

Sectorprognose Bouw | 25 september 2020

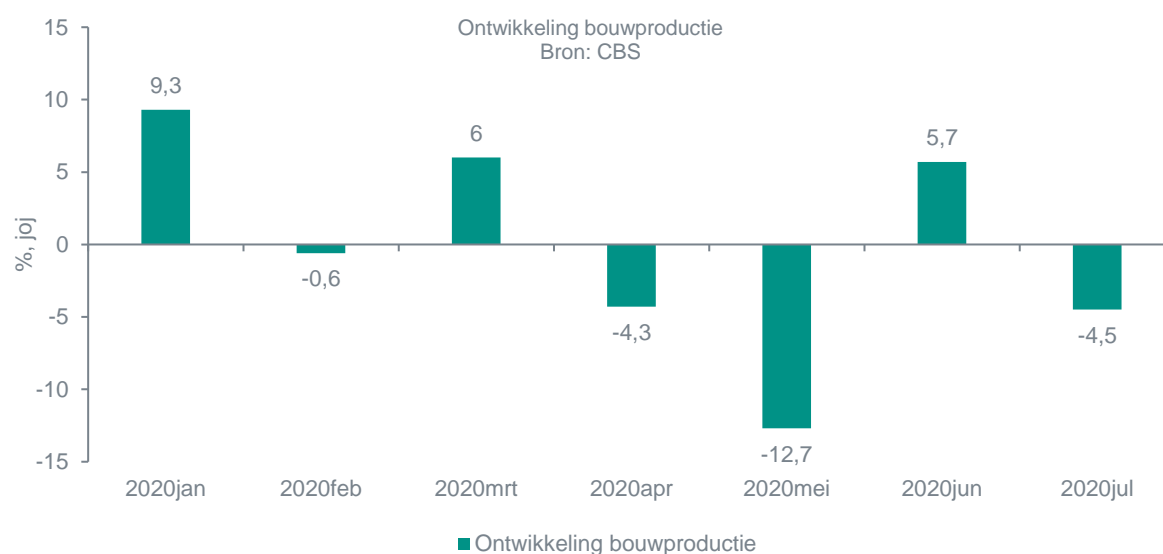
Prinsjesdag laat bouwsector zweven

Madeline Buijs, Sector Econoom

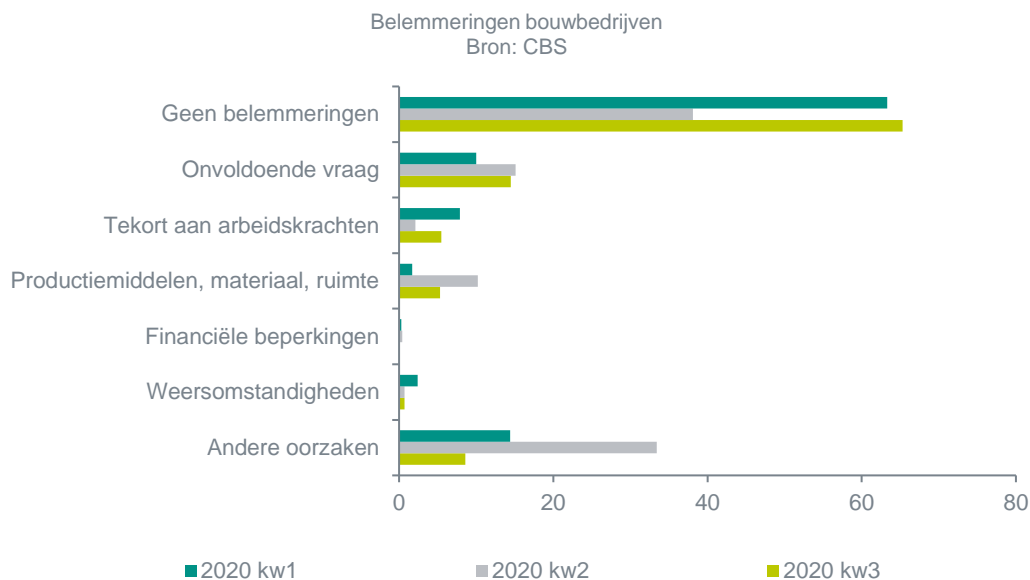
Tel: +31 (0)6 10 97 17 86 / madeline.buijs@nl.abnamro.com

De op Prinsjesdag bekendgemaakte maatregelen zijn onvoldoende om de bouwsector vlot te trekken. De woningbouw en de infrasector kunnen op extra steun rekenen, maar het ontbreekt aan voldoende maatregelen om de stikstofproblematiek op te lossen. Dit blijft daardoor als een molensteen om de bouwsector hangen. De verwachtingen voor 2021 zijn daarom naar beneden bijgesteld. Over 2020 zijn we positiever als gevolg van de beperkte impact van de 'lockdown' op de bouwsector.

