



# Nieuwbouw prognose

Buildsight  
2014-III



buildsight

## Onzekerheden

Terwijl de zomer normaal gesproken een rustige tijd is met weinig nieuws en ontwikkelingen, gaat de zomer van 2014 de boeken in als een zeer onrustige. Syrië en (het oosten van) Oekraïne waren natuurlijk al bekende brandhaarden vóór de vakantie, maar met het (zeer waarschijnlijk) neerhalen van vlucht MH17 en de bloedige terreur van Islamitische Staat in delen van Syrië en Irak, hebben beide conflicten een bizarre wending genomen. Bovendien nemen de zorgen over de militaire operatie van Israël in de Gazastrook en de ebola-epidemie in West-Afrika van dag tot dag toe. Tussen Israël en Hamas is gelukkig inmiddels een bestand bereikt. Dit alles schept ook in Nederland een klimaat dat het economisch herstel zeker niet bevordert. Sterker nog: de huidige daling van het consumentenvertrouwen schrijft men grotendeels toe aan de toegenomen (geopolitieke) spanningen. Wat de gevolgen zijn voor de particuliere consumptie valt nog te bezien, maar gevreesd moet worden dat die opnieuw zal krimpen, terwijl aan de consumptiekrimp sinds april dit jaar voor het eerst in drie jaar een einde was gekomen.

Ook het producentenvertrouwen staat onder druk, maar dat heeft waarschijnlijk meer te maken met de stagnatie van de conjunctuur binnen de eurozone dan met buitenlandse conflicten of ziekten. Terwijl de Nederlandse, de Spaanse, de Engelse en (in mindere mate) de Belgische economieën in het tweede kwartaal groeiden, stabiliseerde de Franse economie en krompen die van Italië en Duitsland(!). Met name de Duitse krimp is slecht nieuws voor ons land, want de Nederlandse industrie doet veel zaken met de oosterburen. Daarom is het niet zo gek dat het producentenvertrouwen ook onder druk staat en de investeringen in juni zijn gekrompen (in vergelijking met juni 2013), terwijl die in de acht maanden daarvoor wel stegen.

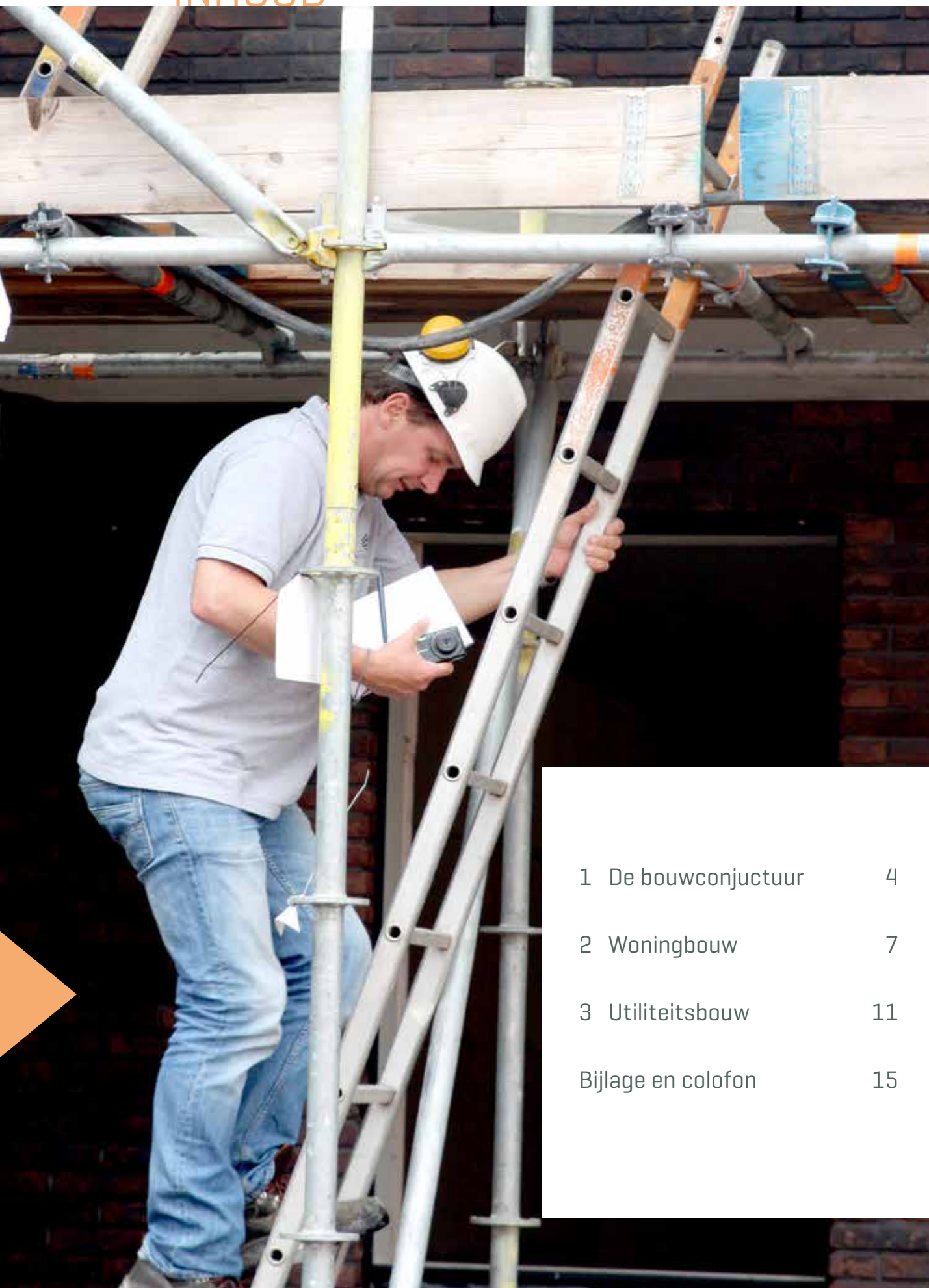
Het economische herstel in de eurozone stagneert dus en de Europese Centrale Bank lijkt de deur op een kier te zetten voor nieuwe steunmaatregelen (om de zwakke inflatie aan te wakkeren) en lijkt bovendien aan te sturen op flexibelere begrotingsregels binnen de eurozone. De gevolgen van de Russische boycot van voedselproducten uit de EU, de VS, Canada, Australië en Noorwegen probeert de EU met veel geld te compenseren, ondanks dat doet het de agrarische sector en de handel pijn. Zeker in een agrarisch exportland als Nederland.

