

- Thema: **Economie**
- DSO/Strategie, Externe Betrekkingen, Portfoliomanagement en Onderzoek

- SEPO verbindt en adviseert met portefeuille overstijgende blik over de beleidsthema's van DSO. Het team Onderzoek verzamelt en ontsluit de benodigde informatie en kennis, monitort relevante ontwikkelingen, evalueert beleidsmaatregelen en adviseert hierover voor de DSO-vakgebieden..

**Januari 2022**

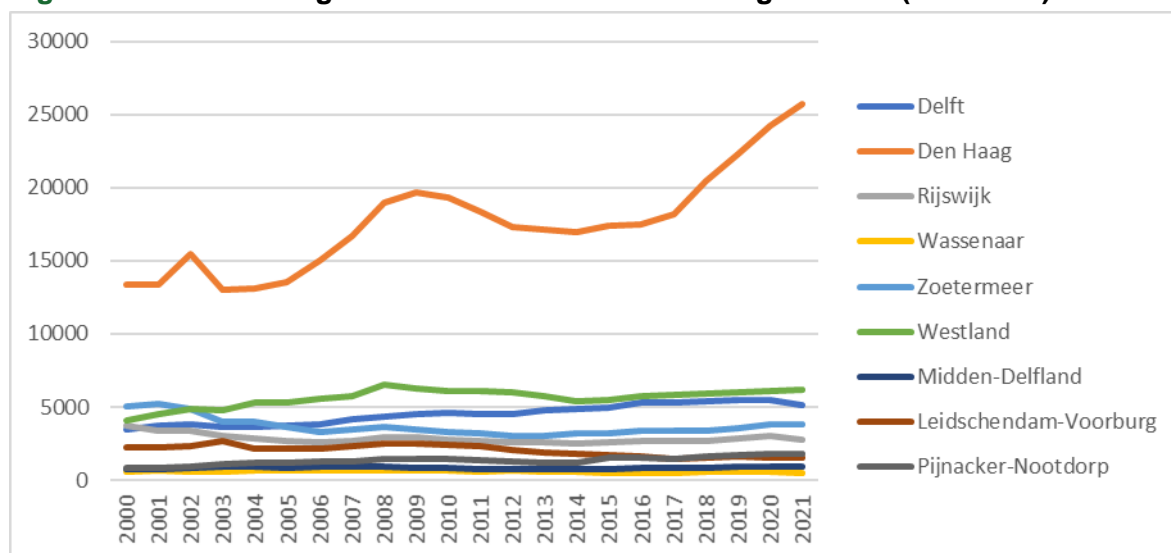
## Ontwikkelingen in de Haagse bouwsector

In de werkgelegenheidsmonitor 2021 wordt geconstateerd dat de Bouwsector van alle sectoren die in de Economische Visie worden onderscheiden, de afgelopen jaren het snelst is gegroeid. In deze Kenniswijzer zoomen we verder in op deze sector. Eerst kijken we naar de ontwikkeling van het aantal banen (in de regio) en daarna naar financieel economische aspecten.

### Regio Haaglanden

De sterke groei is pas in 2017 begonnen want de sector heeft veel last van de gevolgen van de economische crisis van 2009. In onderstaande figuur is de ontwikkeling van het aantal banen vanaf 2000 in de regio Haaglanden te zien. Nergens anders heeft de Bouwsector met zo'n sterke groei en krimp te maken gehad als in Den Haag.

