering van de gebouwenvoorraad in relatie met de eisen die samenleving en economie er aan stellen. Innovatie omvat dus meer dan investeringen in computers en randapparatuur. In grafiek III.4 zijn de investeringen in machines en productie-installaties het meest omvangrijk. De investeringen in gebouwen (utiliteitsbouw) zitten daar in de periode 1987-2001 onder.

Investerings in gebouwen mogen niet één-op-één gelinkt worden aan die in machines en installaties. De productie-innovatie in industrie, logistiek en distributie zijn gericht op verhoging van de productiviteit (= output/input). Traditioneel bestaat het beeld van arbeid vervangen door machines. Dat beeld bestaat nog steeds, maar naast arbeidsbesparende investeringen zijn energiebesparende en milieu-investeringen belangrijk geworden. Productiviteit als 'output gedeeld door input' kan ook begrepen worden als 'productieopbrengsten gedeeld door productiekosten'. Dan gaat het om de gunstigste verhouding tussen afzetcondities en productiemogelijkheden en de vertaling daarvan in 'opbrengsten minus kosten is winst'.

Bij dit alles is huisvesting in eerste aanleg een kostenpost. Met gebouwen wordt geen productie geïnnoveerd. Het gebouw is slechts voorwaardelijk. Als de nieuwe machines in het bestaande gebouw passen kan nieuwbouw zelfs achterwege blijven en volstaat een verbouwing. Elders worden nieuwe computergestuurde producties in nieuwe gebouwen ondergebracht. Het gaat dan vaak om hallenbouw, vaak in staal, en ook wel als 'dozenbouw' betiteld. In industrie, distributie en logistiek faciliteren gebouwen de innovatieve investeringen, niet meer dan dat.

In de dienstensector maakt arbeid deel uit van het eindproduct. Werkgelegenheid is daar wel een belangrijke bepalende voor de huisvestingsbehoefte. Zo is het gangbaar om de huisvestingsbehoefte in de zakelijke en bestuurlijke dienstverlening te koppelen aan de ontwikkeling van de kantoorwerkgelegenheid in die sectoren. De investeringen in gebouwen in figuur III.4 staan dus deels in relatie met de investeringen in machines en productie-installaties. Een ander deel houdt primair verband met de sterke kantorengroei en -innovatie.

Investeringsgolven

Als het met de economie goed gaat, gaat het ook goed met de utiliteitsbouw. Voor de groei van productie en werkgelegenheid is onderdak nodig. De innovatie van productieprocessen

kan maar gedeeltelijk door aanpassing van de bestaande gebouwenvoorraad opgevangen worden. Er is naast uitbreiding ook vervangende nieuwbouw nodig.

In de tweede helft van de jaren '90 ging het goed met de economie, niet in de laatste plaats door de opmars van de informatie- en communicatietechnologie. Deze draagt een lange opgaande golf. Zo'n lange golfbeweging wordt naar de 'ontdekker' ervan ook wel een Kondratieff-golf genoemd. Algemeen wordt aangenomen dat deze met ICT samenhangende Kondratieff-golf nog niet uitgewerkt is. Conjuncturele dippen zoals in de eerste helft van de jaren '90 en zoals nu doen daar niets aan af. Wel is de euforie van 'nieuwe economie' die de 'oude economie' verdringt even verstomd.

De bouw als sector van de 'oude economie' had daar op voorhand geen last van. De groei van de nieuwe economie betekende alom bouwen; van kabelnetwerken onder de grond tot en met gebouwen boven de grond om de computers en de mensen die werkzaam zijn in de internet- en kenniseconomie onder dak te brengen. Maar het schoot wereldwijd allemaal te ver door. Na overspannen groeiverwachtingen, oplopende beurskoersen en een digitale investeringshousse volgt de koude douche. Tegenvallende afzet, stagnerende productie, dalende winsten, dalende koersen, overinvesteringen, dalende economische groei, teruglopende werkgelegenheid, tijdelijk wegvallende uitbreidingsinvesteringen, kostenbesparing en uitstel van innovatieve investeringen bepalen het huidige economische beeld. De economie maakt een pas op de plaats. Als straks vraag en productiecapaciteit weer beter met elkaar in evenwicht zijn zal de opgaande lange golf weer de overhand krijgen. In elk geval voor wat de utiliteitsbouw betreft want naast modernisering van de gebouwenvoorraad in relatie met de innovatieve investeringen moet tegen de oplopende functionele, technische, economische en locatonele veroudering in geïnvesteerd worden.

Bedrijfsgebouwen en kantoren

Economische groei wordt aan de productiekant gedragen door kapitaalintensivering van het productieproces in de agrarische sector, industrie en distributie. Circa 40% van de utiliteitsbouw is daaraan gelinkt. Machines in plaats van arbeid. De gebouwen zijn daarbij slechts faciliterende kapitaalgoederen met een lange levensduur. De utiliteitsbouw is hier primair afhankelijk van de innovatieve investeringen.

Er is dus sprake van een tweedeling, want hier tegenover staat de utiliteitsbouw voor met name de zakelijke en de niet-commerciële dienstverlening waar de utiliteitsbouw juist sterk afhankelijk is van de werkgelegenheids groei. Absolute tegenpolen zijn de kantorenbouw en de bouw voor de industrie. De eerste is sterk afhankelijk van de kantoorwerkgelegenheid, terwijl de bouw voor de industrie primair afhankelijk is van de benodigde productiecapaciteit cq kapitaalgoederenvoorraad.

Bouwen voor de industrie is vernieuwen van de bedrijfsruimtevoorraad. Volgens de statistiek van de kapitaalgoederenvoorraad van de industrie groeit de bedrijfsruimtevoorraad in de periode 1995-2001 nog maar met 4 à 5%. Tegelijkertijd groeit de productie op toegevoegde waarde basis evenals de totale kapitaalgoederenvoorraad met 14 à 15%. Het arbeidsvolume groeit slechts met 1% en daalt in 2002.

De utiliteitsbouw voor de industrie raakt volledig gericht op het faciliteren van het innovatieproces (met inbegrip van ICT). De industrie is daarmee een extreem voorbeeld van het verschuiven van de uitbreidings- naar vernieuwingsinvesteringen. In 2001 is de industriële productie op jaarbasis nog met 0,2% toegenomen. In 2002 zet zich een daling in. Dat de utiliteitsbouw voor de industrie primair vernieuwingsinvesteringen betreft manifesteert zich ook in de hoge afschrijvingen en desinvesteringen (afstoten).

Het herstel is afhankelijk van het opnieuw opbloeien van de innovatieve investeringen. Op korte termijn worden deze afgeremd door afzetstagnatie, winstverslechtering en kostenbesparing. Op de lange termijn blijft het zoeken naar winstgevendende nieuwe producten. Bedrijven zullen er wel beter op gaan letten of hun afzetmogelijkheden boven het break even point liggen (= het punt waar ze uit de kosten komen). Voorlopig hebben ze het voordeel van

lage rente, maar pessimistische afzetverwachtingen remmen de investeringen af en de bouwproductie zakt in 3 jaar met 10 à 15%.

De nieuwbouw van kantoren nadert de laatste jaren de 2,5 mln m² BVO per jaar. In de periode 1996 tot en met 2001 was gemiddeld 1 mln m² BVO per jaar nodig om de uitbreiding van de kantoorwerkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening te huisvesten. In 2002 valt die uitbreidingscomponent volledig weg, want de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening groeit niet meer, althans niet op de korte termijn.

Rond 1997/1998 was alle bouw voor de zakelijke dienstverlening nodig om de uitbreiding op te vangen. Vervanging en vernieuwing kwamen niet aan bod. De nieuwe computers kwamen ook in tweedehands gebouwen te staan. Nu 4 jaar later is er inmiddels zo'n kantoorbouwhuuse geweest dat het lot van de kantoor nieuwbouw nu 'bouwen voor vervanging' of bouwen voor leegstand' is. De kantorenbouw zakt terug naar zo'n 1,5 mln m² BVO per jaar. Ook hier is het wachten op herstel van de economie in latere jaren. Als totaalbeeld voor de utiliteitsbouw handhaven wij het in deel I (grafiek I.6) weergegeven beeld.

Conclusie is dat voor de komende twee jaar rekening moet worden gehouden met een teruggang van de utiliteitsbouw van bijna € 12 miljard naar ca. € 10,5 miljard. Het verdere verloop is sterk afhankelijk van het nieuwe trendniveau in de economische groei.

In de innovatieve investeringen zit momenteel de klad en dat werkt door op de utiliteitsbouw. Veroudering van de bedrijfsgebouwen voorraad en innovatie van de economie dragen op langere termijn een blijvende behoefte aan investeringen in uitbreiding, maar vooral in innovatie van de productie en modernisering van de gebouwen voorraad.

Bouw en economische groei

Uitbreidingsinvesteringen variëren met het groeipeil van de economie en dat is trendmatig afgenomen van ca. 5% in de tweede helft van de jaren '60 naar ca. 2% in de vroeg jaren '80. Daarna neemt de economische groei weer trendmatig toe naar ca. 3% in het midden van de jaren '90 (zie lijn van 11-jaarsgemiddelde in grafiek III.3). De teruggang van de economische groei vanaf 2000 leidt weer tot een ombuiging van de trend. Voor het verdere verloop zijn vanaf 2002 in grafiek III.3 drie varianten ingevoerd die horen bij respectievelijk 0%, 1,5% en 3% economische groei. Het CPB gaat thans uit van herstel naar 1,75% in 2004 (april 2003).

Vernieuwingsinvesteringen groeien binnen het door ons gehanteerde uitbreidings- en vernieuwingsscenario met de economie mee. De investeringsquote voor gebouwen komt weer rond de 3% te liggen, waarbij de eerste ca. 2% de vernieuwingsinvesteringen betreft en de uitbreidingsinvesteringen naar 1% terugzakken.