De bouwsector bevindt zich op dit moment in een achtbaan. Maanden met flinke productiegroei wisselen zich af met maanden waarin de productie sterk terugzakt, zoals in onderstaande grafiek te zien is. Dit beeld is ook te zien wanneer wordt gecorrigeerd voor seizoenseffecten en aantal werkdagen. Het totaalresultaat is een krimp van de productie van 0,4 procent over de eerste zeven maanden van 2020 in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder.



De stikstof- en PFAS-maatregelen krijgen steeds meer grip op de bouwsector. De eerste acute problemen als gevolgen van het uitbreken van het coronavirus zijn voorbij, waardoor de bouwsector met minder belemmeringen kan doorwerken. Dit is te zien in de grafiek hieronder.



In het tweede kwartaal van 2020 staken de belemmeringen als gevolg van het coronavirus de kop op. Gaf in het eerste kwartaal nog ruim 63 procent van de bouwbedrijven aan dat zij geen belemmeringen ervoeren, in het tweede kwartaal was dit teruggelopen tot 38 procent. In het tweede kwartaal nam het aantal bouwbedrijven toe dat last had van beperkingen als gevolg van gebrek aan productiemiddelen en materialen door leveringsproblemen. Daarnaast was er minder vraag naar bouwprojecten. Ook namen 'andere oorzaken' van belemmeringen flink toe, waaronder vermoedelijk vooral de overheidsmaatregelen als gevolg van het coronavirus worden geschaard. In het derde kwartaal van 2020 normaliseerde de situatie zich weer. Wel is vraag naar nieuwe bouwprojecten nog relatief laag en zijn de belemmeringen door gebrek aan productiemiddelen en materialen nog niet verdwenen. Positief is dat het tekort aan personeel flink is teruggelopen. Nog maar 5,5 procent van de bouwbedrijven geeft aan hier last van te hebben.

De maatregelen van Prinsjesdag

De hoop was dat tijdens Prinsjesdag maatregelen bekend zouden worden die de bouwsector een stevige duw in de rug konden geven. Er zijn zeker maatregelen genomen die de intentie hebben om de bouw te bevorderen, maar belangrijke ingrepen die de bouwsector op termijn bestendiger kunnen maken, bleven uit.

Eerst het goede nieuws. Volgend jaar komt 295 miljoen euro beschikbaar voor het versnellen van de woningbouw. Hiervan is 95 miljoen euro een eenmalige impuls en komt de komende tien jaar 100 miljoen euro per jaar beschikbaar om de stikstofuitstoot bij de bron aan te pakken. In de [Miljoenennota](#) is niet beschreven om welke bron het gaat, maar aangezien het geld uit de woningbouwbegroting komt, mag worden verondersteld dat het om de uitstoot van stikstof bij bouwprojecten gaat. Met dit geld kunnen bijvoorbeeld investeringen in duurzaam materieel worden gestimuleerd.

Ook komt 20 miljoen euro beschikbaar om leegstaand zakelijk vastgoed te transformeren naar woningen. Daarnaast wordt een korting van 62 miljoen euro gegeven op de verhuurderheffing om meer nieuwbouw door woningcorporaties mogelijk te maken. Ten slotte wordt voor 2 miljard euro aan overheidsprojecten naar voren gehaald om bouwers aan het werk te houden. Het betreft ongeveer 1,5 miljard euro aan projecten voor onderhoud aan wegen en spoor en bijna 500 miljoen euro voor het verduurzamen van gebouwen van het Rijksvastgoedbedrijf en Defensie. Deze investeringen zijn gericht op behoud en verbetering en ondervinden daardoor geen beperkingen van de stikstofmaatregelen.

Regie door het rijk

Het veel grotere goede nieuws is nog niet in geld uit te drukken. Het rijk trekt de regie op het gebied van de woningbouw naar zich toe door te onderzoeken of er een Rijksontwikkelbedrijf moet komen dat zich bezig gaat houden met actief grondbeleid. Het rijk wil hiermee strakker sturen op de plancapaciteit, woningbouwproductie en het bouwen voor specifieke doelgroepen. Daarnaast krijgt het rijk via de [Nationale Omgevingsvisie](#) de regie over 14 grootschalige woningbouwprojecten in de Randstad, Zwolle, Eindhoven, Groningen en Nijmegen.