**Figuur 1. Ontwikkeling banen in de bouwsector naar gemeente (2000=100)**

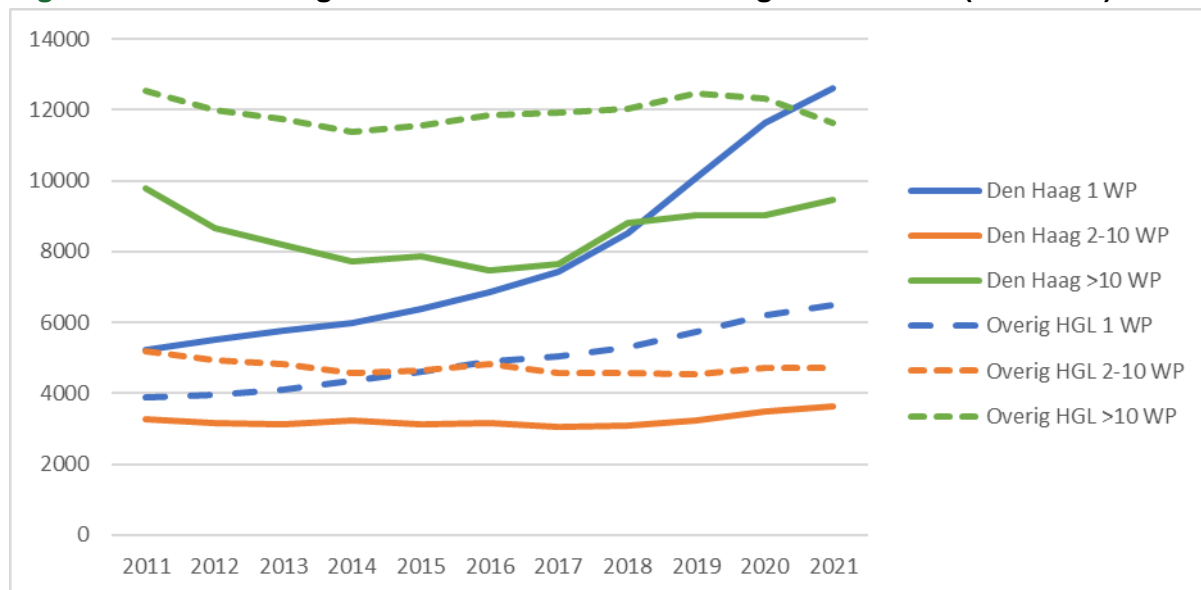


Bron: Werkgelegenheidsregister Haaglanden, bewerking SEPO

In de Werkgelegenheidsmonitor is ook geconstateerd dat de groei van de werkgelegenheid vooral komt door de groei van het aantal eenmanszaken, en dan vooral in de Bouwsector. Als we kijken naar de ontwikkeling van het aantal banen in de Bouwsector en rekening houden met vestigingsgrootte, dan valt op dat in Den Haag sinds 2018 de meeste banen in

de Bouwsector worden vervuld door eenmanszaken (ZZP'ers). Voor 2018 waren de meeste banen nog te vinden bij middelgrote tot grote bedrijven (meer dan 10 werknemers), maar dat aantal kromp sterk in de periode 2011-2016. In 2017 is weliswaar een sterke groei te zien bij deze categorie, maar die wordt vooral veroorzaakt door de komst van een groot bedrijf met meer dan 1000 werknemers. Het aantal banen bij kleine bedrijven (met 2-10 werknemers) is betrekkelijk stabiel. In de overige gemeenten binnen de regio Haaglanden is ook een groei van het aantal eenmanszaken te zien, maar niet zo sterk als in Den Haag. Bij kleine en grotere bedrijven is globaal een lichte krimp te zien over de periode 2011-2021.