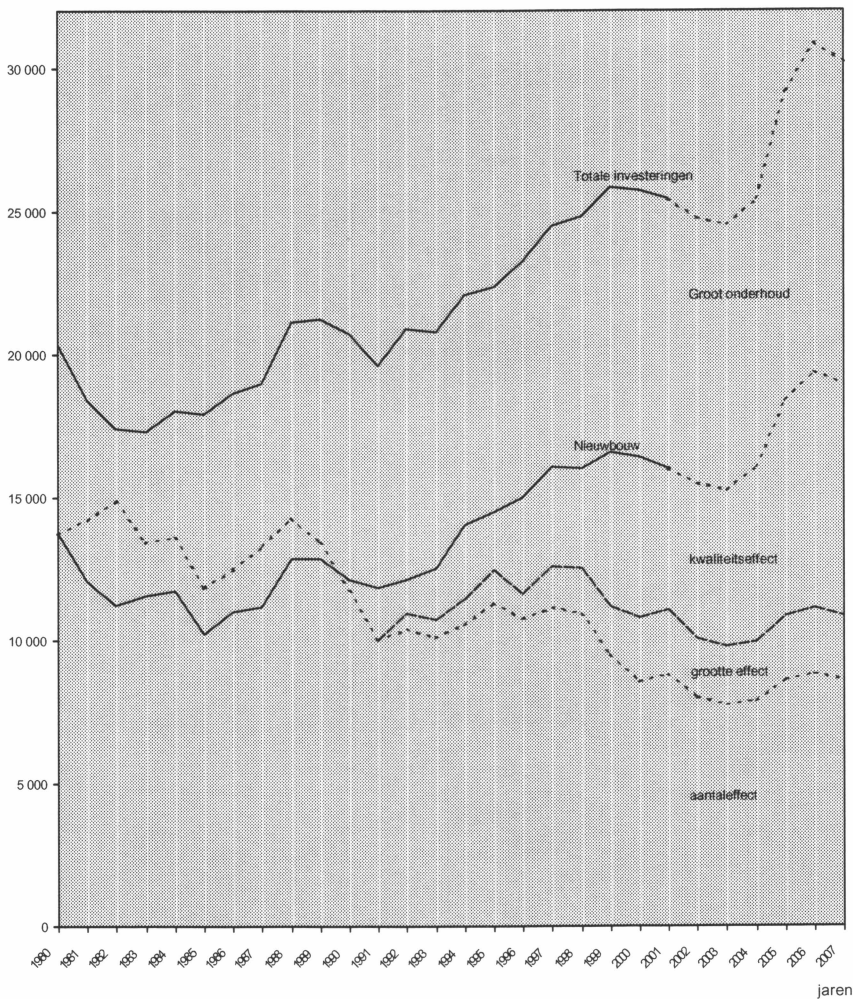
1983 – 1993 – 2003

Het laagterecord van 1983 wordt vooralsnog niet geëvenaard. In deel I behandelden wij reeds hoe het conjunctureel inzakken van de economie in 1983 en 1993 gepaard ging met een sterke terugval van de utiliteitsbouw, vanwege het zogenaamde acceleratie-effect op de (uitbreidings)investeringen.

De terugval in 2003 evenaart 1993 en de ervaring erna is bovenal afhankelijk van de economische groei op middellange termijn. Het doorgroeien van de ICT-sector vanuit een nieuw marktevenwicht na het wegwerken van reeds gedane overinvesteringen is de ene kracht. Wel staat hier tegenover dat het bedrijfsleven en de overheid zich thans richten op structureel lagere kostenniveaus. Dat betekent op zijn beurt arbeidsplaatsenbeheersing en minder uitbreidingsinvesteringen en ook voor het overige beheersing van investeringskosten. De algehele behoefte van vernieuwing, modernisering en innovatie zoals hiervoor geduid staat het niet toe om de investeringen langdurig te temporiseren. In de kantorensector zal eerst de leegstand van de nieuwbouw weggewerkt moeten worden. Het herstel vanaf 2004 voltrekt zich zeer geleidelijk.

Investerings in woningen (prijspeil 2001)

mln euro



Bronmateriaal: VROM Bouwprognoses 1982 2007
 CBS Nationale Rekeningen 1980 2001
 CBS Maandstatistiek Bouwnijverheid 1981 2001
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Grafiek III.5

Investeren in woningen als productiealternatief

Traditioneel is er sterke functionele samenhang tussen woningen en utiliteitsbouw. Meer bouw in uitbreidings-gebieden was in de jaren '60 identiek aan meer woningbouw, maar ook meer scholen, meer winkels enz. en hier of elders meer bedrijfsgebouwen, om wonen, werken en verblijven te huisvesten. De GWW zorgde tegelijkertijd voor de infrastructuur en het bouwrijp maken van de uitbreidingsgebieden en voor de als totaliteit groeiende infrastructuur tot en met de inpoldering.

Tegenover dit beeld van de jaren '60 staat in de jaren '90 een functionele samenhang van de investeringen in woningen/gebouwen/GWW die sterk van karakter is gewijzigd. Nog steeds zijn er uitbreidingsgebieden, zoals de VINEX-locaties en daar moet een samenhangend investeringspakket van woningen, gebouwen en infrastructuur gerealiseerd worden. Belangrijke verschuivingen, waarop ingespeeld moet worden, voltrekken zich in:

- de demografie; vergrijzing en ontgroening, een afnemend geboorteoverschot en een toenemend migratieoverschot,
- de economie; van breedte-investeringen (meer productiecapaciteit) naar diepte-investeringen (meer productiviteit), van nijverheid naar diensten, minder in fabrieken en meer in kantoren,
- de bouwopgave; van uitbreiding van de voorraad naar vernieuwing en instandhouding, van uitbreidingsgebieden naar herstructureringsgebieden.

De actuele vraag naar woningen en gebouwen die hieruit voortvloeit is in zijn onderlinge samenhang divers, maar wordt steeds meer opgevangen en gebundeld op gebiedsniveau (ontwikkeling, herontwikkeling en herstructurering).

In 2002 was de bouwproductie samengesteld zoals in tabel III.1 is weergegeven. Op de totale bouwproductie (incl. klein onderhoud) bezien is globaal de helft nieuwbouw.

Tabel III.1 Samenstelling bouwproductie.

2002	Woningbouw	Utiliteitsbouw	GWW
Nieuwbouw voor uitbreiding	37%	50%	67%
Vervangende nieuwbouw	12%		
Groot-onderhoud (binnen investeringen)	30%	25%	33%
Klein-onderhoud (buiten investeringen)	21%	25%	

Bronmateriaal: VROM Bouwprognoses 2002-2007 / CBS, Statline

Bewerking: BMVB Bouweconomie

Het aantal gereedgekomen woningen in Nederland is van een top in 1972 met 155 duizend woningen via 123 duizend in 1982 afgenomen naar 67 duizend in 2002. Niettemin zijn de investeringen in woningen na 1982/83 beduidend toegenomen. In de grafiek III.5 is met de onderste stippellijn aangegeven hoe het verloop van de investeringen in nieuwe woningen zou zijn geweest op basis van het aantallenverloop en bij een vanaf 1980 ongewijzigde kwaliteit (= hier: gelijke investeringen per woning). Het verschil met de lijn 'nieuwbouw' geeft de kwalitatieve veranderingen, anders dan op basis van aantallen, weer.

In de jaren '80 neemt de 'kwaliteit' aanvankelijk af omdat het woningpakket versobert. Na 1990 manifesteert zich een kwaliteitsexplosie. In tabel III.2 zijn aantallen en woninggrootte (m^3) opgenomen. In grafiek III.5 is vanaf 1991 getekend welk deel vanaf 1991 toegerekend kan worden aan de toename van de woninggrootte van $383 m^3$ in 1990 naar $488 m^3$ in 2000.

Voor de jaren 2002 tot en met 2007 zijn de stippellijnen gebaseerd op de middenvariant van de woningbouwprognoses van het Ministerie van VROM (oktober 2002).

In tabel III.2 zijn ook de cijfers opgenomen over economische groei, hypotheekrente en percentage koopwoningen in de jaren '90. De toenemende woninggrootte is gepaard gegaan met een verschuiving van nieuwbouw van huurwoningen naar koopwoningen en wordt gedragen door een gunstige ontwikkeling van de economie en lage hypotheekrente, vooral in de tweede helft van de jaren '90. Koopwoningen zijn inmiddels vooral eengezinswoningen in laagbouw.

Tabel III.2

	Gereedgekomen woningen nieuwbouw	Gemiddelde woninggrootte (m ³) (bouwvergunningen)	% koopwoningen	Hypotheekrente	Economische groei
1990	97.384	404	62%	8,7%	4,1%
1991	82.888	403	65%	9,2%	2,3%
1992	86.164	407	63%	8,8%	2,0%
1993	83.689	416	66%	7,5%	0,8%
1994	87.369	422	68%	7,3%	3,2%
1995	93.836	414	69%	7,1%	2,3%
1996	88.934	433	65%	6,3%	3,0%
1997	92.315	438	70%	5,8%	3,8%
1998	90.516	452	76%	5,6%	4,3%
1999	78.625	484	78%	5,1%	3,7%
2000	70.650	488	78%	5,9%	3,3%
2001	72.958	510	81%	5,9%	1,3%
2002	66.704	504	81%	5,3%	0,3%

Bron: CBS

In grafiek III.5 is het verschil tussen totaal investeringen in woningen en nieuwbouw aangeduid als groot onderhoud. Deze investeringen, anders dan in nieuwbouw, omvatten in ruime zin alle renovatie- en onderhoudsactiviteiten met een investeringskarakter. Renovatie, herstel, verbetering, verbouw en overig groot onderhoud zijn sinds de jaren '70 op een structureel hoger niveau komen te liggen.

Het aantal aan de woningvoorraad onttrokken woningen ligt in 2002 op 16 duizend per jaar en blijft daarmee onder het record van 19 duizend in 1971. De lage onttrekking aan de woningvoorraad betekent dat de sloop laag is, de gemiddelde leeftijd toeneemt en de omlooptijd van de voorraad lang is. De technische levensduur verzet zich niet tegen voortgezet gebruik, de functionele levensduur laat zich oprekken door renovatie en hergebruik en voor het milieu is een langere maatschappelijke levensduur goed. Met de huidige lage nieuwbouwaantallen en de prijs daarvan blijft er een hoge vraag naar goedkope woningen binnen de bestaande voorraad.

De hypotheekrente daalt naar ca. 5,3% in 2002/2003. De economische groei is echter beduidend getemperd, mede onder invloed van het 11 september-effect. Het stagneren van de woningproductie in 2001 en 2002 wordt primair bepaald door aanbodfactoren en procedurele knelpunten. Anno 2003 staat de koopwoningmarkt onder druk en dit manifesteert zich in minder transacties, langere transactietijden en reëel dalende verkoopprijzen. De jaarlijkse woningproductie in aantallen zit inmiddels onder de 1% van de voorraad.

Reëel dalende verkoopprijzen en verdere vermogensverliezen op beleggingen en spaargelden ondermijnen thans de doorstroming, in casu het doorstromen naar hogere kwaliteit. Starters en andere woningkopers zien bovendien hun inkomensontwikkeling en

werkgelegenheidsperspectieven verslechteren. Ondanks de lage hypotheekrente ontstaat een nieuw betaalbaarheidvraagstuk.