Verder studeert het kabinet op een doorbouwgarantie. Dit houdt in dat woningbouwprojecten met garantie van de overheid toch doorgang kunnen vinden als er onvoldoende kopers zijn. Dit is op dit moment niet het geval, maar tijdens de vorige crisis gingen woningbouwprojecten geregeld niet door omdat er te weinig woningen waren verkocht. Het kabinet wil dit nu voorkomen. Noodzaak is om te zorgen dat de garantie niet resulteert in risicovol gedrag door projectontwikkelaars. Zij moeten woningen bouwen waar brede vraag naar is en zich niet alleen richten op dure koopwoningen die met behulp van de overheidsgarantie toch wel kunnen worden afgebouwd.

Belangrijke maatregelen blijven uit

Dan het slechte nieuws. De maatregelen om de stikstofproblematiek aan te pakken zijn beperkt. Wel overweegt de overheid om toch enige uitstoot van stikstof toe te staan rond beschermde natuurgebieden (via een zogenoemde drempelwaarde). Dit zou in ieder geval ruimte kunnen geven aan kleinschalige en tijdelijke bouwprojecten. In ruil hiervoor moet de sector er alles aan doen om zo schoon mogelijk te werken. De jaarlijkse 100 miljoen euro die de komende tien jaar beschikbaar wordt gesteld moet dan ook als stimulans dienen om te investeren in verduurzaming; het aanbod van elektrisch materieel is op dit moment bijvoorbeeld nog beperkt.

Maar omdat de uitstoot van de bouwsector niet van de een op de andere dag drastisch omlaag kan, blijft het de vraag of en wanneer de overheid de verruiming doorvoert. Het nemen van bronmaatregelen in andere sectoren verloopt eveneens moeizaam, gezien de [berichten](#) over het lagere aantal varkenshouderijen dat wil stoppen dan eerder gedacht. Eventuele compensatie door vermindering van de stikstofuitstoot op andere terreinen waardoor de bouw meer ruimte zou kunnen krijgen, ligt daarom voorlopig niet voor de hand.

De beschikbare financiële middelen voor woningcorporaties om extra woningen te bouwen zijn beperkt tot een korting van 62 miljoen euro op de verhuurderheffing. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft eerder aangegeven dat zij de beslissing om de verhuurderheffing volledig op te heffen aan een volgend kabinet wil laten. Een klein lichtpuntje was er tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen nog wel; minister-president Rutte [gaf aan](#) dat het kabinet wil praten over een mogelijke verdere verlaging van de verhuurderheffing tijdens de huidige regeringsperiode.

De gevolgen voor de bouwsector

Naar verwachting krijgt de bouwsector de rest van 2020 meer last van de gevolgen van de stikstofmaatregelen en het

coronavirus. De effecten op de korte termijn waren beperkt, waardoor de prognoses voor 2020 wat naar boven zijn bijgesteld. Dit wil niet zeggen dat ook de verdere toekomst er rooskleuriger uitziet. De verwachtingen voor 2021 zijn naar beneden bijgesteld. Dit betekent concreet dat we verwachten dat de dip in de bouwsector later komt dan eerder gedacht. De kortetermijneffecten van de 'lockdown' zijn milder geweest, terwijl de effecten op de lange termijn naar verwachting zwaarder gaan wegen. De verwachtingen voor de bedrijfsinvesteringen zijn zeer negatief, de werkloosheid loopt verder op en de steunmaatregelen van de overheid worden versoberd wat vooral gevolgen heeft voor de hard geraakte sectoren. Dit alles zorgt voor minder werk voor de bouwsector. In combinatie met het uitblijven van structurele maatregelen om de

Volumegroei bouw per branche

	2019	2020	2021
	%-mutaties		
Bouw	5,1	-3,5	-3,0
Woningbouw	2,0	-3,0	-2,0
Utiliteitsbouw	7,6	-5,0	-4,0
Gww	2,5	-3,0	-2,5
Installatie*	8,7	-2,0	-0,5
Architecten*	6,4	-4,0	-0,5
Ingenieurs*	6,2	-0,5	2,0
Aanverwante branches			
Groothandel bouw en hout*	3,7	-2,0	-2,5
Productie bouw en hout	3,7	-4,0	1,0
Verhuur bouwmachines	4,5	-3,5	-3,0

Bron: ABN AMRO Sector Advisory

*: betreft omzetprognose

stikstofproblematiek op te lossen, maakt dat de verwachtingen voor 2021 naar beneden zijn bijgesteld.