**Figuur 2. Ontwikkeling banen in de bouwsector naar grootteklasse (2011=100)**



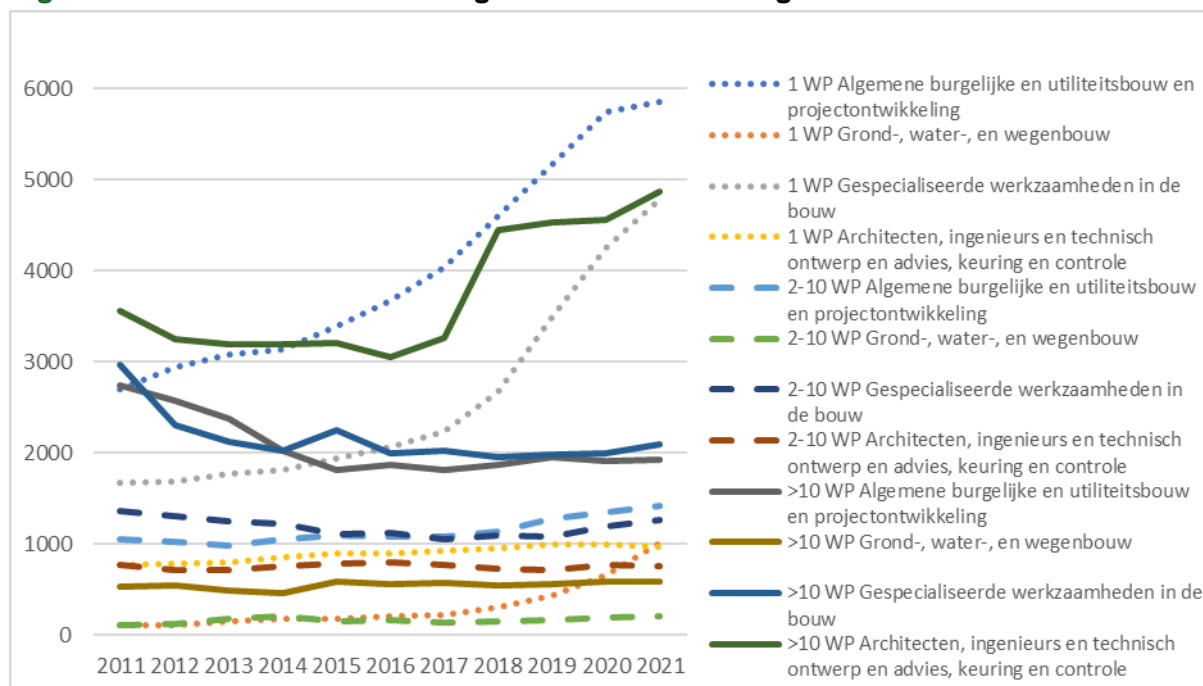
Bron: Werkgelegenheidsregister Haaglanden, bewerking SEPO

## Den Haag

De Bouwsector kent vier branches, waarvan 'Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling' en 'Gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw' de grootste zijn met respectievelijk 9.200 en 8.100 banen begin 2021. 'Grond-, water-, en wegenbouw' is met 1.800 banen een stuk kleiner en 'Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies, keuring en controle' zit daar met 6.600 banen tussenin.

De ontwikkeling per branche hangt sterk samen met vestigingsgrootte. Bij eenmanszaken zien we vooral een sterke groei van 'Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling' en 'Gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw' en in mindere mate van 'Grond-, water-, en wegenbouw'. Bij kleine vestigingen met 2-10 werknemers is in geen enkele branche een sterke groei te zien en bij grotere vestigingen alleen bij 'Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies, keuring en controle'. Maar deze groei is vooral het gevolg van de komst van één grote vestiging met meer dan 1.000 werknemers. De groei zit dus vooral bij 'uitvoerend werk'.

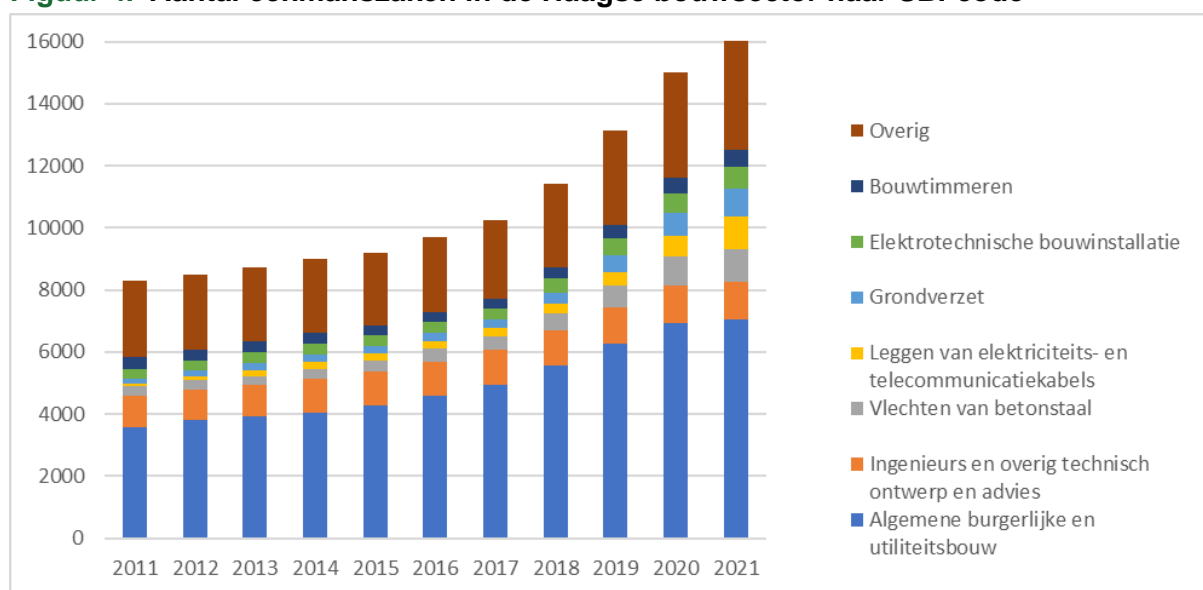
**Figuur 3. Aantal banen in de Haagse bouwsector naar grootteklasse en branche**