De laatste voorspellingen voor de economie in Nederland wijzen nog altijd op aantrekkelijk herstel, maar die voorspellingen zijn sinds deze zomer door alle spanningen met een veel ruimere onzekerheidsmarge omgeven. Gelukkig heeft de regering weinig moeite hoeven te doen om de overheidsbegroting voor 2015 rond te krijgen. Extra bezuinigen zijn niet nodig. Er is zelfs een beetje geld over voor lastenverlichting, ontwikkelingshulp (noodhulp) en defensie. Ook de woningmarkt is niet langer bron van economische zorgen, want die geniet weer het vertrouwen van de consument door de lage huizenprijzen en de lage hypotheekrente. Ondanks een moeilijk tweede kwartaal voor de bouw lijkt de sector te kunnen gaan profiteren van het economische herstel en van de opbloeiende woningmarkt, want de opdrachtenportefeuilles van architecten en (nu ook) die van aannemers nemen toe.

De verwachting van Buildsight is daarom dat de nieuwbouwproductie eind 2014 weer zal toenemen en dat 2015 goed zal beginnen. Door de economische stagnatie binnen de eurozone en de nieuwe problemen tussen Rusland en het westen, moet het enthousiasme met betrekking tot het economisch herstel en het herstel van de nieuwbouwproductie misschien enigszins getemperd worden.



# INHOUD



1 De bouwconjectuur 4

2 Woningbouw 7

3 Utiliteitsbouw 11

Bijlage en colofon 15

# 1

Onder andere aanstaande belastingmaatregelen voerden in het laatste kwartaal van 2013 het economische herstel in Nederland kunstmatig op. Als gevolg van de milde winter (en dus lage aardgasproductie) kwam de correctie daarop in het eerste kwartaal van 2014 extra hard aan en kromp de economie volgens de laatste raming met 0,4 procent. Na de teleurstelling van het eerste kwartaal krabbelde de Nederlandse economie in het tweede kwartaal op. Volledig tegen de conjuncturele trend in was het de bouwsector die in het eerste kwartaal groeide en in het tweede kwartaal heel slecht draaide.



## Goede vooruitzichten moeten worden getemperd

Ten opzichte van een kwartaal eerder groeide de Nederlands economie in het tweede kwartaal van 2014 met 0,5 procent (vergeleken met het tweede kwartaal van 2013 was de groei 0,9 procent). Dit rapporteerde het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) naar aanleiding van de eerste “flash”-raming voor het tweede kwartaal. De economische krimp in het eerste kwartaal is dus, zoals verwacht, incidenteel gebleken. Dat zelfde kan gezegd worden met betrekking tot de groei van de bouwproductie in het eerste kwartaal. Juist door het uitblijven van (langdurige) vorst kon er flink doorgebouwd worden. Door de grote samenhang met de bouwproductie piekten ook de investeringen in het eerste kwartaal. Het gevolg was dat de opdrachtenportefeuilles van aannemers versneld leegliepen, want in het eerste kwartaal kwamen er veel te weinig nieuwbouwopdrachten bij.

In het tweede kwartaal is daardoor de bouwproductie weer gekrompen. Volgens het CBS bedroeg de krimp 4,5 procent in vergelijking met het eerste kwartaal. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2013 was de krimp ook nog 1,4 procent. De bouwsector bevindt zich dus nog altijd in een “krimpscenario”, zoals bij de

presentatie van de laatste resultaten van bouwbedrijf Heijmans moest worden erkend. Heijmans toonde over het eerste half jaar van 2014 een operationeel verlies. Het verlies is vooral het gevolg van een verlies bij de tak wegen en civiel. In 2013 werd daar nog winst geboekt, wat de verliezen bij de takken vastgoed en woningbouw kon dekken. Vastgoed en woningbouw blijven ook in 2014 verliesgevend waardoor Heijmans als geheel er niet in slaagt om nu zwarte cijfers te schrijven. Ook de andere grote Nederlandse bouwbedrijven slaagden er niet in om winst te boeken in het eerste half jaar. Bij Ballast Nedam en BAM zijn de verliezen niet alleen het gevolg van de slechte marktomstandigheden in Nederland. Aanzienlijke tegenvallers in zogenaamde integrale (PPS-)projecten hebben de beide aannemers in een kwetsbare positie gebracht. Ingrijpen in het bestuur was daardoor voor beide bedrijven onvermijdelijk.

De resultaten van de grote aannemers zijn illustratief voor de overgangssituatie in de bouwsector. Terwijl de woningmarkt aantrekt en de renovatiemarkt goed presteert, lukt het deze bedrijven niet om daar al van te profiteren. Ze hebben last van de grote projecten die in crisistijd tegen te lage prijzen zijn binnen gehaald. Het



zijn vaak ingewikkelde integrale projecten met grote risico's. Omdat nu de opdrachtportefeuilles van deze grote bouwers groeien, is de verwachting dat hun omzet weer zal stijgen. Het is echter de vraag of ze in de toekomst hun marges weten te verbeteren, zodat ze weer winstgevend zullen zijn. Door de reorganisaties die de laatste jaren zijn doorgevoerd, hebben deze bouwbedrijven op dit moment wat dat betreft het voordeel van de twijfel.