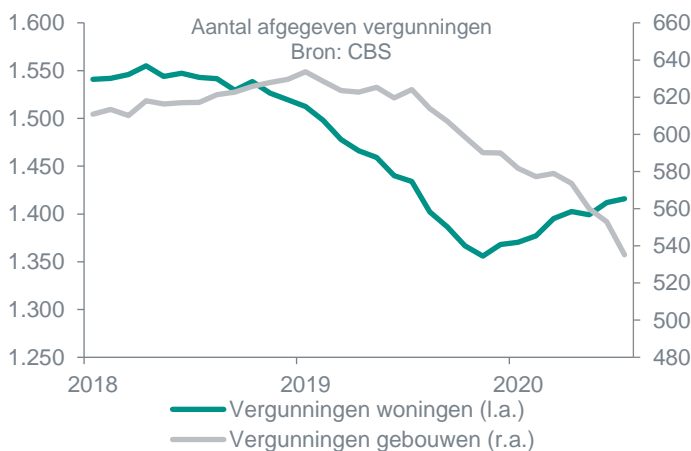
Veel hangt in deze prognoses af van de ontwikkeling van het aantal besmettingen. Op dit moment neemt het aantal besmettingen weer hard toe. De nieuwe maatregelen om dit tegen te gaan zijn mild en hebben weinig effect op de ontwikkeling van de bouwproductie. Dit kan veranderen wanneer aanvullende maatregelen worden genomen.

Verschillen per branche

Voor alle branches in de bouw geldt dat de gevolgen van de stikstofmaatregelen en het coronavirus invloed hebben in 2020 en 2021. Wel lopen die effecten uiteen en nemen de verschillen bovendien toe. Waar voor dit jaar in elke branche krimp wordt verwacht, wordt voor de branches die bovenin de bouwketen zijn – producenten, architecten en ingenieurs –

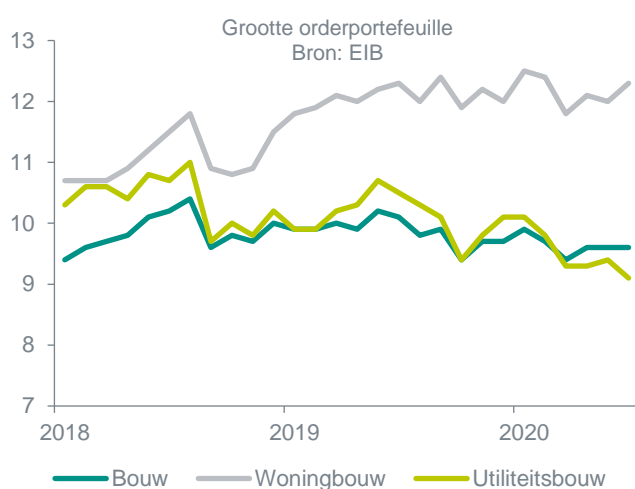
volgend jaar nauwelijks krimp of zelfs lichte groei voorzien. De andere branches herstellen volgend jaar langzamer.

De utiliteitsbouw springt er in negatieve zin uit. De branche is sterk afhankelijk van de investeringen die bedrijven doen. Daarbij komt dat er in het stikstofdossier vooralsnog geen maatregelen zijn genomen om de utiliteitsbouw weer op gang te krijgen. De ontwikkeling van het aantal afgegeven vergunningen laat het verschil in ontwikkeling tussen de woning- en utiliteitsbouw goed zien. De ontwikkeling van de afgegeven vergunningen voor



utiliteitsgebouwen staat in schril contrast met die voor de woningbouw, die politiek gezien duidelijk meer in de belangstelling staat. Sinds begin 2019 daalt het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwe utiliteitsgebouwen. Zowel voor nieuwe gebouwen als voor renovaties worden minder vergunningen afgegeven.

Dat veel aandacht uitgaat naar de woningbouw is gezien het grote woningtekort en achterblijvende nieuwbouw op zich terecht. De maatregelen uit de Miljoenennota om de stikstofproblematiek voor de bouwsector te verlichten zijn in meerderheid op de woningbouw gericht. Hierdoor nemen de vergunningen op het gebied van woningbouw sinds eind 2019 weer toe, zoals in de grafiek op de vorige pagina te zien is.



