

12 september 2014

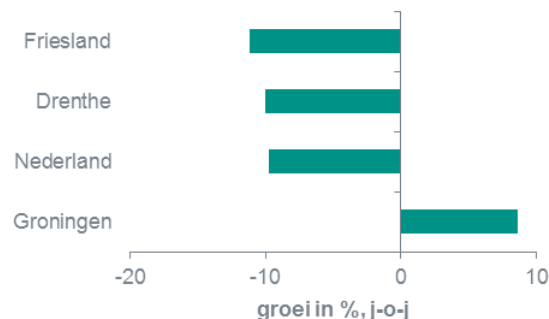
Bouwbedrijven in Noord Nederland moeten meer inspelen op bevolkingskrimp en vergrijzing

De woning- en utiliteitsbouw laat de eerste tekenen van herstel zien in Groningen, de productie blijft in Drenthe en Friesland nog achter. Als we naar de voorlopende indicatoren zijn de vooruitzichten voor Friesland en Drenthe beter. De vooruitzichten voor Groningen worden minder positief. De infrastructurele productie ziet er voor de noordelijke provincies ook niet rooskleurig uit. De noordelijke provincies krijgen de komende jaren te maken met de krimp van de bevolking en de vergrijzing. Dit treft deze provincies hard. Bouwbedrijven zullen op deze trends moeten inspelen door enerzijds meer te richten op renovaties van woningen waar nog wel behoefte aan zal zijn. Anderzijds kunnen zij door schaalvergroting en samenwerking hun werkgebied uitbreiden waardoor zij niet meer enkel van de noordelijke provincies afhankelijk zijn.

Hoe ontwikkelt de woning- en utiliteitsbouw zich?

De bouwproductie daalde in Drenthe en Friesland in het eerste halfjaar van 2014 in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. In Groningen steeg de bouwproductie. Dit is in de grafiek rechts te zien. In deze cijfers is alleen de productie van woningen en utiliteitsgebouwen verwerkt. De bouwproductie in Nederland daalde met bijna 10% j-o-j, net als de bouwproductie in Drenthe. De bouwproductie in Friesland zakte verder weg, die daalde met ruim 11% j-o-j.

Ontwikkeling woning- en utiliteitsbouw Noord Nederland eerste halfjaar 2014

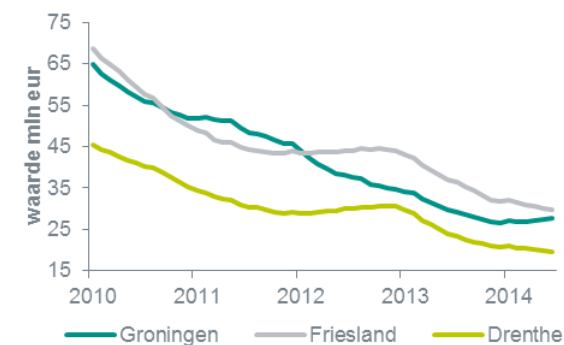


Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

In Groningen steeg de bouwproductie met bijna 9% j-o-j. Groningen laat de laatste maanden krachtig herstel zien.

Wanneer naar de ontwikkeling van de bouwproductie op de langere termijn wordt gekeken, zien we het eerste herstel van de bouwproductie in de provincie Groningen ook terug. In Friesland en Drenthe is nog geen begin van herstel te zien. Opvallend is dat de stabilisering van de woning- en utiliteitsbouw in de periode 2011-2013 in Groningen niet te zien was, in tegenstelling tot de twee andere provincies.

Ontwikkeling bouwproductie Noord Nederland vanaf 2010



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Wat zijn de oorzaken van verschillen in groei?

Er zijn drie redenen aan te wijzen voor de verschillen tussen de provincies Friesland, Drenthe en Groningen. Twee structurele factoren en een tijdelijke factor. Ten eerste is de dynamiek anders in Groningen dan in Friesland en Drenthe. Dit komt doordat de provincie Groningen door de studentenstad Groningen een grotere aantrekkingskracht heeft dan Friesland en Drenthe. De stad Groningen is van grote invloed op de provincie. Zo werden in 2012 en 2013 48% van de nieuwe gebouwen in de stad Groningen gebouwd. In het stadsgewest Groningen was dit zelfs 83%. Hierbij worden omliggende gemeenten meegerekend die op de stad Groningen zijn gericht. Ter vergelijking, in Leeuwarden werd slechts 25% van de nieuwbouw gebouwd. In gebieden met een grote aantrekkingskracht herstelt de bouwproductie sneller als de economie aantrekt. Dit is te zien aan de nieuwbouw die in Groningen weer aantrekt. De verwachting is dat dit in de toekomst niet zal veranderen.