Bron: Werkgelegenheidsregister Haaglanden, bewerking SEPO

Om meer zicht te krijgen om wat voor soort eenmanszaken het nu gaat, is gekeken naar de onderliggende SBI-codes van de vier branches. In onderstaande figuur zijn de belangrijkste codes weergegeven. De meeste eenmanszaken staan bij de KVK ingeschreven onder de SBI-code 'Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw' (meer dan 7.000 keer, sterk gegroeid sinds 2011). Op de tweede plaats komt 'Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies' (1.200 keer, deze SBI-code is onder eenmanszaken nauwelijks gegroeid). En op de derde plaats komt 'Vlechten van betonstaal'.

**Figuur 4. Aantal eenmanszaken in de Haagse bouwsector naar SBI-code**

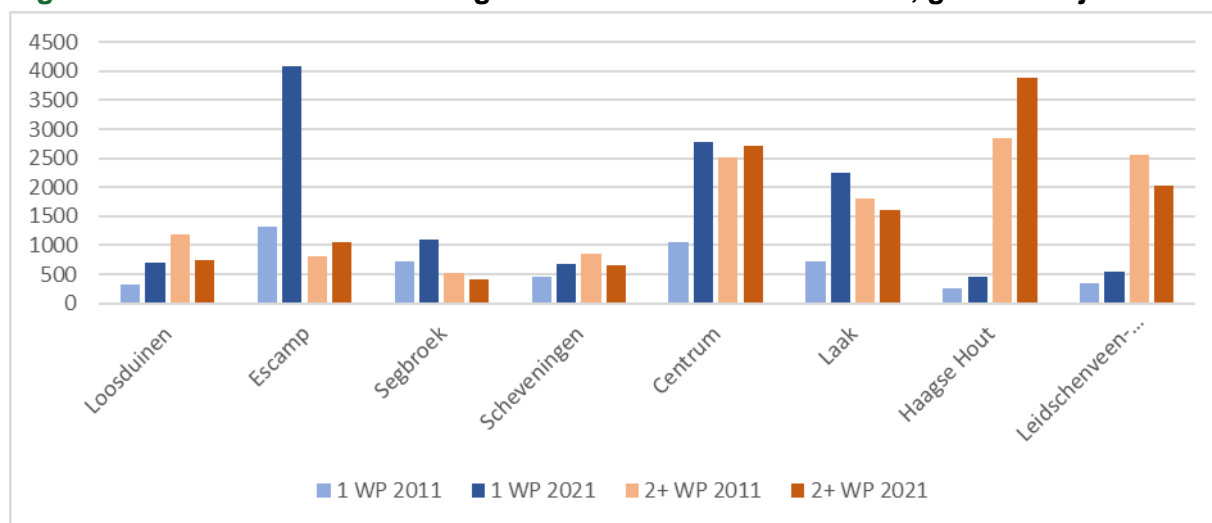


Bron: Werkgelegenheidsregister Haaglanden, bewerking SEPO

### Verschillen binnen de stad

Bouwbedrijven zijn niet gelijk verspreid over de stad en ook de groei verschilt. Als we in onderstaande figuur kijken naar eenmanszaken (blauw), dan springt direct het grote aantal eenmanszaken in 2021 bij Escamp op. Bij geen enkel stadsdeel is het verschil tussen 2011 en 2021 