Terwijl de grote aannemers nog worstelen, lijkt de situatie zich te verbeteren voor de kleinere aannemers en ZZP-ers. Zij profiteren duidelijk van het herstel op de renovatiemarkt. Dit herstel is echter voor een belangrijk deel te danken aan de extra belastingvrije schenkingen (de vrijstelling is sinds oktober vorig jaar tot eind dit jaar verruimd naar 100.000 euro) die geïnvesteerd worden in woningen en de eveneens tijdelijke BTW-verlaging op de arbeidskosten van woningrenovaties. De verruiming van de schenkingsvrijstelling loopt eind 2014 af en zal hoogstwaarschijnlijk niet worden verlengd. De BTW-verlaging is verlengd tot juli 2015. Verdere verlenging ervan lijkt uitgesloten. Het grote succes ervan en het risico op prijsopdrijving spelen bij de keuze om de eerstgenoemde regeling niet te verlengen een rol.

## Orderportefeuilles

Niet alleen de werkvoorraad van de grote bouwbedrijven is toegenomen. Uit de conjunctuurmeting van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) blijkt dat de

orderportefeuilles groeien. Dat geldt voor de woningbouw en de utiliteitsbouw, maar het was vooral de woningbouw die in mei en juni goede stappen maakte. In die periode groeide de werkvoorraad met meer dan 10 procent terwijl de werkvoorraad voor de utiliteitsbouw stabiliseerde. Lange tijd waren de orderportefeuilles in de woningbouw en de utiliteitsbouw ongeveer even groot. Nu lijkt de woningbouw dankzij het herstel op de woningmarkt weer een voorsprong te nemen. Met de toename van de gemiddelde werkvoorraad in de aannemerij daalt het aandeel bouwbedrijven dat te kampen heeft met een gebrek aan orders. Ook wat dat betreft scoren de woningbouwers het best. Eind juni had 36 procent van de woningbouwers last van een gebrek aan orders, terwijl dat aandeel begin vorig jaar op 60 procent lag. In die periode zat ook 60 procent van de utiliteitsbouwbedrijven zonder werk. Dat aandeel is gedaald tot 42 procent. Het is de verwachting dat het aantal faillissementen binnen de bouwsector verder zal dalen.

## Bouwvergunningen

Naast het herstel van de werkvoorraden is er in 2014 ook sprake van een herstel van de afgifte van bouwvergunningen voor nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen. Ook hier loopt het herstel van de woningbouw voor op het herstel van de utiliteitsbouw. Vergeleken met de zelfde periode in 2013 werden er in de eerste zes maanden van dit jaar 27 procent meer nieuwe woningen vergund. Voor nieuwe utiliteitsgebouwen was er ook een stijging zichtbaar, maar die bleef beperkt tot 5 procent. Ook afgemeten in te bouwen vierkante en kubieke meters was de stijging voor de woningbouw het grootst. De totale waarde van de opgetelde bouwsommen van de verleende vergunningen was voor nieuwe utiliteitsgebouwen wel iets hoger (26 procent) dan die voor nieuwe woongebouwen (22 procent).

Het herstel van de werkvoorraden en de vergunningverlening geven de bouwsector een goed vooruitzicht. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht bovendien dat de Nederlandse economie zich dit jaar en volgend jaar verder zal herstellen, waardoor de bouwvooruitzichten voor de langere termijn ook goed zijn.

Het CPB gaat uit van een economische groei die volgend jaar oploopt naar 1,25 procent. Voor 2014 zal de economische groei uitkomen op 0,75 procent. Daaraan zullen de investeringen dit jaar en volgend jaar een positieve bijdrage leveren. Dankzij een licht herstel van



de werkgelegenheid en de koopkracht zal vanaf volgend jaar ook de particuliere consumptie met een toename van 1 procent de economische groei weer ondersteunen. De inflatie zal dit jaar volgens het CPB uitkomen op 1 procent en zal ook volgend jaar ver onder de streefwaarde van "dichtbij maar onder de 2 procent" blijven. Dit is de Europese Centrale Bank (ECB) een doorn in het oog. De lagere rentes die sinds juni door de ECB worden gehanteerd zouden de inflatie aan moeten zwengelen, maar de inflatievooruitzichten blijven dalend. Dit heeft te maken met de stagnatie van de economie in de eurozone in het tweede kwartaal van dit jaar. In Italië en Duitsland(!) daalde in het tweede kwartaal het bruto binnenlands product met 0,2 procent in vergelijking met een kwartaal eerder. Omdat ook Frankrijk een nulgroei kende, leverden de overige economieën in de eurozone onvoldoende groei om de stagnatie te voorkomen. Het is nu de vraag of de economie in de eurozone niet voor de derde keer achter elkaar in een recessie terecht zal komen. De strenge Europese begrotingsregels zouden iets flexibeler moeten worden om het economisch herstel niet in de kiem te smoren. Ondertussen lijkt de president van de ECB aan te sturen op een kwantitatieve monetaire verruiming door het op grote schaal opkopen van leningen. Daar zal echter de nodige politieke strijd over moeten worden gevoerd; om maar te zwijgen over flexibilisering van de begrotingsregels. Zolang de Europese banken nog niet zijn getoetst door de nieuwe toezichthouder (de ECB heeft deze test voor dit najaar gepland), blijft ook de twijfel of de monetaire maatregelen effectief zijn en niet gebruikt worden voor het versterken van de bankbalansen.

## Rusland

De opgelopen spanningen tussen Rusland en het westen over het oosten van Oekraïne, komen voor de eurozone op een moment dat het economisch herstel zich dus nog in een kwetsbare fase bevindt. De Russische boycot van voedingsmiddelen uit het westen zal de internationale handel schaden, waarmee de economie in de eurozone schade oploopt. Dit vormt een bedreiging voor de Nederlandse economie die door het CPB nog niet tot uitdrukking is gebracht in de voorspellingen van dit instituut.