Ten tweede is Drenthe een krimpregio en is er in zowel Drenthe als Friesland sprake van sterke vergrijzing. Dit wordt in het kader op de volgende pagina toegelicht. Als gevolg van de krimp en vergrijzing, zijn in Friesland en Drenthe minder gebouwen nodig. Dit zorgt ervoor dat de bouwproductie minder snel herstelt in dergelijke

gebieden. Dit uit zich het eerst in nieuwbouwprojecten. Het is ook de nieuwbouw die in Friesland en Drenthe achterblijft. Zoals in het kader ook te lezen is, kunnen delen van Groningen ook als krimpregio worden bestempeld. Dit wordt echter deels gecompenseerd door de groei van de stad Groningen.

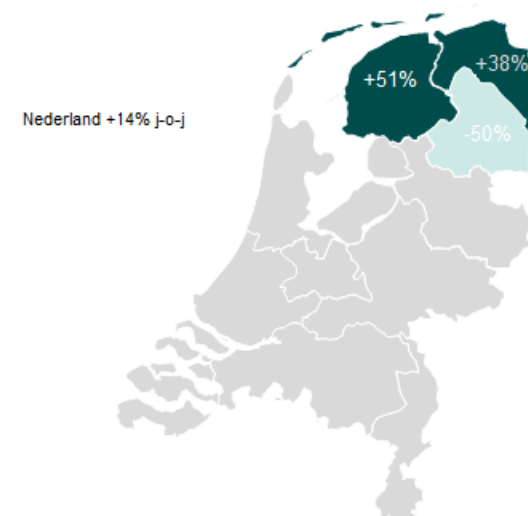
Ten derde wordt er in Groningen meer gerenoveerd doordat er op grote schaal aardbevingsschade hersteld moet worden. Dit zorgt voor meer renovatiewerkzaamheden wat een positief effect op de bouwproductie heeft. Dit effect is niet aanwezig in Friesland en Drenthe. Dit is echter een tijdelijke factor. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat aardbevingsschade op deze schaal blijft langere tijd bestaan.

Wat zijn de verwachtingen voor de woning- en utiliteitsbouw?

Aan de hand van voorlopende indicatoren kan een inschatting worden gemaakt hoe de bouwsector in de noordelijke provincies zich de komende tijd zal ontwikkelen. De waarde van de afgegeven vergunningen steeg in het eerste halfjaar van 2014 het sterkst in Friesland in vergelijking met dezelfde periode in 2013. De afgegeven vergunningen stegen met bijna 51% j-o-j. Drenthe loopt wat betreft de waarde van de afgegeven vergunningen het meest achter en

ligt Groningen tussen de twee uitersten in. De waarde van de afgegeven vergunningen steeg in Groningen met 38% j-o-j, in Drenthe daalde de waarde van de afgegeven vergunningen met 50% j-o-j.

Afgegeven vergunningen noordelijke provincies, eerste halfjaar 2014



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

In Friesland herstelde de waarde van de afgegeven vergunningen voor zowel de woning- als utiliteitsbouw. Zowel de vergunningen voor nieuwbouw als renovatiewerkzaamheden laten een sterke stijging zien. Opvallend is dat in Friesland zowel commerciële partijen meer vergunningen hebben aangevraagd voor koopwoningen als woningcorporaties voor

huurwoningen. Ondanks de verhuurdersheffing blijven woningcorporaties in huurwoningen investeren.

De stijging van de afgegeven vergunningen in het eerste halfjaar van 2014 in Groningen kwam vooral voor rekening van de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen (+160% j-o-j). De waarde van de afgegeven vergunningen voor renovatie van utiliteitsgebouwen daalde nog. De renovatie van woningen laat herstel zien. Dit laat zich natuurlijk verklaren door het grootschalige herstel van woningen die aardbevings schade hebben opgelopen. De waarde van de afgegeven vergunningen voor nieuwe woningen loopt echter nog terug. Door de aardbevingen in Groningen ligt het niet in de lijn der verwachting dat er veel nieuwe woningen worden gebouwd. Er worden in het aardbevingsgebied rond Delfzijl waar bijvoorbeeld Loppersum onder valt, al meer huizen gesloopt dan er nieuw bijgebouwd worden. Over de periode januari 2012 – juni 2014 werden er 212 woningen gesloopt, terwijl er 192 bijgebouwd werden. Hier zullen niet alleen de aardbevingen debet aan zijn, dit gebied is ook een krimpgebied. Kanttekening hierbij is dat de stad Groningen buiten het aardbevingsgebied ligt. En zoals eerder aangegeven, worden ook de meeste woningen in de omgeving van de stad Groningen gebouwd. De woningbouw kan dus wel weer aantrekken. Het effect van de aardbevingen op

de woningbouw wordt op de langere termijn daarom beperkt door de aantrekkingskracht van de stad Groningen.