ook zo groot als bij Escamp. Bij de andere stadsdelen, met uitzondering van Centrum en Laak, is er slechts sprake van een bescheiden groei. De 'overige' vestigingen met twee of meer werknemers (oranje) zijn vooral te vinden in Haagse Hout, Centrum, Leidschenveen-Ypenburg en Laak. Met uitzondering van Haagse Hout (waar het eerder genoemde grote bouwbedrijf is gekomen) is de groei bescheiden of zelfs negatief.

**Figuur 5. Aantal banen in de Haagse bouwsector naar stadsdeel, grootte en jaar**



Bron: Werkgelegenheidsregister Haaglanden, bewerking SEPO

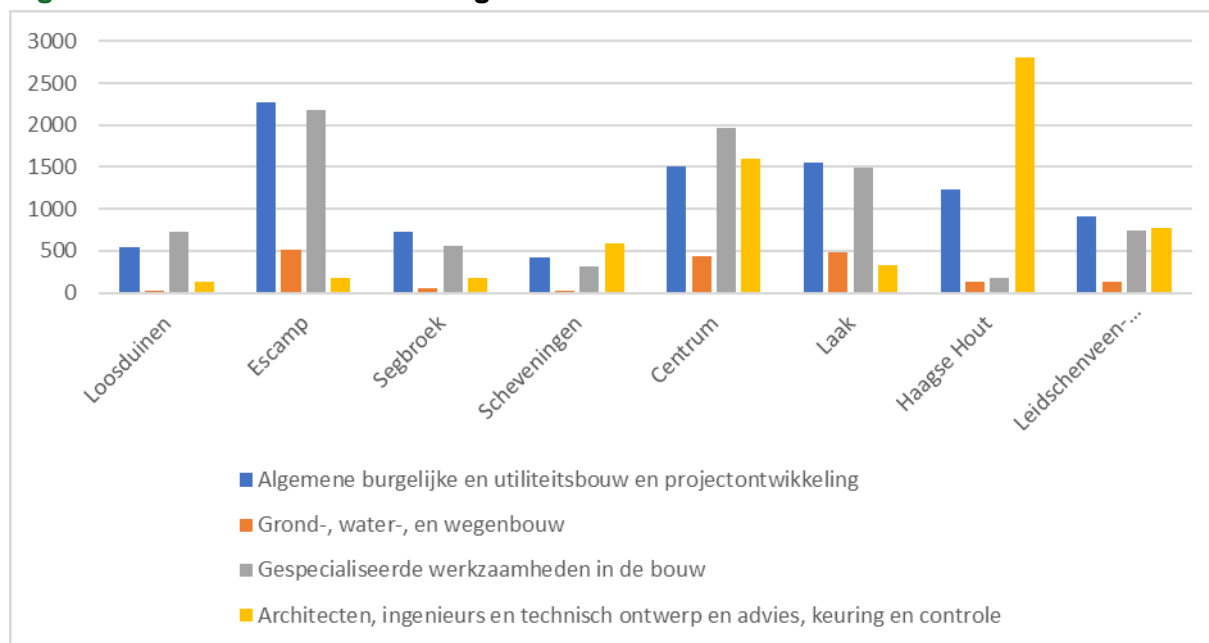
Als we op wijkniveau kijken waar de eenmanszaken in de bouwsector zich in 2021 bevinden, dan is dat nogal scheef verdeeld. De top vijf ziet er als volgt uit:

1. Laakwartier (2.190 eenmanszaken)
2. Rustenburg Oostbroek (1.180)
3. Transvaalkwartier (960)
4. Schildersbuurt (900)
5. Bouwlust/Vrederust (760)

De top 10 bestaat uit wijken met relatief veel goedkope huurwoningen. Voor de top 5 geldt bovendien dat het om wijken gaat met een groot aandeel private huurwoningen, die zich er eerder voor lenen om met meer mensen te delen.