De woningbouw zal beter afgestemd moeten worden op de actuele economische verhoudingen. Dat betekent dat tussen ontwikkelaars en gemeenten de grondprijzen en grondquotes herijkt worden. Dat bestemmingsplannen versobert zullen worden. Ontwikkelaars zullen minder in het duurste marktsegment ontwikkelen.

Volgens de bouwprognoses van VROM biedt de woningbouw een productiealternatief nu de utiliteitsbouw inzakt. Voor het realiseren van de zogenaamde middenvariant (zie grafiek 1.7) ontstaat qua bouwcapaciteit geleidelijk ruimte en de lage hypotheekrente zit ook mee. De stagnatie van de economie is thans echter dusdanig ernstig dat de woningkwaliteit onder druk staat en dat betekent op zijn beurt juist relatief minder productie. De bouwinitiatieven en bouwprocedures worden bovendien extra belast door moeilijkere onderhandelingen over de grondprijzen. De middenvariant van VROM zoals hiervoor aangehaald is qua beslag op productieruimte dus haalbaar, maar de productieomvang van die extra-vraag staat op aantallen, kwaliteit en financiën onder druk.

Bronnen

Bij de vervaardiging van deel I en deel III is gebruik gemaakt van de volgende (statistische) bronnen:

Centraal Bureau voor de Statistiek

- Nationale Rekeningen over de periode 1983 tot en met 2001
- Nationale Rekeningen Revisiepublicatie ESR 1995
- Maandstatistiek Bouwnijverheid
- Statistisch Bulletin
- Statistisch Jaarboek (diverse jaargangen)
- Statistiek van de kapitaalgoederenvoorraad
- Samenvattend overzicht van de industrie 1999
- StatLine (www.cbs.nl/nl/cijfers/statline/index.htm)

Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid

- Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid in 2001 cq 2002

Centraal Plan Bureau

- Macro Economische Verkenningen 2003
- Centraal Economisch Plan 2003
- CEP-op-maat voor de bouwnijverheid, bouwmaterialen en houtbewerking

Ministerie van VROM

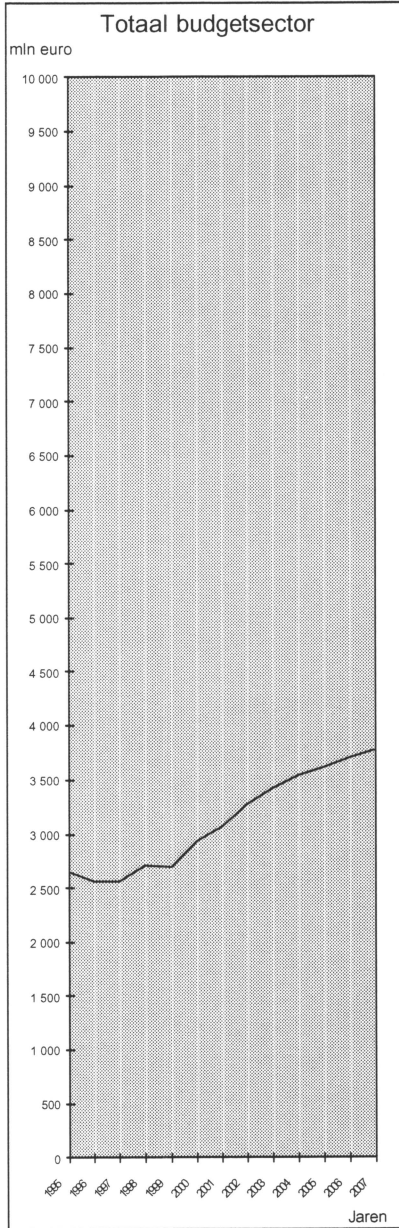
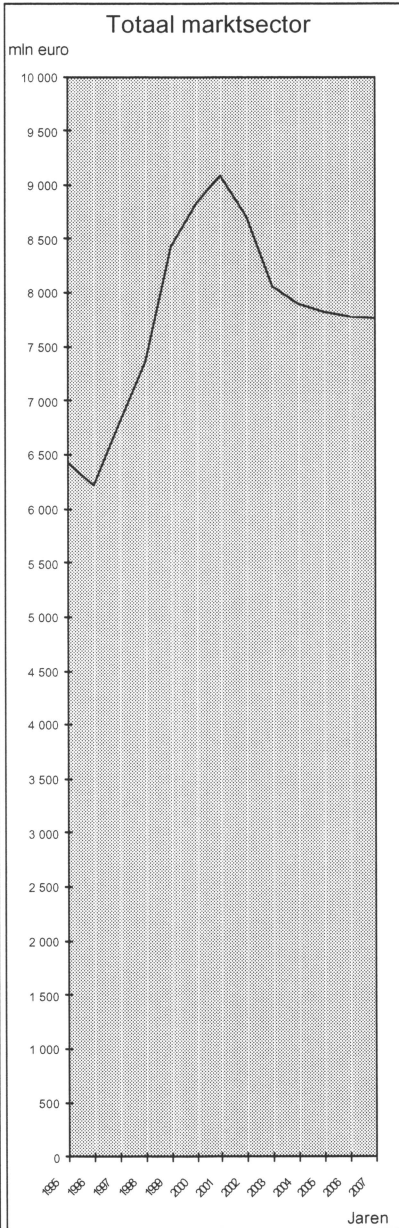
- Bouwprognoses 1980-1985 t/m 2002-2007
- De trend in de bouwproductie, 1983

Overige literatuur

- SEO/TNO Intro, W.J.J. Manshanden, L. Janssens, J. de Winter, *Regionale Bouwprognoses 2002-2007*, TNO, 2002

Bijlagen

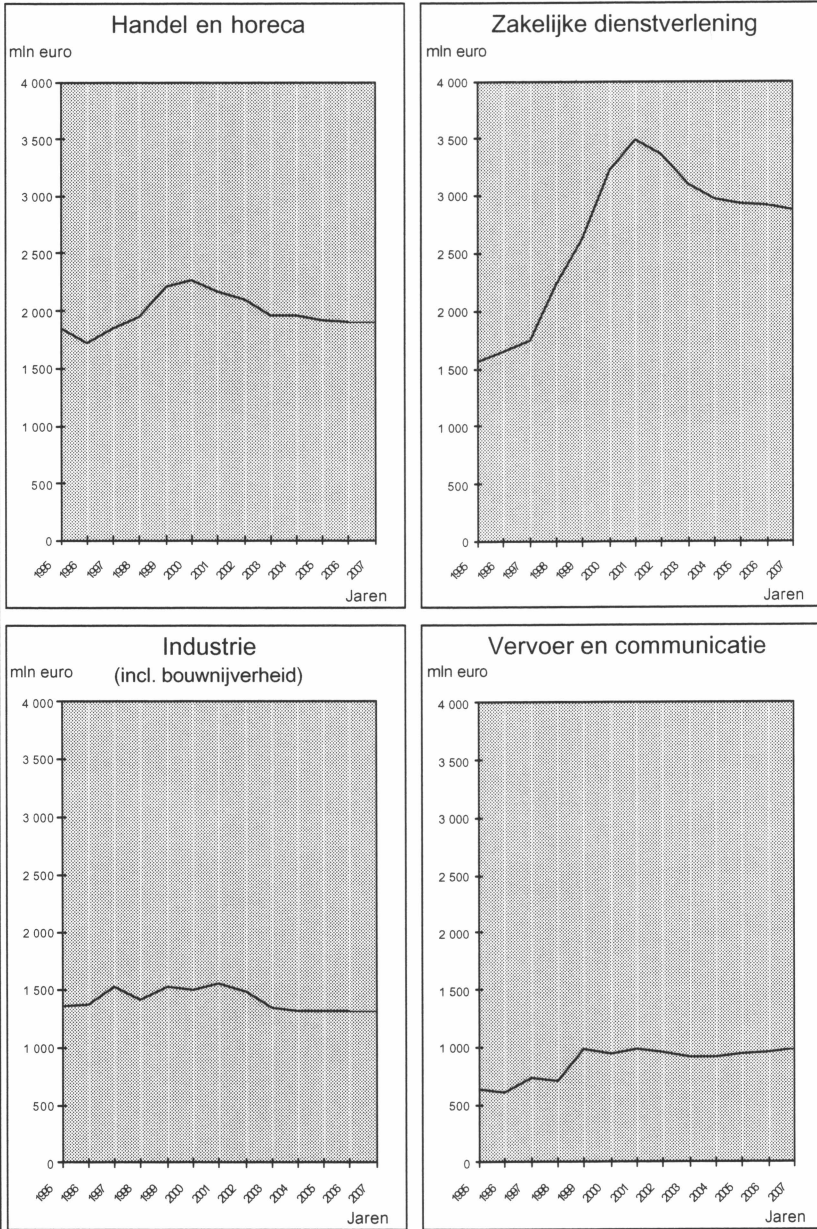
Utiliteitsbouw naar markt- en budgetsector
(prijspeil 2001)