Bovendien zou ook een daling van het consumentenvertrouwen schadelijk kunnen zijn voor het herstel van de Nederlandse economie. Zoals in het voorwoord al is beschreven, staat het consumentenvertrouwen in de economie onder invloed van de toegenomen internatio-

nale conflicten waardoor het in augustus is afgenomen. Vooral de inschatting van economische situatie in de komende twaalf maanden is veel minder positief geworden. Producenten zijn over het algemeen een stuk nuchterder over de economie, maar ook onder deze groep daalde het vertrouwen in augustus. Over de orderposities was men een stuk minder positief. De kans dat het herstel van de Nederlandse economie zich voort kan zetten lijkt de laatste maanden dus afgenomen.

## Overheidsbegroting

In Nederland is het vaststellen van de nieuwe overheidsbegroting nauwelijks een probleem gebleken. De regeringspartijen en de oppositiepartijen waar ze mee samenwerken, kwamen in augustus snel tot overeenstemming. Daarbij hielp het natuurlijk dat er financiële ruimte was voor lastenverlichting en extra uitgaven aangezien de begrotingsnormen zijn gehaald. Van extra bezuinigingen is dus geen sprake. Omdat er volgend jaar veel bezuinigingsmaatregelen van kracht worden, zal het echter nog geen gemakkelijk jaar worden.

De risico's voor de Nederlandse economie komen dus vooral uit het buitenland, maar ze kunnen direct dan wel indirect, een aanzienlijke impact hebben. Ook op het herstel van de nieuwbouwproductie. Zeker op de langere termijn zullen terughoudendheid bij het plannen van nieuwe uitgaven er negatief op doorwerken. Met name de utiliteitsbouw is daar gevoelig voor.



## 2

De woningbouw heeft de potentie om de bouwsector volgend jaar definitief uit de crisis te trekken. Dan moet er echter wel meer beweging komen in de nieuwbouw voor de huursector. Ook het effect van het einde van de verruimde schenkingsvrijstelling eind dit jaar zal mee moeten vallen.

## Koopsector gaat voorop in getemperd herstel

Met de reeds zichtbare stijging van de prijzen voor bestaande koopwoningen mogen we ondertussen definitief spreken van een herstel van de woningmarkt, want het aantal verkopen nam al langer toe. De opleving werd vanaf de tweede helft van vorig jaar zichtbaar in de verkoopaantallen en sinds april dit jaar stijgen de prijzen van bestaande koopwoningen. In juli 2014 waren volgens het Kadaster en het CBS bestaande woningen bijna 2 procent duurder dan in dezelfde maand een jaar eerder. In de eerste zeven maanden van het jaar werden er 40 procent meer bestaande koopwoningen verkocht dan in de eerste zeven maanden van 2013. Het herstel is zichtbaar in alle delen van het land en geldt voor alle woningtypen. Dat betekent echter niet dat er geen regionale verschillen zijn; die zijn er namelijk wel degelijk. Vooral in landelijke (krimp-)gebieden blijven de prestaties van de woningmarkten zwak. Ook voor dure vrijstaande koopwoningen lijkt de markt nog nauwelijks te verbeteren. Over het algemeen presteert de woningmarkt dus nog matig in vergelijking met voor de crisis. Alleen binnen de ring van Amsterdam dreigt oververhitting van de woningmarkt.

Omdat de NVM (makelaarsvereniging) verdere verbetering zag in het tweede kwartaal en de transacties vroeg registreert, zullen de statistieken van het Kadaster en het CBS het komende kwartaal ook positief blijven.

### Drijfveren achter herstel

Niet alleen de lage prijzen zorgen voor dit voorspoedige herstel. Ook de lage hypotheekrente en de tijdelijk verruimde schenkingsvrijstelling dragen bij aan het woningmarktherstel. Volgens sommigen zou ook de aanpassing van de AWBZ een rol kunnen spelen, omdat mensen met een bepaald vermogen die aanspraak maken op de AWBZ, onder de verhoogde eigen bijdrage uit zouden willen komen en dus (extra) schenken. Nu de economische situatie is verbeterd, begeven bovendien veel huizenkopers die tijdens de crisis ontmoedigd raakten, zich opnieuw op de woningmarkt. Ten slotte doet de hervorming van de huursector veel huurders besluiten om nu een

# WONINGBOUW

woning te gaan kopen. Het feit dat er weinig huurwoningen zijn te vinden in het segment net boven de huurtoeslaggrens, versterkt dat effect alleen maar.

Verder herstel van de woningmarkt zou volgens de NVM echter tegengewerkt worden door de geplande beperking van de Nationale Hypotheekgarantie, het aflopen van de verruimde schenkingsvrijstelling en strengere hypotheek-eisen. Het is dus maar de vraag of het woningmarktherstel nog veel meer aan kracht zal kunnen winnen. Zeker nu het consumentenvertrouwen weer in het geding dreigt te komen. Hierdoor blijven ook de komende jaren het niveau van de huizenprijzen en het aantal transacties van voor de crisis buiten bereik. Het pre-crisis aantal transacties van circa 200.000 verkochte bestaande woningen per jaar lijkt zelfs definitief tot het verleden te behoren. Dat ouderen zo lang mogelijk thuis moeten blijven wonen, is daarvan een belangrijke oorzaak. Bovendien is er nog geen oplossing voor de hypotheekverstrekking aan het groeiend aantal zelfstandigen op de arbeidsmarkt die een huis zouden willen kopen. In veel gevallen krijgen die momenteel namelijk nog "nee" verkocht door de banken.

## Nieuwbouw

Ook aan de daling van de verkoop van nieuw te bouwen woningen is dit jaar een einde gekomen. De grote aannemers maakten in hun jaarverslagen al melding van het herstel van de verkopen van nieuwbouwwoningen en spraken hun vertrouwen uit in

verdere verbetering. De vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) meldt nu ook dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de eerste 7 maanden van 2014 met 52 procent is gestegen naar 12.235. In heel 2014 zullen er naar verwachting van de NVB 22.000 nieuwbouwwoningen worden verkocht door de gezamenlijke ontwikkelaars en bouwondernemers. Dat is een duidelijke verbetering, maar nog altijd erg weinig vergeleken met de goede jaren van voor de crisis.