Tot slot kijken we nog naar de verdeling van branches over de stadsdelen (zie figuur 6). Veel banen in de 'Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling' en 'Gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw' zijn te vinden in Escamp en Centrum. Veel banen voor 'Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies, keuring en controle' tref je aan in Haagse Hout en in mindere mate ook in Centrum. Banen in 'Grond-, water-, en wegebouw' komen (in geringe mate) vooral voor in Escamp, Centrum en Laak.

**Figuur 6. Aantal banen in de Haagse bouwsector in 2021 naar stadsdeel en branche**



Bron: Werkgelegenheidsregister Haaglanden, bewerking SEPO

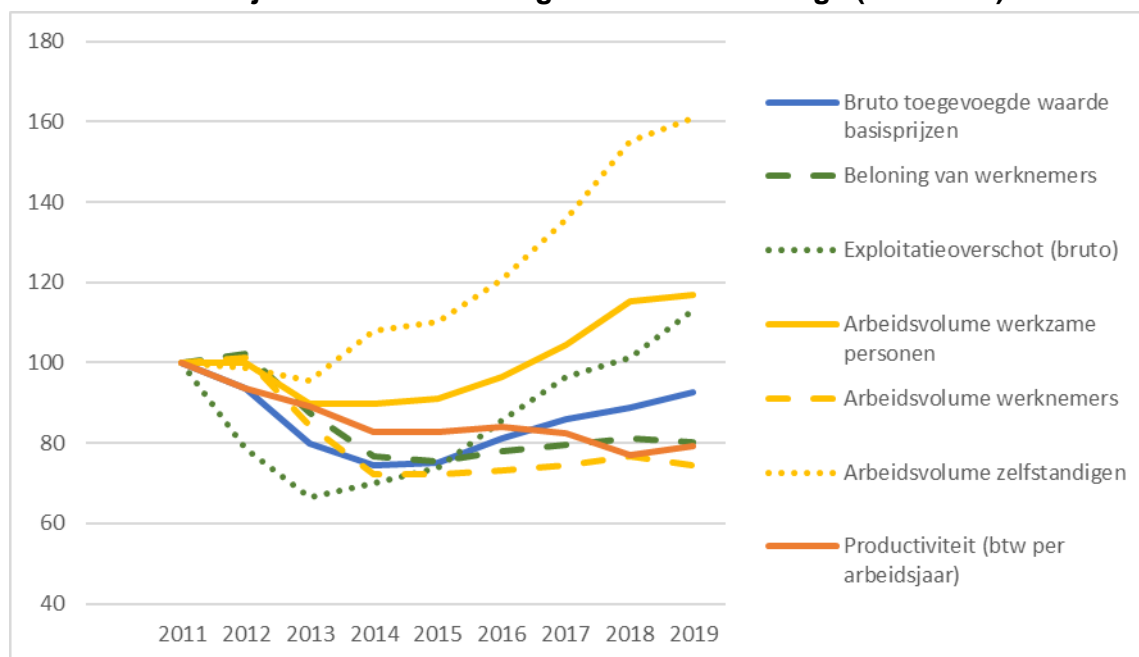
### Financieel economische aspecten

Het CBS publiceert jaarlijks macro-economische cijfers per sector op stadsgewest niveau. Het stadsgewest 's-Gravenhage bestaat behalve Den Haag uit Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en Pijnacker-Noordorp en Wassenaar. Ongeveer 80% van de banen in de bouwsector valt in Den Haag. De Haagse bouwsector bestaat uit de CBS sector 'Bouwnijverheid' en een deel van 'Advisering en onderzoek'; qua banen is de verhouding ongeveer 3:1. Zodoende dekken de beschikbare CBS-cijfers niet helemaal de Haagse bouwsector, maar geven wel een goede indicatie.