— Bouwproductie incl. groot onderhoud

Bron: CBS/SEO/TNO Inro/VROM-bouwprognoses/Bewerking BMVB-bouweconomie

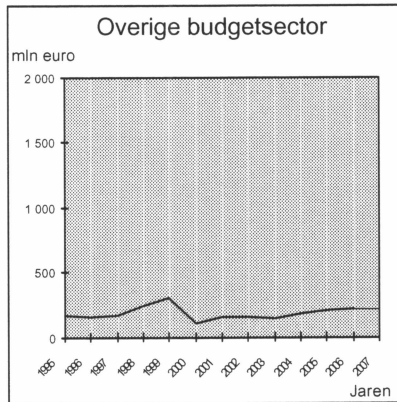
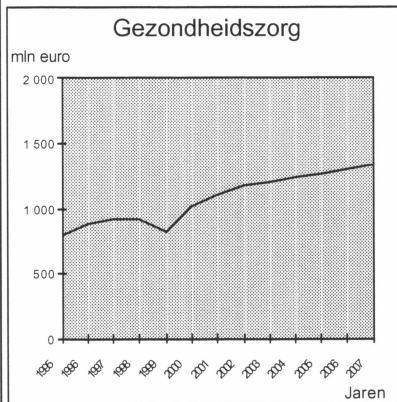
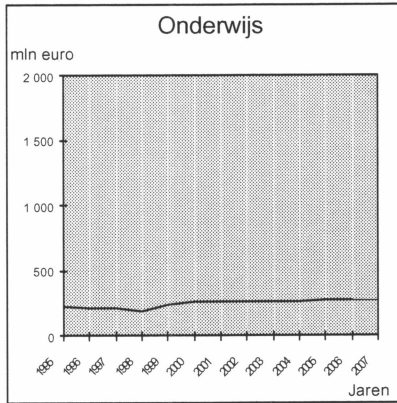
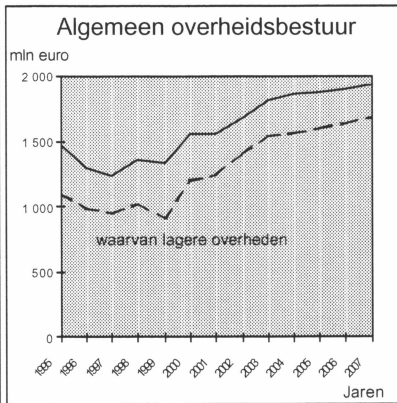
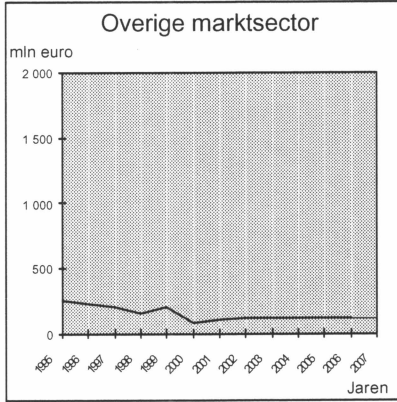
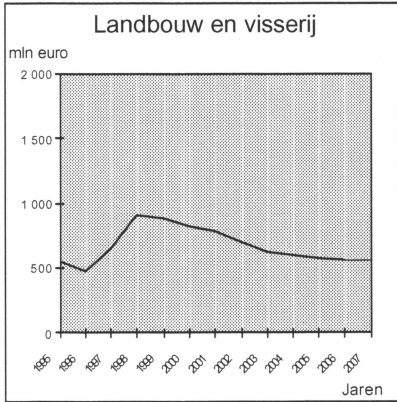
Utiliteitsbouw naar deelsector
(prijspeil 2001)



— Bouwproductie incl. groot onderhoud
Bron: CBS/SEO/TNO Inro/VROM-bouwprognoses/Bewerking BMVB-bouweconomie

Bijlage 2.1

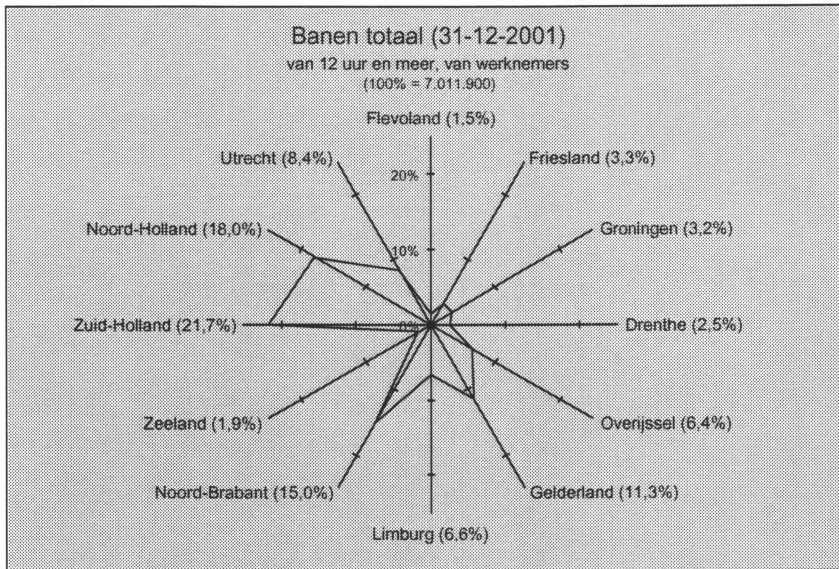
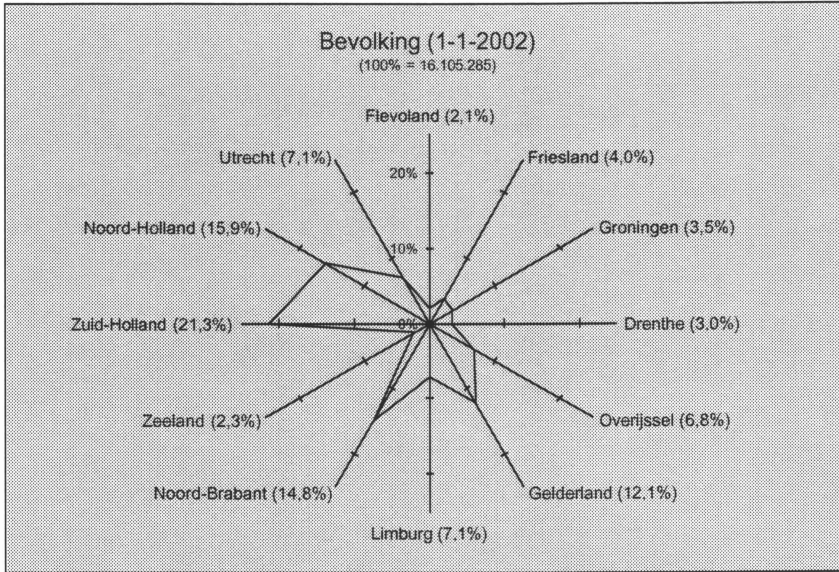
Utiliteitsbouw naar deelsector
(prijspeil 2001)



— Bouwproductie incl. groot onderhoud

Bron: CBS/SEO/TNO Inro/VROM-bouwprognoses/Bewerking BMVB-bouweconomie

Bevolking & banen naar provincie

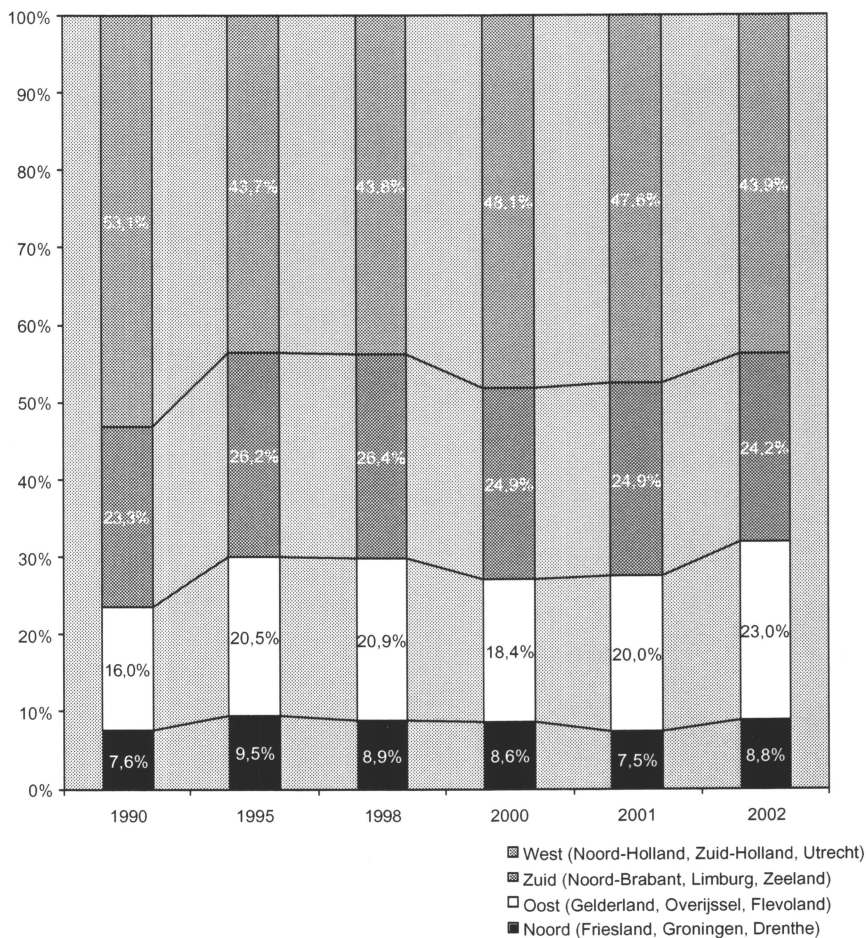


Bronmateriaal: CBS Statline
Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 3

Zuid-Holland is de grootste woon- en werkprovincie, daarna volgen Noord-Holland en Noord-Brabant.

Bouwvergunningen utiliteitsnieuwbouw



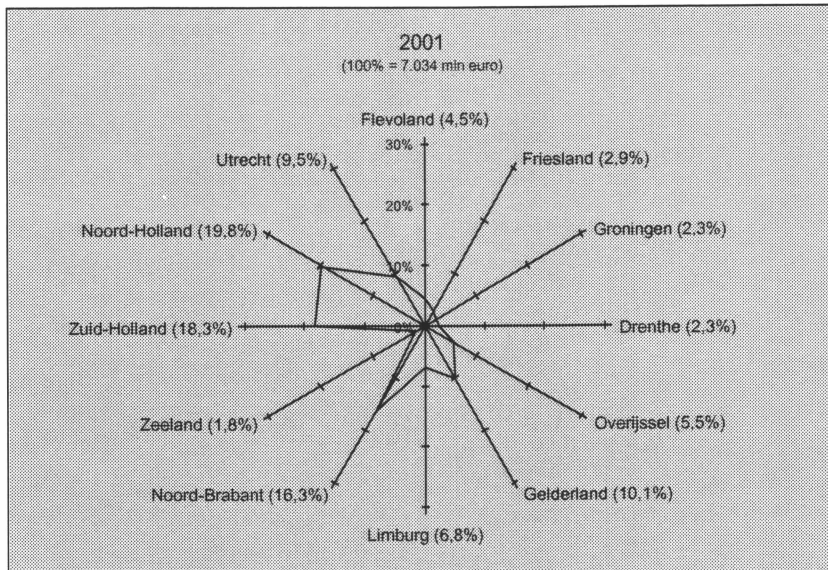
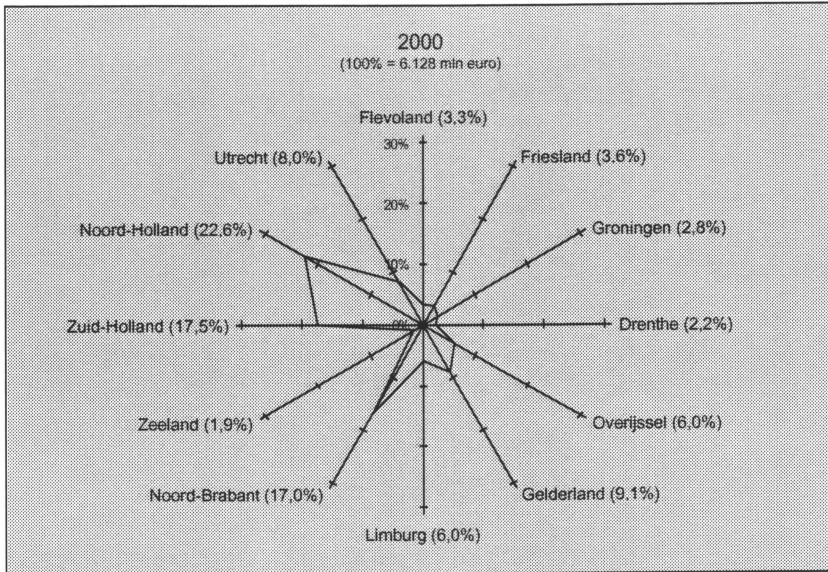
Bronmateriaal: CBS

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 4

Meest opvallend is dat West (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) haar hoge aandeel in 1990 in latere jaren niet meer evenaart. West gaat van 53% in 1990 naar uiteindelijk 44% in 2002. De toename van het aandeel van Zuid (Noord-Brabant, Limburg en Zeeland) is uiteindelijk beperkt. Deze regio gaat van 23% in 1990 naar 24% in 2002. Opvallend is dan dat Oost (Gelderland, Overijssel en Flevoland) de grootste toename kent, van 16% in 1990 naar 23% in 2002. Noord (Friesland, Groningen en Drenthe) ziet haar aandeel met een bescheiden 1% toenemen.