Met deze positieve geluiden over de nieuwbouw voor de koopsector, wordt het duidelijk dat het (eerste) herstel van de woningbouwproductie vooral uit die hoek moet komen. De hoge verwachtingen ten aanzien van nieuwbouw voor de particuliere huursector worden (mede door de verhuurdersheffing) vooralsnog niet ingelost, omdat de focus ligt op bestaande woningcomplexen (die corporaties verkopen). De woningcorporaties hebben ondertussen nog steeds alleen maar minder nieuwbouwplannen. Er klinken wel geluiden dat de meeste corporaties weer financiële ruimte hebben om te investeren, maar dit heeft nog niet geleid tot meer bouwvergunningen. Bovendien zouden, bij een verdere daling van de rente, de schulden door derivaten (vooral bij Vestia) verder op kunnen lopen dan waar eerder van uit werd gegaan. Hierdoor zouden de corporaties samen meer geld bij moeten leggen voor de sanering van deze schulden. Dit zou een nieuwe aanslag zijn op de investeringsruimte van de corporaties die ook voor een enorme renovatie-opgave staan die moeilijk rendabel is te maken. De bouw van nieuwe huurwoningen (sociale en particuliere) zal daarom de komende jaren op een laag pitje blijven. Op langere termijn zou de bouw voor de huursector wel weer belangrijker kunnen worden.

## Koopsector

Met de vlucht (vanaf een extreem dieptepunt) die de verkoop van nieuwbouwwoningen in de koopsector nu neemt, komt een einde aan de groei van het aandeel meergezinswoningen in de nieuwbouwproductie. De koopprojecten die nu (opnieuw) van de grond komen, bestaan weer voor een groter deel uit eengezinswoningen. Door aangepaste prijzen en de lage hypotheekrente zijn die nu, ook in vergelijking met het aanbod van bestaande koopwoningen, goed betaalbaar voor starters op de woningmarkt. Het betreft vaak kleinere projecten van hooguit enkele tientallen woningen in rijtjes binnen de bestaande bebouwde kom.







Vooral binnen steden zal daardoor naar verwachting de nieuwbouwproductie in de tweede helft van dit jaar weer enigszins op gang komen. Dit herstel van de nieuwbouwproductie is vooral zichtbaar in de oostelijke en westelijke provincies [Overijssel, Gelderland, Flevoland, Utrecht, Noord- en Zuid-Holland]. De overige provincies blijven hierbij achter. Deze oplopende achterstand geldt vooral voor de koopsector, terwijl de huursector zich hier juist iets beter lijkt te kunnen handhaven dan elders.

Dit blijkt uit de ontwikkeling van de vergunningverlening voor nieuwbouwwoningen. In de eerste 6 maanden van 2014 werd voor 58 procent meer koopwoningen een

bouwvergunning verleend dan in de zelfde periode in 2013. Deze stijging komt bijna volledig voor de rekening van de bouwers voor de markt (in het oosten en het westen), die bijna twee keer zoveel nieuwe koopwoningen vergund kregen. Ook andere particuliere opdrachtgevers toonden een bescheiden groei, terwijl de woningcorporaties nog maar 534 nieuwe koopwoningen deden, tegen 977 in dezelfde periode vorig jaar. Het aantal vergunde huurwoningen daalde met 9 procent door een daling bij de woningcorporaties en overige particuliere opdrachtgevers.

## Woningbouwproductie naar woningtype (aantal nieuwe woningen; vanaf 2014 prognose)

	2012	2013	2014	2015	2016
Eéengezinswoningen	28.210	23.075	19.600	21.475	25.525
Meergezinswoningen	21.840	18.825	15.900	16.775	19.675
<b>TOTAAL NL</b>	<b>50.050</b>	<b>41.900</b>	<b>35.500</b>	<b>38.250</b>	<b>45.200</b>

2012 - 2013: raming woningbouwproductie Buildsight

## Woningbouwproductie naar regio (aantal nieuwe woningen; vanaf 2014 prognose)

	2012	2013	2014	2015	2016
Noord	4.150	3.900	2.850	3.000	3.350
Oost	12.450	10.500	8.650	9.500	11.350
West	21.000	17.250	15.100	16.750	20.000
Zuid	12.450	10.250	8.900	9.000	10.500
<b>TOTAAL NL</b>	<b>50.050</b>	<b>41.900</b>	<b>35.500</b>	<b>38.250</b>	<b>45.200</b>

2012 - 2013: raming woningbouwproductie Buildsight



## Woningbouwproductie naar sector [aantal nieuwe woningen; vanaf 2014 prognose]

	2012	2013	2014	2015	2016
Huursector	20.100	18.000	14.100	13.000	15.500
Koopsector	29.950	23.900	21.400	25.250	29.700
<b>TOTAAL NL</b>	<b>50.050</b>	<b>41.900</b>	<b>35.500</b>	<b>38.250</b>	<b>45.200</b>

2012 - 2013: raming woningbouwproductie Buildsight

## Tempering

Op basis van een sterk eerste kwartaal, drie kwartalen herstel van de opdrachtenportefeuilles van architecten en de groei van de werkvoorraad van woningbouwers met 1 maand (ten opzichte van eind 2013), lijkt de krimp van de woningbouwproductie dit jaar enigszins mee te vallen in vergelijking met eerdere verwachtingen. Dat betekent dat het dal van de woningbouw in 2014 iets minder diep is. Tegelijkertijd zijn de hoge verwachtingen ten aanzien van het herstel van de woningbouw in 2015 en 2016 getemperd. De neerwaartse bijstelling komt voort uit de scherpe daling van de plannen van woningcorporaties voor de bouw van nieuwe huurwoningen (en de slechts beperkte stijging van de bouw van particuliere huurwoningen). Bovendien blijft het herstel van de nieuwbouw voor de koopsector dit jaar nog uit in het noorden en het zuiden van het land.