In figuur 7 is goed te zien dat de bouwnijverheid in de periode 2011-2014 sterk geraakt is door de vorige economische crisis. Het arbeidsvolume liep sterk terug om na 2015 weer toe te nemen. Vooral het arbeidsvolume van werknemers daalde en kwam ook niet meer op het oude niveau terug (-28%). De beloning van werknemers volgt dezelfde curve (-21%). Het arbeidsvolume van zelfstandigen (voornamelijk ZZP'ers) groeide daarentegen wel sterk (+75%). De bruto toegevoegde waarde van de sector (omzet minus kosten) daalde ook flink en is vanaf 2015 weliswaar gestegen maar nog niet op het oude niveau terug (-13%). De arbeidsproductiviteit van de sector (toegevoegde waarde per arbeidsjaar) is sinds 2011 gestaag teruggelopen (-27%).<sup>1</sup> De sector is dus ingrijpend veranderd. Hoewel het totale arbeidsvolume is toegenomen, is de winstgevendheid teruggelopen.

<sup>1</sup> Uit de *Kenniswijzer Regionale economische groei 2021* blijkt dat deze daling zich niet voor doet bij andere grootstedelijke regio's. Daar stijgt de productiviteit weer na 2016, zie: [Economie \(incijfers.nl\)](https://www.incijfers.nl/)

**Figuur 7. Ontwikkeling van macro-economische aspecten van de sector bouwnijverheid in het stadsgewest 's-Gravenhage (2011=100)**



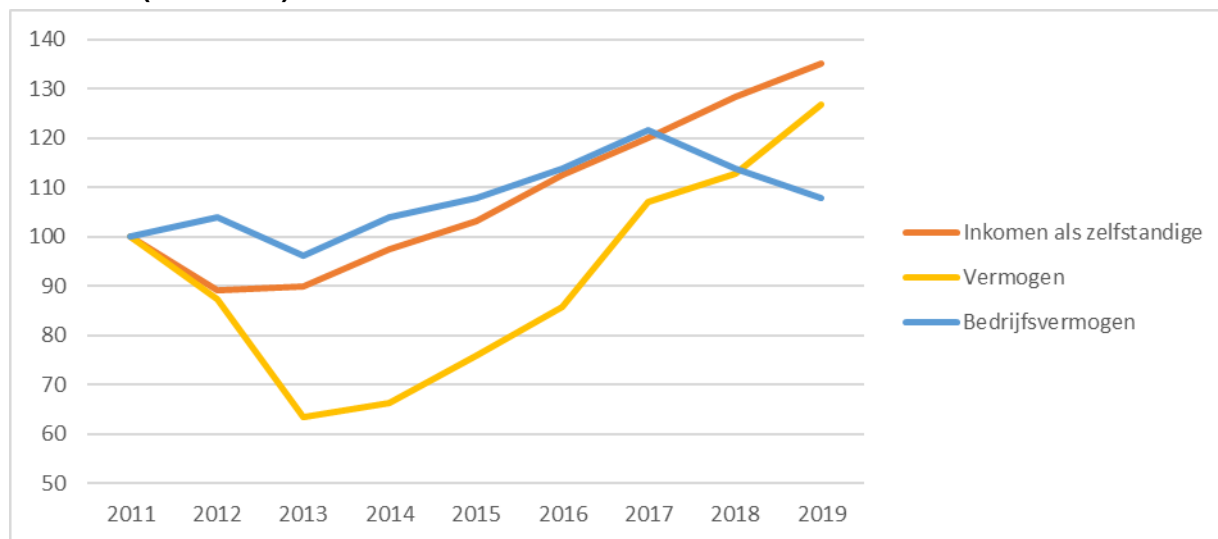
Bron: CBS/Statline, bewerking SEPO

Het CBS publiceert ook jaarlijks op gemeenteniveau cijfers over de financiële positie van zelfstandigen (waaronder ZZP'ers) per sector. Die ontwikkeling is in figuur 8 te zien. De mediaan van het *persoonlijk inkomen* van Haagse ZZP'ers in de bouwnijverheid groeit sinds 2013 gestaag.<sup>2</sup> Ten opzichte van 2011 is hun inkomen met 34% verbeterd (zonder rekening te houden met inflatie). De mediaan van hun *vermogen* slonk in de periode 2011-2013 met bijna 40%, om daarna wel weer flink toe te nemen (per saldo +35%). De mediaan van het *bedrijfsvermogen* vertoonde alleen in 2013 een lichte dip en groeide daarna gestaag tot 2017. Maar in 2018 en 2019 nam het flink af (per saldo +8%).