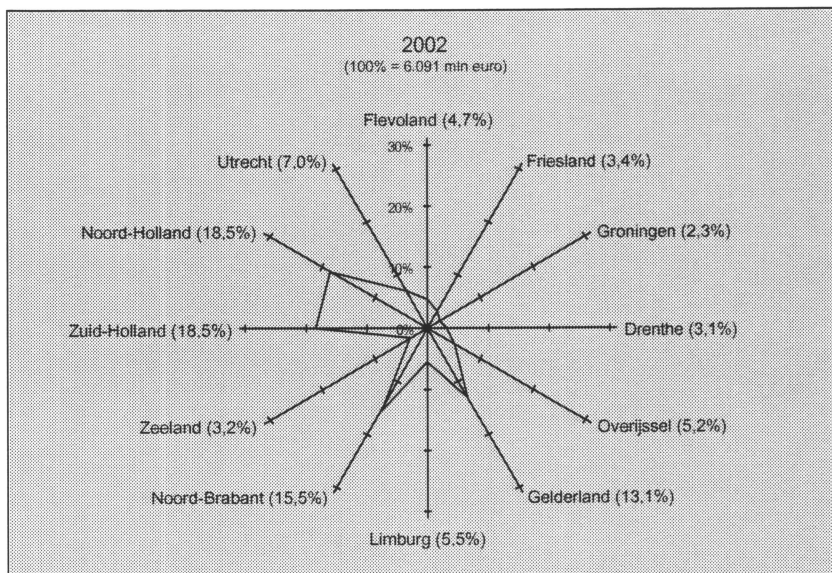
Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie
 Utiliteitsnieuwbouw totaal



Bronmateriaal: CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.1.a

Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie
 Utiliteitsnieuwbouw totaal

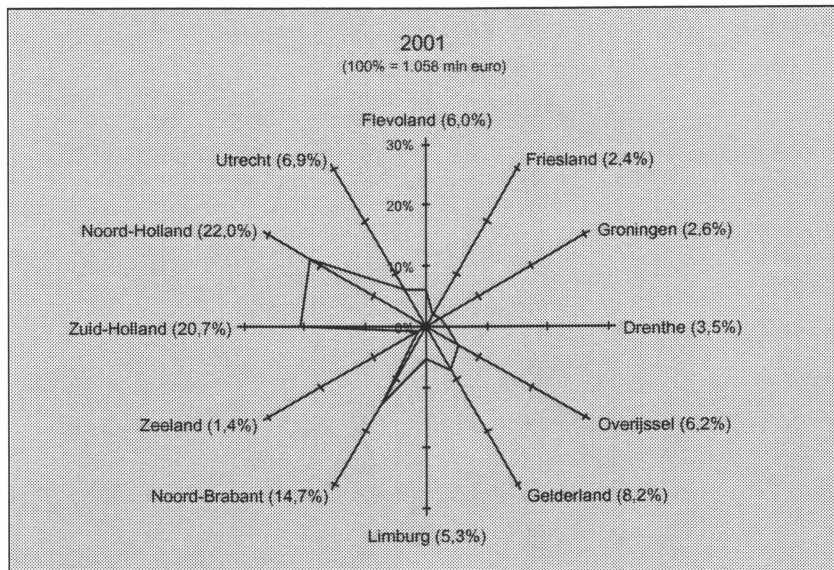
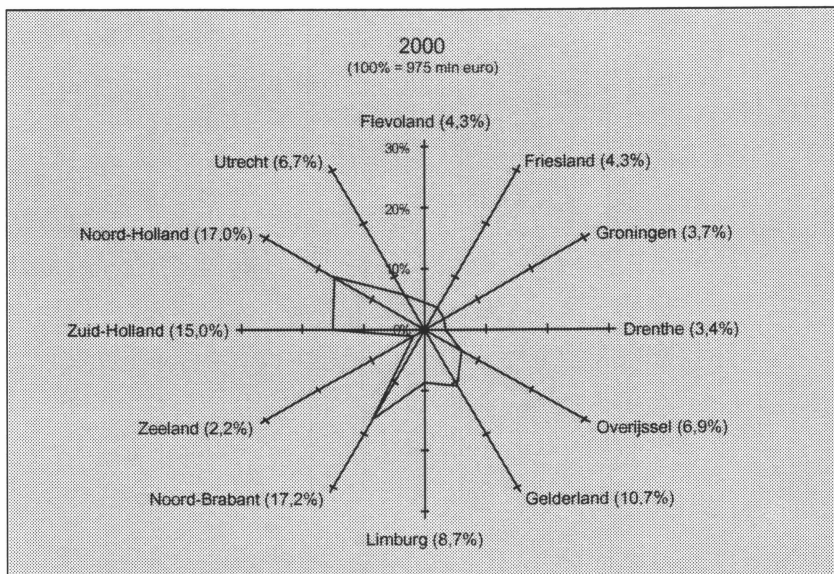


Bronmateriaal: CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.1.b

Noord-Holland had in 2000 het hoogste aandeel. Van 2000 naar 2002 verliezen Noord-Holland en Noord-Brabant het meest en zien Gelderland, Flevoland en Zeeland hun aandeel het meest toenemen. Utrecht zakt na een toename in 2001, in 2002 weer weg. Zuid-Holland laat een constant hoog aandeel zien en heeft in 2002 met Noord-Holland het hoogste aandeel.

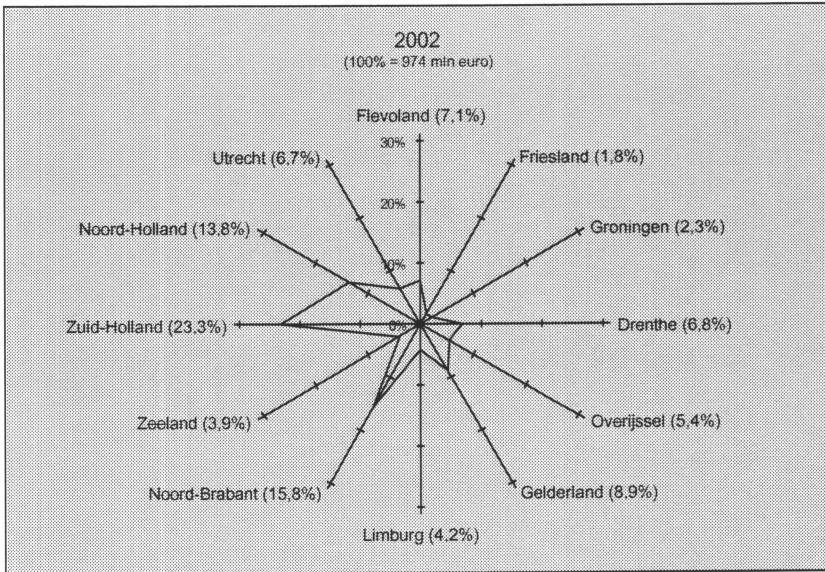
Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie Handel en horeca



Bronmateriaal: CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.2.a

Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie
Handel en horeca

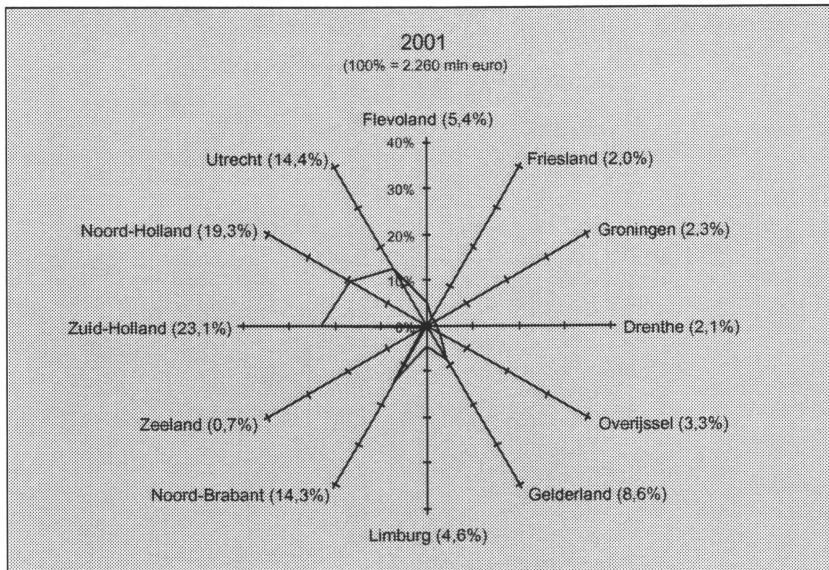
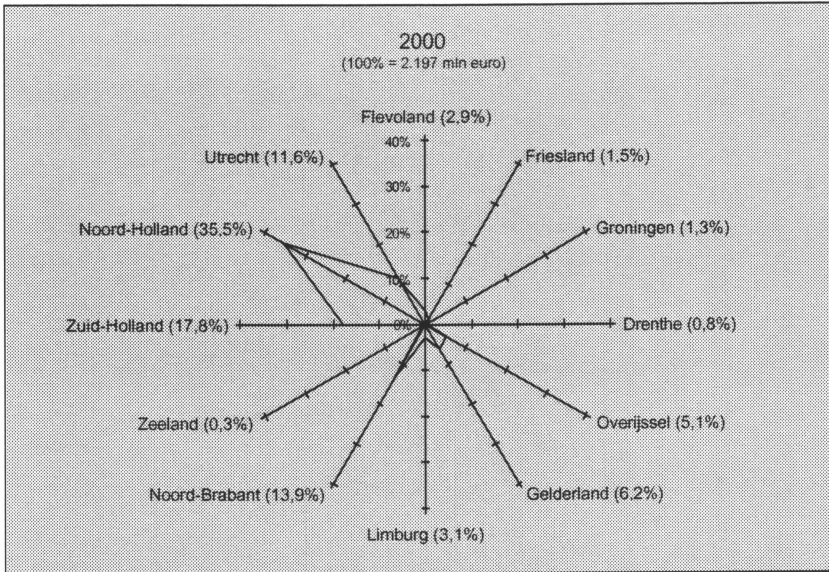