## 3

Het zwakke economische herstel remt de groei van de investeringen af. Het herstel van de utiliteitsbouw komt daarmee in gevaar. Toch blijven er positieve trends die een einde in kunnen luiden van de daling van de utiliteitsbouwproductie. In ieder geval voor de marktsector.

## Utiliteitsbouwers moeten integreren om krimp te vermijden

In het tweede kwartaal van 2014 groeide de Nederlandse economie weer ten opzichte van een kwartaal eerder. Dit heeft het CBS berekend. De groei kwam vooral voort uit een toename van de export, maar ook de investeringen droegen, ondanks een krimp van de bouwproductie, nog positief bij aan deze groei. Naast de bouwsector kromp ook de delfstoffenwinning (door een lagere aardgasproductie). De andere sectoren binnen de Nederlandse economie lieten over het algemeen een groei zien. Dat gold ook voor de industrie die 1,5 procent groeide ten opzichte van het tweede kwartaal van 2013. Dit is minder dan een kwartaal eerder, toen de groei van de industriële productie nog 3,7 procent bedroeg. De afname van de groei kan verklaard worden door de slechte prestaties van de Duitse economie in het tweede kwartaal, waardoor de ontwikkeling van de Duitse vraag naar Nederlandse industriële producten onder druk stond.

### Banen

Het economisch herstel in het tweede kwartaal vertaalde zich ook op de arbeidsmarkt. Volgens het CBS nam het aantal banen in Nederland (seizoengecorrigeerd) nog wel af met 8.000 vergeleken met het voorgaande kwartaal, maar in het eerste kwartaal was die afname nog 18.000. In heel 2013 nam het aantal banen af met 138.000. Ook de recente stijging van het aantal vacatures en het aantal uitzenduren is tekenend voor de verbeteringen op de arbeidsmarkt. Zelfs voor de bouwsector lijkt wat dat betreft de bodem in zicht.

Dat er weer meer mensen aan het werk gaan, zou goed kunnen zijn voor de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Het herstel van de werkgelegenheid heeft echter niet direct invloed op de hoeveelheid bedrijfsruimte die in gebruik is. Op de eerste plaats is er veel



## UTILITEITSBOUW

leegstand ontstaan door de vele faillissementen van de laatste jaren en zitten veel organisaties door saneringen wat ruim in hun jasje wat huisvesting betreft. Die ruimte zal eerst opgevuld moeten worden. Wel worden er steeds meer gebouwen herbestemd die in onbruik zijn geraakt, wat de leegstand enigszins tempert. Bovendien zijn er steeds meer zelfstandigen die vanuit huis werken en delen werknemers steeds vaker werkplekken, omdat ze ook op andere plekken kunnen werken. De moderne communicatiemiddelen spelen daarbij een faciliterende rol. De nieuwbouw van bedrijfsruimte en kantoren is dus steeds indirecter afhankelijk van de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Leegstand, herbestemming en sloop van bestaande bedrijfsgebouwen bepalen steeds vaker de mogelijkheden en de ruimte die er is voor nieuwbouw. Bovendien lijkt er ook een einde gekomen aan de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen voor de open markt. Tegenwoordig ligt het initiatief weer volledig bij de vraagzijde, waarbij steeds meer van de bouwende partij verlangd wordt via de zogenaamde integrale bouwprojecten. De bouwer neemt steeds vaker verantwoordelijkheid voor het onderhoud en de exploitatie van het gebouw.

### Vooruitzichten

Het sterke verband van de utiliteitsbouw met de bedrijfsinvesteringen blijft op macroniveau in ieder geval overeind. Nu de positieve ontwikkeling van de investeringen hapert onder invloed van de stagnerende Europese economie en opgelopen internationale spanningen, is ook het perspectief op herstel voor de utiliteitsbouw verschoven. Op basis van de CPB-voorspellingen voor 2014 en 2015 is er wel zicht op groei. Een investeringsgroei van respectievelijk 2,75 en 3 procent voor dit en volgend jaar, is echter heel mager. In 2012 [-5,8 procent] en 2013 [-4,9 procent] krompen de investeringen namelijk harder. Er hoeft maar weinig te gebeuren om het investeringsherstel in de knop te breken. Het verwachte herstel van de utiliteitsbouw is dus uiterst kwetsbaar en beperkt zich tot enkele sectoren.

In de huidige ontwikkeling van de vergunningverleningen voor nieuwe utiliteitsgebouwen zijn tekenen zichtbaar dat het herstel van de nieuwbouwproductie maar moeilijk op gang komt. De positieve ontwikkelingen uit het eerste kwartaal lijken zich in het tweede kwartaal niet voortgezet te hebben. Gezien de kwetsbaarheid van het huidige economische herstel



in Nederland, is het maar de vraag of de vergunningverlening voor utiliteitsbouw de rest van het jaar verdere tekenen van herstel zal laten zien. Tegelijkertijd lijkt de bodem wel bereikt, omdat de werkvoorraden van de utiliteitsbouwers eind juni wel groter zijn dan eind december 2013. Bovendien hebben architecten in het derde kwartaal van 2013 [+36,9 procent] en eerste kwartaal van 2014 [+46,8 procent] meer utiliteitsbouwopdrachten gekregen dan in het zelfde kwartaal een jaar eerder. Ten slotte is ook het geschatte jaarniveau van de productie (in de marktsector) dicht in de buurt komen te liggen van het jaartotaal van de geregistreerde utiliteitsbouwvergunningen, waardoor een verdere productiedaling onwaarschijnlijk is. Binnen de budgetsector is echter nog wel een daling te verwachten. Als het herstel in de marktsector geheel uitblijft, zou de daling de komende jaren op kunnen lopen tot 10 procent van het huidige productieniveau.