Hierbij dient wel te worden aangetekend dat de groep ZZP'ers in de bouwnijverheid flink is gegroeid. Het gaat dus niet om de financiële positie van dezelfde groep ZZP'ers als in 2011. De samenstelling is sterk veranderd.

<sup>2</sup> Het gaat om ZZP'ers die hun belangrijkste inkomen uit hun onderneming halen.

**Figuur 8. Ontwikkeling financiële positie van Haagse ZZP'ers in de bouwnijverheid (2011=100)**



Bron: CBS/Statline, bewerking SEPO

### Persoonlijke kenmerken

Het CBS heeft begin 2021 op verzoek van de afdeling Economie een maatwerktabel opgeleverd met aanvullende gegevens over Haagse ZZP'ers. Het bevat ook de persoonskenmerken van de 4.300 ZZP'ers die in 2018 in de bouwnijverheid actief waren. De groep bestaat bijna uitsluitend uit mannen (97%). Het merendeel is jonger dan 45 jaar (35% is jonger dan 35 jaar, 33% is tussen 35-45 jaar en 34% is ouder dan 45 jaar). De helft heeft een Westerse migratieachtergrond (arbeidsmigrant). Verder is het merendeel (83%) hoofdkostwinner en is 45% praktisch geschoold (10% is theoretisch geschoold).

### Samenvatting

De bouwsector is de laatste jaren vooral in Den Haag gegroeid en veel minder in de omliggende gemeenten. Een (negatief) effect van de coronacrisis is nog niet te zien in de cijfers. In 2020 was de groei even sterk als in de twee jaren daarvoor.

De groei komt vooral op rekening van eenmanszaken in de branches 'Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling' en 'Gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw'. Daarnaast heeft de komst van één groot bedrijf in 2018 ook voor flinke groei van het aantal banen voor 'Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies, keuring en controle' gezorgd.

In Escamp zijn de meeste eenmanszaken in de bouwsector te vinden. Sinds 2011 is het aantal verdrievoudigd. Ook in Laak en Centrum nam het aantal eenmanszaken in de bouwsector sterk toe. Vooral wijken met een relatief hoog aandeel goedkope (private) huurwoningen scoren hoog. Hier zijn ook veel arbeidsmigranten te vinden.

De meeste banen zijn te vinden bij vestigingen die bij de KVK staan ingeschreven onder de SBI-code 'Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw'. Deze code is de afgelopen jaren ook het sterkst gegroeid.

Het arbeidsvolume in de bouwnijverheid binnen het stadsgewest 's-Gravenhage neemt sinds 2015 weer toe, vooral dat van zelfstandigen groeit hard. De arbeidsproductiviteit

(toegevoegde waarde per arbeidsjaar) is echter sinds 2011 gestaag gedaald (in tegenstelling tot het totaal van alle sectoren).

De mediaan van het persoonlijk inkomen van Haagse ZZP'ers in de bouwnijverheid groeit flink sinds 2013. Hun vermogen liep in de periode 2011-2013 sterk terug, maar groeit sindsdien ook weer. Tot 2017 steeg ook hun bedrijfsvermogen, maar dat is in 2018 en 2019 flink teruggelopen.

Ondanks het feit dat de sector minder winstgevend is geworden, lijkt het er toch op dat dit niet ten koste van het persoonlijk inkomen van de ZZP'ers te gaan. Maar hierbij dient worden aangetekend dat er natuurlijk grote individuele verschillen tussen ZZP'ers kunnen zijn.

## COLOFON

### **Uitgave**

Gemeente Den Haag

DSO / Strategie, Externe Betrekkingen, Portfoliomanagement en Onderzoek

Januari 2022

### **Inlichtingen**

DSO / Strategie, Externe Betrekkingen, Portfoliomanagement en Onderzoek

Henk van Andel (070-353 5565 / [henk.vanandel@denhaag.nl](mailto:henk.vanandel@denhaag.nl) )

De dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens. Afwijkingen in absolute aantallen en % kunnen veroorzaakt worden door afrondingen. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.