Bronmateriaal: CBS Statline
Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.2.b

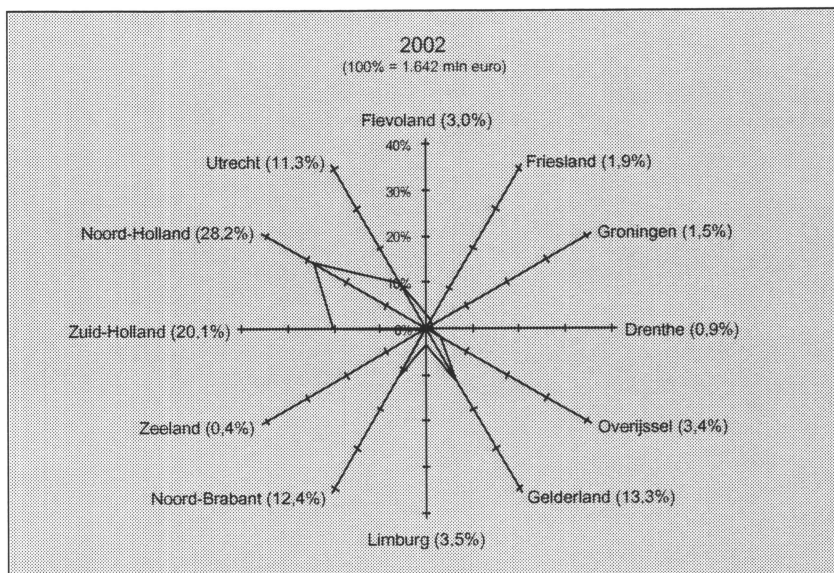
Opvallend is de kanteling van Noord-Holland als hoogste in 2001 naar Zuid-Holland als hoogste in 2002. Zuid-Holland, Drenthe en Flevoland zitten het sterkst in de lift. Limburg, Noord-Holland en Friesland verliezen na 2000 het meest.

Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie
Zakelijke dienstverlening



Bronmateriaal: CBS Statline
Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie
Zakelijke dienstverlening



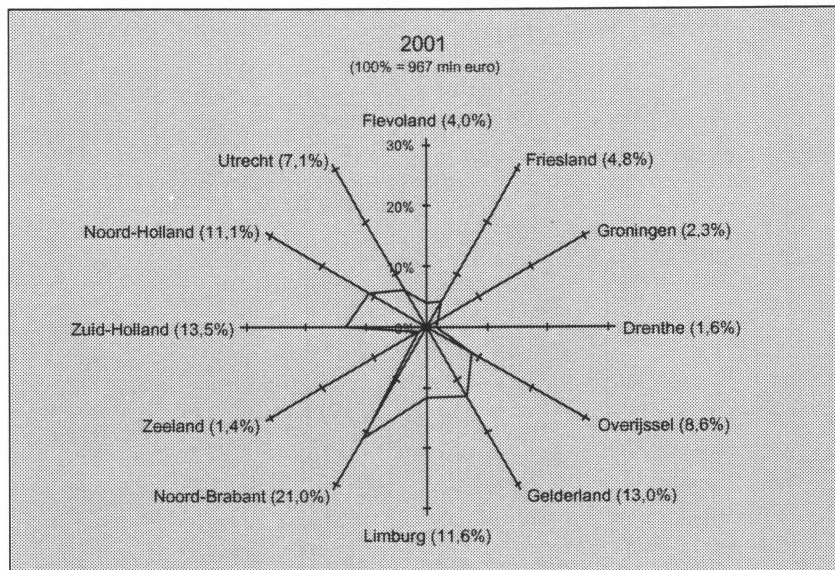
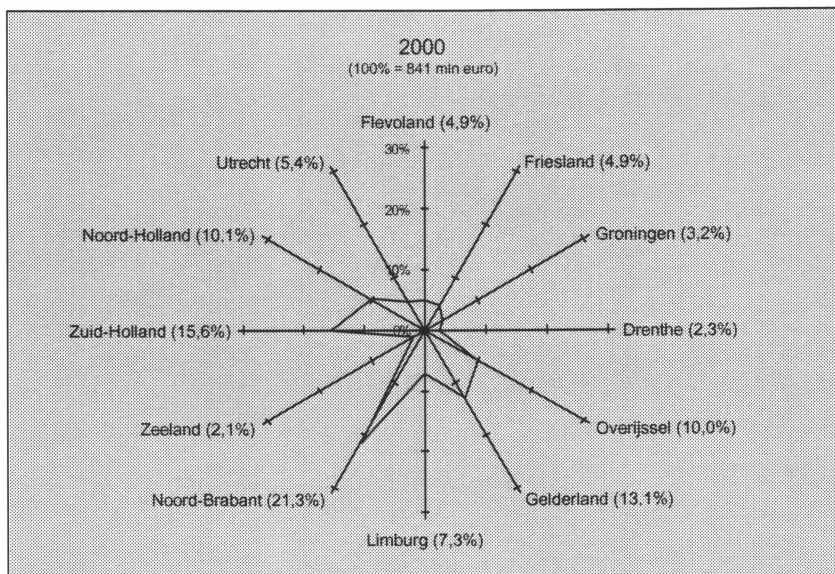
Bronmateriaal: CBS Statline

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.3.b

Het totale bouwvergunningenvolume zakelijke dienstverlening (hoofdzakelijk kantoren) zakt in 2002 met ruim 30% in. Noord-Holland heeft daarin weer het hoogste aandeel. Opvallend is dat bijna 60% van het bouwvergunningenvolume in 2002 in West (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) zit. Gelderland zit met zijn procentuele aandeel het meest in de lift. Zuid-Holland raakt haar hoogste aandeel in 2001 één jaar later weer kwijt.

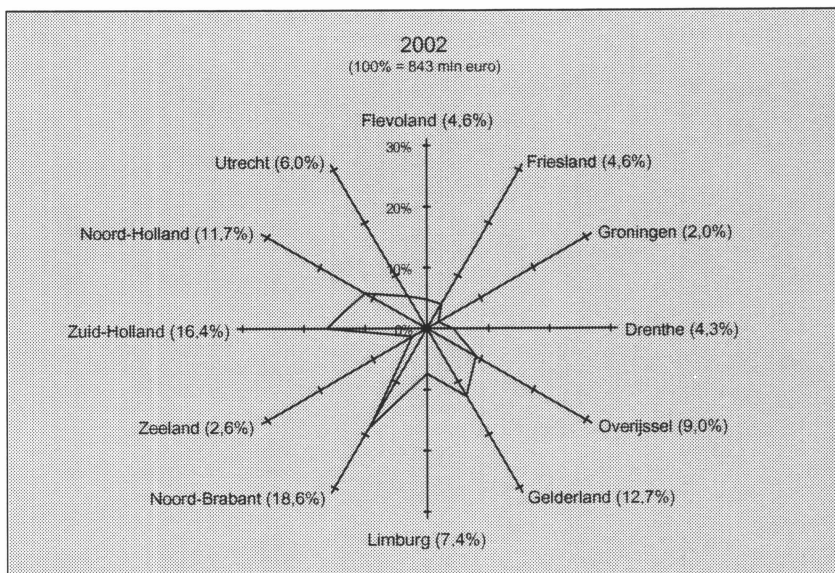
Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie Industrie (incl. bouwnijverheid)



Bronmateriaal: CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.4.a

Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie Industrie (incl. bouwnijverheid)



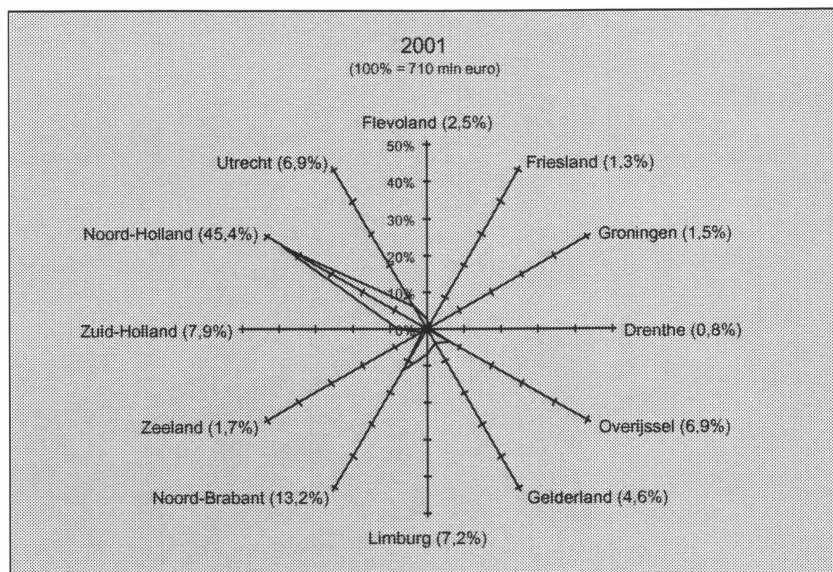
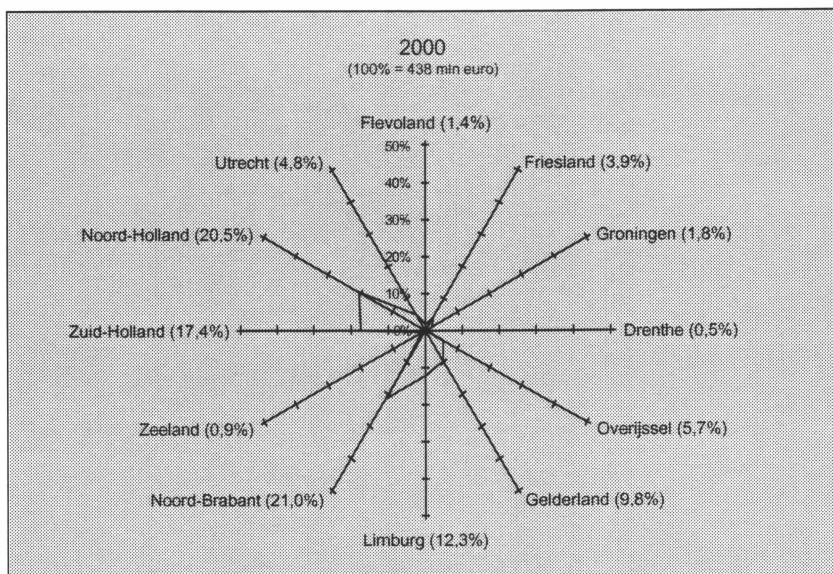
Bronmateriaal: CBS Statline

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.4.b

West (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) ziet haar aandeel in 2002 ten opzichte van 2000 toenemen en dit gaat ten koste van Noord-Brabant. Het aandeel van Drenthe neemt opvallend toe in 2002.