Drenthe lijkt ten slotte de gevolgen van de krimp van de bevolking al te ondervinden. Vooral de afgegeven vergunningen voor nieuwbouw daalden sterk, met bijna 57% j-o-j. Zowel voor utiliteitsgebouwen als woningen. Dit raakte met name de vergunningen voor huurwoningen, voor koopwoningen was wel een stijging te zien. Ook de renovatie van utiliteitsgebouwen laat een sterke krimp zien. Enig lichtpuntje is dat er wel meer vergunningen worden afgegeven voor de renovatie van woningen.

Op basis van cijfers over het eerste halfjaar van 2014 is herstel het snelst te verwachten in Friesland, gevolgd door Groningen. In Drenthe bleven de afgegeven vergunningen achter.

De orderportefeuille wijst op verder herstel in Friesland en Drenthe

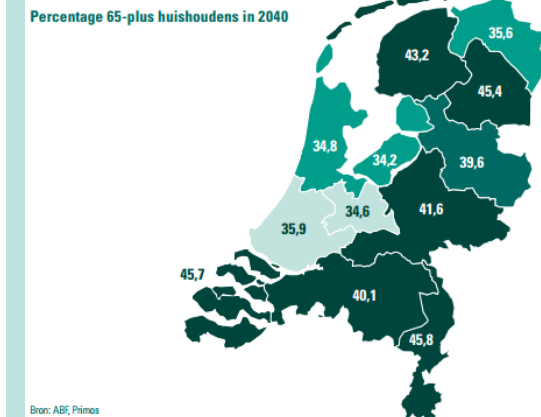
Voor de orderportefeuille van bouwbedrijven in de noordelijke provincies zijn cijfers bekend tot en met het derde kwartaal van 2014. De orderportefeuille ligt voor alle noordelijke provincies lager dan de orderportefeuille voor Nederland als geheel. Dit is in de grafiek op de volgende pagina te zien. Dit heeft te maken met het feit dat in de noordelijke provincies relatief veel bouwbedrijven actief zijn. Zij moeten het

Demografische ontwikkelingen in Nederland

Demografische ontwikkelingen zijn per provincie verschillend. Dit heeft een grote invloed op de toekomstige ontwikkeling van de bouwsector per provincie.

Jarenlang is de bevolking in Nederland gegroeid. De verwachting is dat de bevolking in Nederland blijft groeien, maar dat het groeitempo gaat dalen. De sterkste groei van de bevolking zal de komende jaren plaatsvinden in de grote steden en hun randgebieden. Aan de randen van Nederland gaat de bevolking de komende jaren al krimpen. Dit gaat gebeuren in Oost-Groningen, Delfzijl en omgeving, grote delen van Drenthe, de Achterhoek, Zeeuws-Vlaanderen en Limburg. In Delfzijl en Zeeuws-Vlaanderen krimpt ook het aantal huishoudens.

Naast de bevolkingskrimp vergrijsst de bevolking. De bevolking van 65 jaar en ouder neemt het sterkst toe. De provincie Flevoland heeft de jongste bevolking. In de krimpgebieden die hierboven zijn genoemd, wonen ook relatief weinig jongeren. De krimpgebieden vergrijzen daarom ook het snelst. Hieronder is aangegeven welke provincies het meest zijn vergrijsd in 2040.

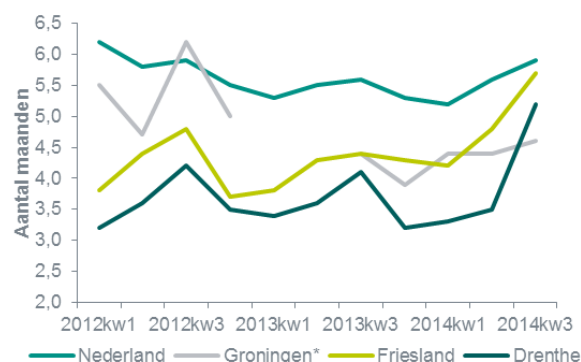


Deze demografische ontwikkelingen leiden tot:

- Meer vraag naar renovatie van woningen
- Minder nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen

beperkte werk dat er in de noordelijke provincies is delen. In Friesland en Drenthe stijgt de orderportefeuille in het derde kwartaal van 2014 sterk. De orderportefeuille in Friesland bedraagt 5,7 maanden en in Drenthe 5,2 maanden. De orderportefeuille voor Nederland bedraagt 5,9 maanden. In Groningen is de orderportefeuille stabiel, in het derde kwartaal bedraagt de orderportefeuille 4,6 maanden. De orderportefeuille ligt wel een stuk lager dan begin 2012.