Opvallend genoeg vertaalt zich deze ontwikkeling zich nog niet in de orderportefeuilles van bouwbedrijven, die is nog steeds hoog zoals in de grafiek links te zien is. De orderportefeuille van woningbouwers is sinds 2018 alleen maar toegenomen, terwijl de orderportefeuille van utiliteitsbouwers maar heel licht afnam. Een mogelijke oorzaak hiervan is dat verschillende woning- en utiliteitsprojecten vertraging oplopen, maar wel in de boeken van de bouwers blijven staan. Hun orderportefeuille neemt dan nog toe, terwijl er wel minder vergunningen worden afgegeven. Een steeds groter deel van de orderportefeuille bestaat dan uit projecten waarvan het onzeker is of en wanneer ze doorgaan. Dit

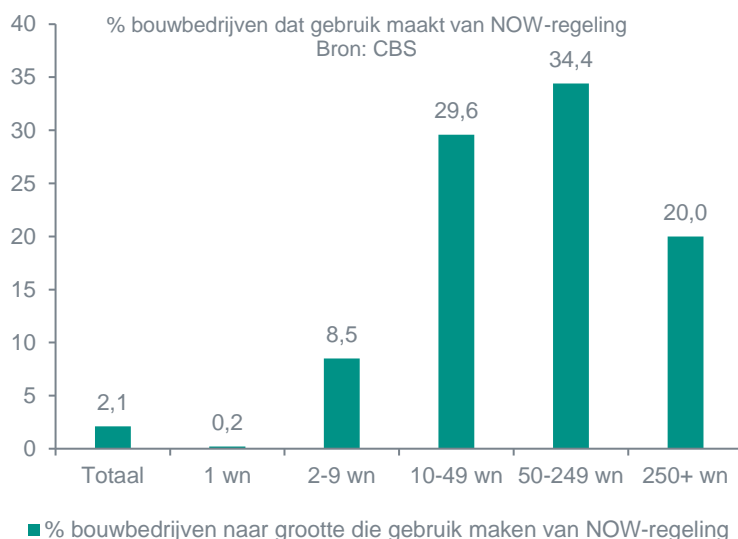
zorgt dan voor de tegengestelde beweging van de vergunningen en de orderportefeuille.

Grote verschillen tussen bedrijven

De problemen waar de sector mee wordt geconfronteerd, raakt niet alle bouwers. Vooral middelgrote bouwers (10 tot 100 werknemers) lijken op dit moment de dupe van de coronacrisis en gevolgen van stikstof- en PFAS-maatregelen. Zij lieten als enige in het tweede kwartaal een omzetsdaling zien. Hun omzet daalde met 12,4 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder, terwijl de omzet van kleine bouwers met maximaal 10 werknemers met 3,8 procent toenam en die van grote bouwers (meer dan 100 werknemers) met 3,4 procent groeide.

Dit vertaalde zich ook in de aanvragen voor de NOW-regeling. Gemiddeld genomen maakte slechts 2,1 procent van alle bouwbedrijven gebruik van de eerste NOW-regeling die liep van maart tot en met juli. Van de bedrijven met tussen de 10 en 49 werknemers vroeg echter bijna 30 procent steun aan en van de bedrijven met tussen de 50 en 249 werknemers

zelfs 34,4 procent. Dit is in de grafiek links te zien.



Middelgrote bouwers hebben tijdens een economische neergang een lastige uitgangspositie in de sector. Ook tijdens de vorige crisis zakte hun omzet veel harder weg dan die van kleine en grote bouwbedrijven. Middelgrote bouwers zijn in tegenstelling tot kleine bouwbedrijven vaak actief in nieuwbouwprojecten en die worden tijdens een economische terugval snel afgeschaald. Renovatieprojecten hebben tijdens de 'lockdown' deels stilgelegen, maar zijn snel weer opgestart toen het aantal coronabesmettingen begon te dalen.

Bovendien zijn middelgrote bouwers vaak als onderaannemer actief voor grotere bouwers, die bij de eerste lichte tegenslag al snel afscheid van hen nemen. Grote bouwbedrijven zijn vaak actief in langlopende bouwprojecten, waardoor ze pas later last krijgen van een economisch slechtere situatie. Tijdens de vorige crisis in de bouw schreven grote bouwers zich daarnaast ook in op kleinere bouwprojecten om aan het werk te blijven, waardoor ze concurreerden met de middelgrote bouwers. Dit gevaar ligt nu weer op de loer.

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie. Door de onzekerheid over het verloop van het coronavirus zijn deze verwachtingen met meer onzekerheid omgeven dan gebruikelijk. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Teksten zijn afgesloten op 23 september 2020 © ABN AMRO