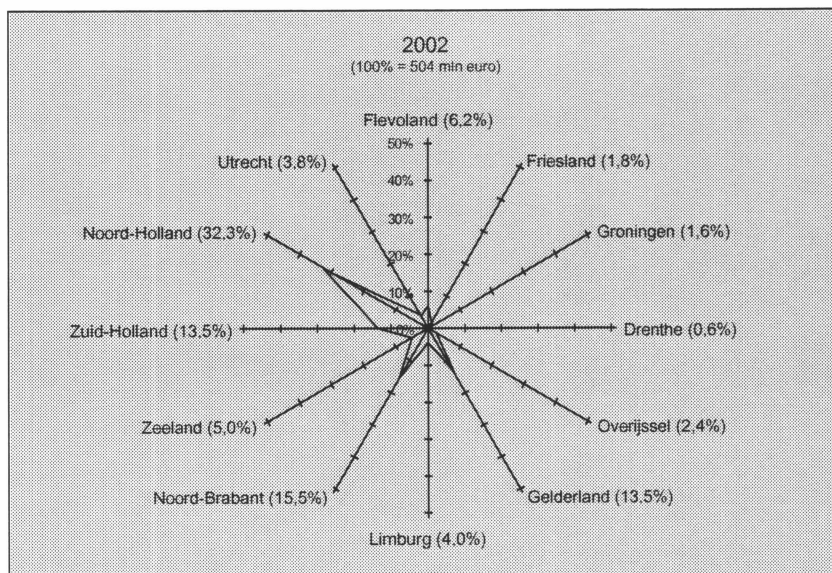
Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie Vervoer en communicatie



Bronmateriaal: CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.5.a

Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie Vervoer en communicatie



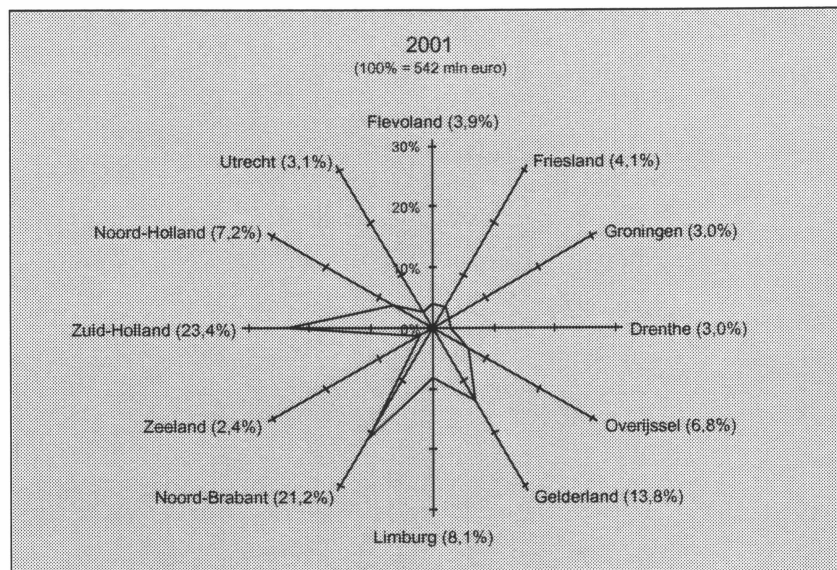
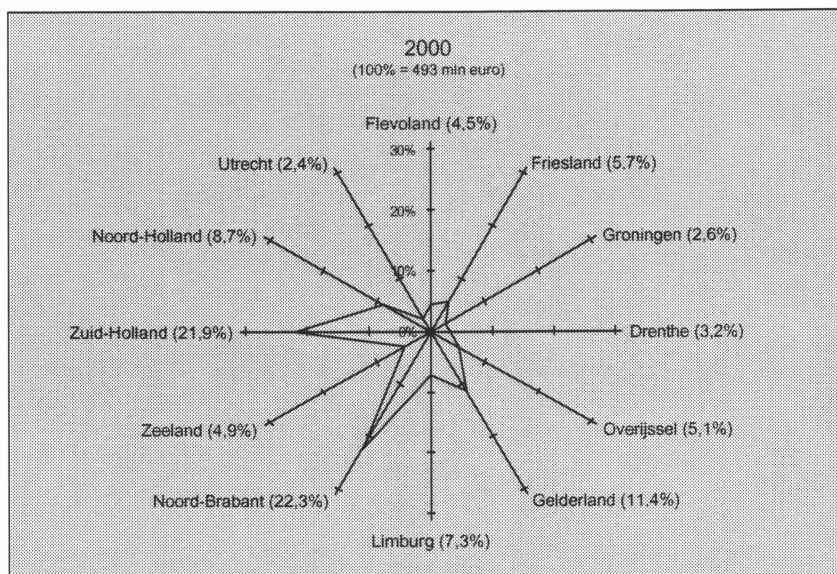
Bronmateriaal: CBS Statline

Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.5.b

Spectaculaire uitschieter (in 2001) bij Noord-Holland (vooral dankzij Schipholgebied). Na 2001 zakt Noord-Holland wel terug, maar blijft de hoogste. Noord-Brabant, Limburg, Zuid-Holland en Overijssel lijden opvallend verlies. Dit blijft ten gunste van Noord-Holland gaan en Gelderland, Zeeland en Flevoland profiteren er ook van.

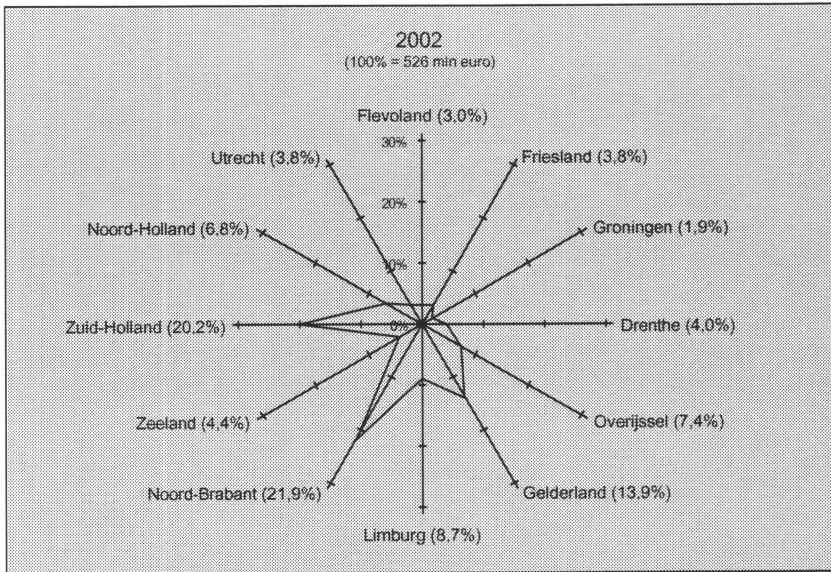
Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie Landbouw en visserij



Bronmateriaal: CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.6.a

Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie
Landbouw en visserij

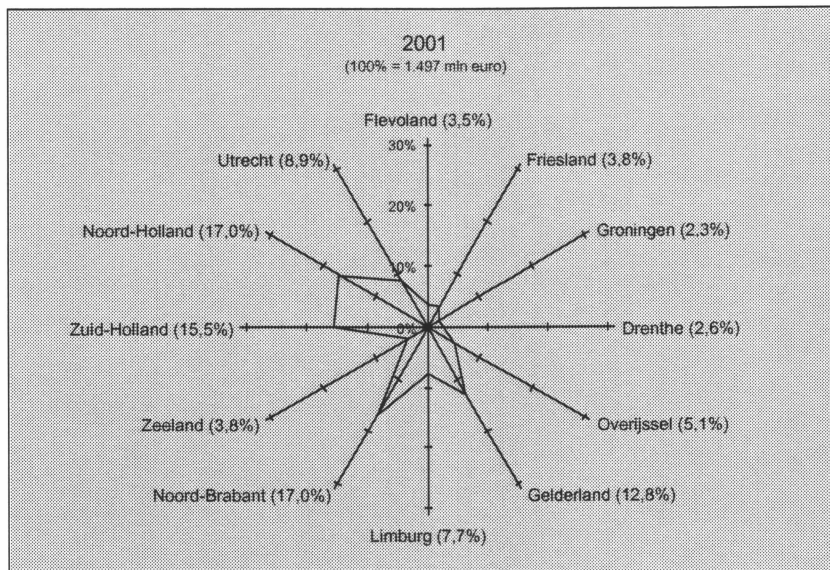
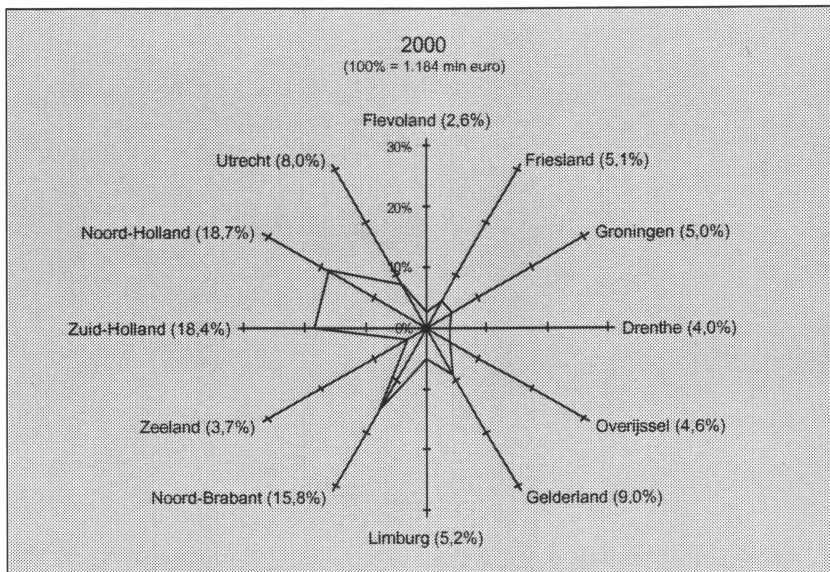


Bronmateriaal: CBS Statline
Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.6.b

Hoogste toename in Gelderland en Overijssel en verlies voor vooral Noord-Holland, Zuid-Holland, Friesland en Flevoland (2002 ten opzichte van 2000).