## Bedrijfsruimte

De sectoren waar de huidige economische groei zich concentreert (de landbouw, de commerciële dienstverlening en de industrie), storten zich niet allemaal op de bouw van nieuwe bedrijfsruimte zoals hallen en loodsen. Desondanks is er een stijging te verwachten van de bouw van dit soort gebouwen. In het eerste half jaar van 2014 stijgt namelijk de uitgifte van bouwvergunningen voor nieuwe hallen en loodsen. Met name januari was wat dat betreft een goede maand. Vooral de commerciële dienstverlening (handel en vervoer) was hiervoor verantwoordelijk. De bouw van hallen en loodsen zal daarom als eerste de productiedaling te boven komen dankzij een groei van de investeringen in online-handel en in de transportsector. Als het economisch herstel zich de komende jaren voortzet, zullen er naar verwachting ook meer hallen en loodsen worden gebouwd, omdat er weinig geschikte bestaande hallen en loodsen zijn. Bovendien zijn er nog veel nieuwe bedrijventerreinen beschikbaar.

Bestaande gebouwen zijn vaak te klein. De gemiddelde grootte van de te bouwen hallen en loodsen zal daarom toenemen. Kleinere hallen en loodsen (vaak met kantoor) zullen de komende jaren alleen maar minder gebouwd worden.

## Landbouw

Deze zomer werd de landbouwsector opgeschrikt door de Russische boycot van voedselproducten uit het westen. De boycot is inmiddels enigszins afgezwakt en de Europese Unie is bereid om de schade van de boycot gedeeltelijk te compenseren, maar dan nog zal de Nederlandse landbouwsector de gevolgen van de boycot ondervinden. Voor een aantal bedrijven zal dit de aanleiding zijn investeringsbeslissingen uit te stellen. Veel agrariërs maken momenteel beslissingen over de voortzetting van of opvolging binnen hun bedrijven en de investeringen die daarbij aan de orde zijn. In de melkveesector speelt daarbij de afschaffing van het melkquotum in 2015 een belangrijke rol. Daarnaast moeten (intensieve) veehouders in toenemende mate rekening houden met hun omgeving waardoor extra investeringen nodig zijn. De regering heeft recent een wet ingediend om de groei van de veestapel aan banden te leggen. Als de wet wordt aangenomen zal de groei niet meer mogen leiden tot een groter mestoverschot. Veehouders die uit willen breiden zijn daarom op zoek naar meer land (om de mest op uit te rijden) of verwerkingscapaciteit voor de extra mest. Ondanks de

nodige dynamiek die dit binnen de agrarische sector oplevert, ligt de grote hausse in de bouw van nieuwe schuren en stallen achter ons. Deze dynamiek zorgt er echter ook voor dat de bouwproductie van deze gebouwsoorten ook de komende jaren nog op een hoog niveau blijft. Pas vanaf 2016 zal de bouwproductie hier een eerste stapje terug doen.

Ondertussen wordt het landelijk gebied geconfronteerd met het volgende probleem. Door de schaalvergroting en daarmee een afname van het aantal boerenbedrijven, wordt de leegstand van oude boerderijen steeds zichtbaarder. Door de strikte bestemmingsplannen is het moeilijk er iets anders mee te doen dan landbouw bedrijven. Om verkrotting op het platteland te voorkomen moeten bestuurders belemmeringen wegnemen die een waardevolle invulling van het leegstaande agrarisch vastgoed in de weg staan. Potentiële gebruikers moeten zich meer bewust worden van de mogelijkheden die leegstaande boerderijen bieden. Voor de bouwsector kan dit met name op het gebied van renovaties kansen bieden. Als de regels minder streng worden, zou er misschien ook meer ruimte kunnen komen voor nieuwbouw in het landelijk gebied.

## Kantoren

Terwijl de leegstand op het platteland een probleem dreigt te worden, is de leegstand van kantoren dat al sinds de intrede van de financiële crisis. Toen werd snel duidelijk dat het aanbod van kantoorruimte in Nederland de vraag ruim oversteeg. Door grote saneringen bij organisaties die kantoorruimte gebruiken (zoals in de financiële sector en zakelijke dienstverlening) en door de flexibelere manieren van werken, is de vraag naar kantoorruimte de laatste jaren alleen maar afgenomen. Bovendien zet de daling in de vraag naar kantoorruimte zich de komende jaren voort. Naar verwachting zal er dit jaar 1 miljoen vierkante meter kantoorruimte (opnieuw) in gebruik worden genomen, terwijl er ruim 8 miljoen vierkante meter wordt aangeboden. Het is daarom niet gek dat de huurprijzen voor kantoren nog altijd onder druk staan en er uitgebreid wordt gekeken naar de mogelijkheden tot herbesteding. Ook sloop wordt steeds vaker overwogen, terwijl er steeds minder nieuwe kantoren gebouwd worden. Net als bij de bouw van bedrijfsruimte ligt bij nieuwbouw het initiatief tegenwoordig bijna altijd bij de toekomstige gebruiker (als eigenaar of huurder).