Orderportefeuille Nederland en noordelijke provincies



*: Voor Groningen zijn geen gegevens beschikbaar over het eerste en tweede kwartaal van 2013

Bron: CBS

Toekomstige investeringen in infrastructuur blijven achter

De infrastructuur is de derde branche binnen de bouw die van groot belang is. Hierover zijn geen

cijfers van het CBS beschikbaar op provinciaal niveau. Wel wordt in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) aangegeven welke infrastructuurprojecten er in de toekomst uitgevoerd gaan worden en welke projecten er de afgelopen jaren zijn afgerond. De waarde van deze projecten is in onderstaande tabel aangegeven.

Infrastructuurprojecten Noord

	2011	2012	2013	2014
EUR mln				
Realisatie	325	636	639	678
2011-2015				
EUR mln				
Planning	3361	3082	2763	2581

Bron: EIB

Dit betreft projecten die de overheid financiert. De overheid financiert circa 63% van de infrastructuurprojecten. In de noordelijke provincies is sinds 2011 meer uitgegeven aan infrastructuurprojecten. Er wordt voornamelijk in het hoofdvaarwegennet geïnvesteerd, gevolgd door het hoofdwegennet en de spoorwegen. De geplande investeringen voor de komende jaren vallen tegen. De waarde van de geplande projecten loopt terug. Het grootste deel van de projecten valt binnen het Regio Specifiek Pakket (RSP). Dit pakket kregen de noordelijke provincies ter compensatie van het niet doorgaan van de Zuiderzeelijn. Dit pakket moet de bereikbaarheid van het Noorden

bevorderen. Voorbeelden van projecten die onder het RSP vallen, zijn de Energy Valley in de Eemshaven, de opwaardering van de Hoofdvaarweg Lemmer-Delfzijl en extra sneltreinen tussen Groningen en Leeuwarden. Doordat de waarde van de infrastructuurprojecten die gepland zijn nog steeds afneemt, is het niet te verwachten dat herstel van de infrastructuurproductie in de noordelijke provincies van overheidsprojecten zal komen.

De aanleg van glasvezel is een belangrijke particuliere investering in de infrastructuur. Het is voor commerciële partijen lucratiever om glasvezel in stedelijke gebieden aan te leggen dan in het buitengebied. Dit is duidelijk terug te zien in de noordelijke provincies. In Groningen en Friesland is het percentage woningen die op glasvezel zijn aangesloten heel laag. In Groningen was 4% van de huishoudens in het eerste kwartaal van 2014 aangesloten en in Friesland 17%. In Friesland is alleen Leeuwarden aangesloten. In Drenthe ligt het aantal aansluitingen een stuk hoger. Daar was in het eerste kwartaal van 2014 29% van de huishoudens aangesloten. De provincie Drenthe is daarmee koploper van de noordelijke provincies.

Wel is opvallend dat de overheid zich steeds meer gaat bezighouden met private initiatieven. De provincies nemen steeds vaker de rol over

van commerciële partijen bij bijvoorbeeld de aanleg van glasvezel. Het gaat dan om de aanleg in buitengebieden. Daar kunnen de noordelijke provincies van profiteren. Doordat het aantal glasvezelaansluitingen in Groningen en Friesland nog erg achterloopt, is de verwachting dat hier de komende jaren nog wel in geïnvesteerd wordt. Of dit de dalende investeringen van overheidsprojecten kan compenseren is echter de vraag.

Gevolgen voor de langere termijn

De woning- en utiliteitsbouw trekt op dit moment in Groningen aan, Friesland en Drenthe blijven wat achter. De vooruitzichten zijn op basis van de voorlopende indicatoren voor Friesland en Drenthe wel beter. De infrastructurele productie neemt in de noordelijke provincies licht toe, maar de vooruitzichten hiervoor zijn ook niet rooskleurig. De komende jaren zal de bouw in de noordelijke provincies steeds meer te maken krijgen met veranderende vraag door de krimpende, vergrijzende bevolking.