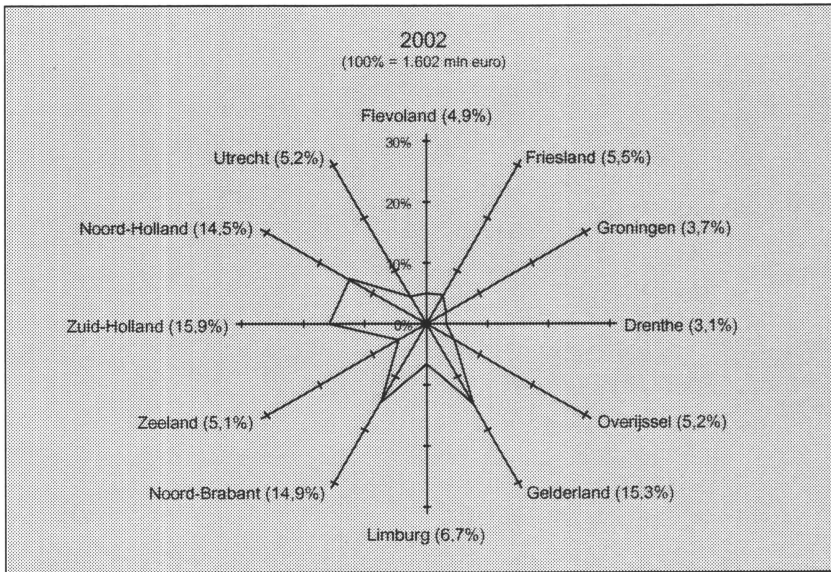
Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie Utiliteitsnieuwbouw budgetsector



Bronmateriaal: CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.7.a

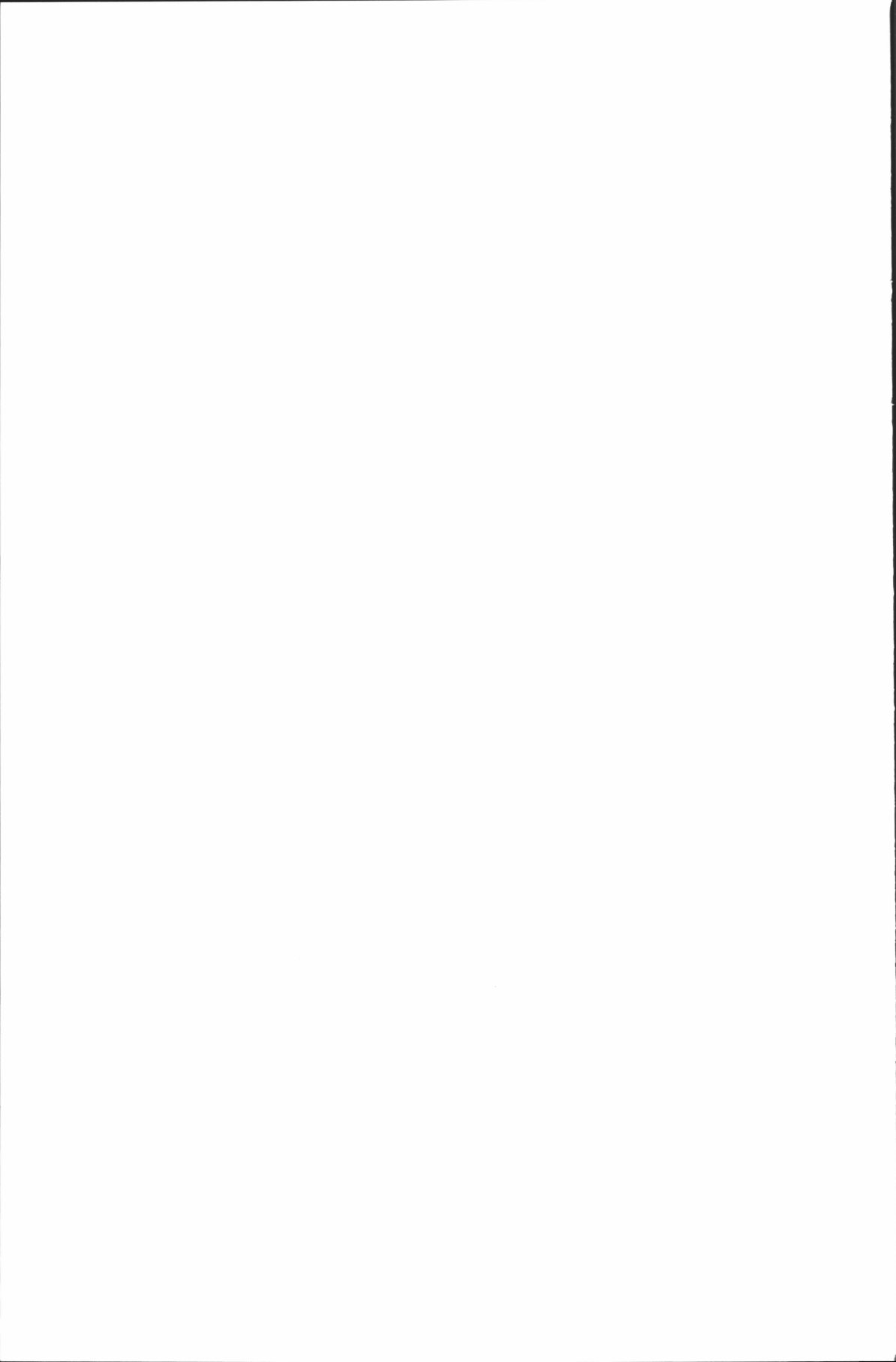
Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie
 Utiliteitsnieuwbouw budgetsector



Bronmateriaal: CBS Statline
 Bewerking: BMVB-bouweconomie

Bijlage 5.7.b

Opvallende toename van aandeel Gelderland waar terugloop van aandeel West (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) tegenover staat (2002 ten opzichte va 2000).



Inhoudsopgave

Voorwoord	<i>i</i>
Samenvatting	<i>v</i>
<i>Deel I</i>	
Utiliteitsbouw: pieken, dalen en weer opleven	<i>1</i>
Herhaling van 10 jaar hiervoor?	<i>1</i>
VROM-utiliteitsbouwprognoses	<i>3</i>
Commerciële dienstverlening	<i>3</i>
Kantorenbouw is voor de vervangingsmarkt	<i>3</i>
Investeren in innovatie	<i>7</i>
Pieken, dalen en weer opleven	<i>9</i>
Woningbouw / Utiliteitsbouw / GWW	<i>11</i>
Spanningsveld tussen kosten en kwaliteit	<i>11</i>
<i>Deel II</i>	
Zaalenquête Symposium Bouwprognoses 2002-2007	<i>13</i>
Omzetgroei	<i>14</i>
Woningbouw	<i>15</i>
Utiliteitsbouw	<i>15</i>
GWW-bouw	<i>16</i>
Opiniërende vragen	<i>16</i>
<i>Deel III</i>	
De bouw- en investeringsopgave nader bezien	<i>19</i>
Voorraadontwikkeling gebouwen	<i>19</i>
Omlooptijd investeringen	<i>19</i>
Investeringsquote	<i>19</i>
Investeren in innovatie	<i>23</i>
Investeringsgolven	<i>23</i>
Bedrijfsgebouwen en kantoren	<i>24</i>
Bouw en economische groei	<i>25</i>
1983 – 1993 – 2003	<i>25</i>
Investeren in woningen als productiealternatief	<i>27</i>
Bronnen	<i>31</i>
Bijlagen	<i>33</i>

Grafieken

Deel I

- I.1 Utiliteitsbouw marktsector: uitbreidings- en vernieuwingsscenario
- I.2 Economische groei en investeringsgroei gebouwen
- I.3 Utiliteitsbouw commerciële dienstverlening
- I.4 Bouwvergunningen verleend voor kantoorgebouwen
- I.5 Investeringsquote in gebouwen en machines
- I.6 Utiliteitsbouw
- I.7 Investeringsquote in woningbouw, gebouwen en GWW

Deel III

- III.1 Investeringsquote in gebouwen en BBP
- III.2 Trend investeringen in gebouwen en vernieuwingscomponent
- III.3 Investeringsquote en economische groei
- III.4 Investeringsquote in gebouwen, machines en computers
- III.5 Investeringsquote in woningen

Bijlagen

- Bijlage 1 Utiliteitsbouw naar markt- en budgetsector
- Bijlage 2 Utiliteitsbouw naar deelsector
- Bijlage 3 Bevolking & banen naar provincie
- Bijlage 4 Bouwvergunningen utiliteitsnieuwbouw
- Bijlage 5 Bouwvergunningenvolume nieuwbouw naar provincie

Faculteit Bouwkunde

Afdeling Real Estate & Housing

Technische Universiteit Delft

Berlageweg 1 | 2628 CR Delft

Telefoon 015 27 84159

E-mail re-h@bk.tudelft.nl

www.re-h.nl

Utiliteitsbouw en economie

Vanaf 2000 is de economische groei afgenomen en inmiddels bevindt Nederland zich in 2003 op de rand van recessie. De opleving laat nog op zich wachten. De utiliteitsbouw is sterk afhankelijk van de economische ontwikkeling.

Een dalende economische groei betekent een lagere uitbreidingsproductie en stagnatie van de vervangings- en vernieuwingsproductie. Daarbij komt dat er op het moment dat de economie ging haperen veel utiliteitsbouw in de pipeline zat of nog werd gebracht. In combinatie met vraaguitval betekent dit thans dat de leegstand, vooral voor kantoren en bedrijfsruimte, sterk oploopt.

De utiliteitsbouw in zijn geheel nam in 2002 met 4% af, maar dreigt daarna terug te zakken naar het productieniveau van het midden van de jaren '90. Op korte termijn overheersen afzetstagnatie, overinvesteringen, kostenreductie en investeringsuitstel.

Na een piek in 2001 en daling vanaf 2002, zal op termijn weer een opleving volgen. Deze opleving vanaf 2005 wordt gedragen door een combinatie van economisch herstel en modernisering van de bouwvoorraad. De algehele behoefte van vernieuwing, modernisering en innovatie staat het niet toe om de investeringen langdurig te temporiseren.