Door sloop, herbestemming en selectieve nieuwbouw is het aanbod op de kantorenmarkt in het eerste half jaar van 2014 voor het eerst gedaald. De daling bedroeg volgens bedrijfsmakelaar DTZ Zadelhoff 1,4 procent en bracht het aanbod op iets meer dan 8,2 miljoen vierkante meter (waarvan het overgrote deel leeg staat). Hoewel een druppel op een gloeiende plaat, zal deze daling van het aanbod voor velen een bemoedigende ontwikkeling zijn. Voor de kantorenbouw betekent het dat er nog altijd behoefte is aan nieuwe kantoren en dat dat zo zal blijven. Het is alleen de vraag waar voor de kantorenbouw het dieptepunt ligt. Hoewel de daling van de nieuwbouwproductie van kantoren lang niet meer zo scherp is als tijdens het eerste deel van de bouwcrisis, zal de daling de komende jaren aanhouden. Daartegenover staat een groeiende bouwproductie voor de herbestemming van kantoren en het geschikt maken van kantoren voor flexibele manieren van werken. Bijvoorbeeld de grootschalige operatie van het terugbrengen van het aantal kantoren door Rabobank zal leiden tot bouwopdrachten omdat kantoren moeten worden samengevoegd en er efficiënter gebruik van gemaakt moet kunnen worden. Ook nieuwbouw valt voor Rabobank de komende jaren niet uit te sluiten. De kantoren die Rabobank achterlaat zullen vaak kansrijk zijn voor een nieuwe invulling, omdat ze vaak midden in dorpen en wijken liggen. De nationale overheid is met een soortgelijke operatie bezig in het kader van de inkrimping van het overheidsapparaat en bezuinigingen op huisvestingskosten.

## Onderwijs en gezondheidszorg

Dankzij een groeiend aantal studenten beleefde de scholenbouw in Nederland in de tweede helft van 2012 een zekere opleving na een periode van geleidelijke teruggang die in 2008 begon. Aan de opleving uit 2012 kwam in 2013 een einde. De scholenbouw heeft medio 2014 een punt bereikt dat lager ligt dan het niveau van voor de opleving. Vanaf dit punt lijkt aan de grootste daling een eind gekomen. De stabilisering zal de scholenbouw in 2016 een productiewaarde laten vertegenwoordigen van circa 400 miljoen euro.

Sinds de zorginstellingen zelf verantwoordelijk zijn geworden voor de financiering van hun huisvesting is de nieuwbouwproductie voor de zorgsector sterk afgenomen. Nu is bepaald dat ouderen zolang mogelijk thuis moeten blijven wonen en er dus veel minder verzorgingsplaatsen nodig zijn, is de bouw voor de zorgsector verder onder druk komen te staan. Hierdoor kan een verdere daling van de bouwproductie in dit segment niet worden voorkomen. Op termijn zal door de vergrijzing de zorgvraag weer toe gaan nemen, waardoor er ook weer meer gebouwd zal moeten worden. Dit punt is naar verwachting echter in 2016 nog niet bereikt.

### Utiliteitsbouwproductie naar gebouwsoort

[index 2012=100 op basis van volume, vanaf 2014 prognose]

	2012	2013	2014	2015	2016
Hallen en loodsen	100	82	92	106	121
Kantoren	100	78	59	52	48
Bedrijfshallen met kantoor	100	86	82	82	86
Schuren en stallen	100	95	92	92	88
Scholen	100	104	97	92	89
Zorggebouwen	100	87	79	63	60



## GERAADPLEEGDE BRONNEN

### ABN AMRO

- > Real Estate Market Update
- > Nederlandse economie in zicht, mei 2014

### Buildsight

- > Buildsight®, marktinformatiesysteem voor de bouw

### Centraal Bureau voor de Statistiek

- > Statline
- > Persberichten
- > Conjunctuurbericht

### Centraal fonds volkshuisvesting:

- > Persberichten

### Centraal Planbureau:

- > Centraal Economisch Plan 2014
- > Persberichten

### De Nederlandsche Bank:

- > Persberichten

### Diverse berichten uit dagbladen zoals: Cobouw, NRC Handelsblad en Financiële Dagblad, regionale dagbladen, etc.

### DTZ Zadelhoff

- > Nederland compleet | Medio 2014

### Economisch Instituut voor de Bouw

- > Conjunctuurmeting bouwnijverheid
- > Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid in 2014

### Europese Commissie:

- > Voorjaarsprognose 2014

### Eurostat

- > Persberichten

### HuizenZoeker

- > Woningmarkt cijfers [maandelijks via huizenzoeker.nl]

### ING Economisch Bureau

- > Diverse publicaties

### Kadaster

- > Vastgoedcijfers

### LEI:

- > Agro Vertrouwensindex
- > Barometer agrarische sectoren
- > Landbouw-Economisch Bericht 2014

### Nederlandse Vereniging van Makelaars:

- > Woningmarkt cijfers

### NEVI

- > Purchasing Managers' Index [PMI®]

### NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers:

- > Persberichten

### Onderzoekinstituut OTB

- > Monitor Nieuwe Woningen

### Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling:

- > Economic Outlook

### Pararius:

- > Persberichten

### Rabobank kennisbank:

- > Conjunctuurbeeld
- > Kwartaalbericht Woningmarkt
- > Economisch Kwartaalbericht

### Vereniging Eigen Huis:

- > Persberichten

### Waarborgfonds eigen woningen:

- > Kwartaalbericht en persberichten

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw:

- > WSW Trendanalyse Woningcorporaties 2014 - 2018

### Woningmarkt cijfers.nl:

- > Persberichten

## COLOFON

Buildsight

correspondentie t.a.v.

dhr. Ing. M.W.M. van Eekert

Hogeweg 93

5301 LK Zaltbommel

### BESTELLEN

telefonisch: 0418-644 710

email: info@buildsight.nl

Ontwerp:

Doeft merk en communicatie,

Zaltbommel

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form, by any means, mechanical photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Auteursrechten voorbehouden.

Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van deze uitgave, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking. Buildsight b.v. is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoedingen voor kopiëren, als bedoeld in artikel 17, Auteurswet 1912 en het K.b. van 20 juni 1974 [Stb. 351,1974] ex artikel 16b, Auteurswet 1912, te innen en/of daartoe in en buiten rechten op te treden.

Buildsight is zich volledig bewust van haar taak een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te verzorgen. Niettemin kan zij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventueel in deze uitgave voorkomende onjuistheden.

Copyright ©2014

Buildsight, Zaltbommel

September 2014

Doc.nr. 220-14

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



Hogeweg 93 <> 5301 LK Zaltbommel <> Tel.: +31[0]418644710 <> [info@builsight.nl](mailto:info@builsight.nl)