Dit zal met name in Drenthe en Friesland het geval zijn. Dit zal gevolgen hebben voor de woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur. Minder mensen betekent minder noodzakelijke infrastructuur. Dit is ook al te zien in de afname van de geplande infrastructurele projecten. In Groningen wordt ook een sterke krimp van de bevolking in Oost-Groningen verwacht, maar dit

wordt grotendeels opgevangen door de groei van de stad Groningen. Hierdoor zal de vergrijzing in Groningen minder hard en pas later toeslaan.

De vergrijzing heeft ook een ander effect, er zal een tekort aan geschikte woningen voor ouderen ontstaan, zoals in een eerdere [publicatie](#) toegelicht. Vooral in Friesland en Drenthe zal een groot tekort ontstaan. Dit biedt kansen voor bouwondernemingen. Deze zullen met name liggen in het renoveren van woningen zodat deze geschikt worden voor ouderen. In Groningen zal ook behoefte blijven aan renovatie, maar dan door het herstel van de aardbevingsschade. Dit is echter geen structurele opgave van werk.

Bouwbedrijven zullen moeten inspelen op deze ontwikkelingen. Er zijn namelijk relatief veel bedrijven voor weinig werk. Enerzijds door zich meer te gaan richten op renovaties waar nog wel vraag naar is. Anderzijds moeten bouwbedrijven gaan samenwerken of meer schaalgrootte creëren zodat ze niet afhankelijk zijn van alleen de noordelijke provincies.

Economisch Bureau | Nederland

Contactgegevens ABN AMRO | Economisch Bureau Nederland:

	Aandachtsgebied	Telefoonnummer:	E-mailadres:
Jacques van de Wal (hoofd)	Algemeen	020 628 0499	jacques.van.de.wal@nl.abnamro.com
Eric Huliselan	Zakelijke Dienstverlening	020 628 2138	eric.huliselan@nl.abnamro.com
Casper Burgering	Industrie (w.o. industriële materialen)	020 383 2693	casper.burgering@nl.abnamro.com
Nadia Menkveld	Transport & Logistiek	020 628 6441	nadia.menkveld@nl.abnamro.com
Frank Rijkers	Agrarisch, Food	020 628 6437	frank.rijkers@nl.abnamro.com
Mathijs Deguelle	Retail, Leisure	020 344 2179	mathijs.deguelle@nl.abnamro.com
Hans van Cleef	Olie & Gas	020 343 4679	hans.van.cleef@nl.abnamro.com
Madeline Buijs	Bouw, Real Estate	020-383 8201	madeline.buijs@nl.abnamro.com
Nico Klene	Macro-economie	020-625 4204	nico.klene@nl.abnamro.com
Philip Bokeloh	Woningmarkt, Macro-economie	020-383 2657	philip.bokeloh@nl.abnamro.com
Theo de Kort	Informatieanalist, Autohandel	020 628 0489	theo.de.kort@nl.abnamro.com
Ingrid Kroeze	Research ondersteuning	020 383 5161	ingrid.kroeze@nl.abnamro.com

Volg ons ook op Twitter: [@ABNAMROeconomen](https://twitter.com/ABNAMROeconomen)

Disclaimer

This document has been prepared by ABN AMRO. It is solely intended to provide financial and general information on the energy market. The information in this document is strictly proprietary and is being supplied to you solely for your information. It may not (in whole or in part) be reproduced, distributed or passed to a third party or used for any other purposes than stated above. This document is informative in nature and does not constitute an offer of securities to the public, nor a solicitation to make such an offer.

No reliance may be placed for any purposes whatsoever on the information, opinions, forecasts and assumptions contained in the document or on its completeness, accuracy or fairness. No representation or warranty, express or implied, is given by or on behalf of ABN AMRO, or any of its directors, officers, agents, affiliates, group companies, or employees as to the accuracy or completeness of the information contained in this document and no liability is accepted for any loss, arising, directly or indirectly, from any use of such information. The views and opinions expressed herein may be subject to change at any given time and ABN AMRO is under no obligation to update the information contained in this document after the date thereof.

Before investing in any product of ABN AMRO Bank N.V., you should obtain information on various financial and other risks and any possible restrictions that you and your investments activities may encounter under applicable laws and regulations. If, after reading this document, you consider investing in a product, you are advised to discuss such an investment with your relationship manager or personal advisor and check whether the relevant product –considering the risks involved- is appropriate within your investment activities. The value of your investments may fluctuate. Past performance is no guarantee for future returns. ABN AMRO reserves the right to make amendments to this material.

© ABN AMRO, 2014