

12 september 2014

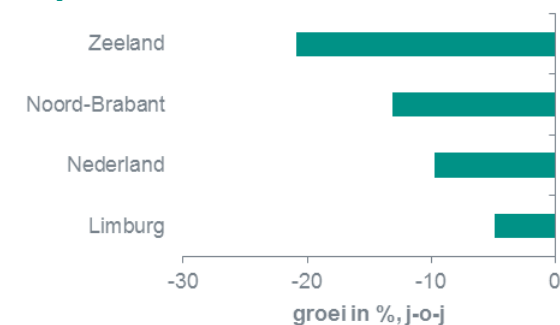
Bouwsector Noord-Brabant heeft beste vooruitzichten in Zuid Nederland

De bouw in Zuid Nederland daalde in het eerste halfjaar van 2014. Wel was de daling in Limburg minder dan in Nederland als geheel. Op basis van de voorlopende indicatoren wordt herstel verwacht in Limburg en Zeeland. Op de lange termijn zijn de vooruitzichten echter beter voor Noord-Brabant. De ontwikkeling van de bouw in Noord-Brabant sluit meer aan bij de ontwikkeling van de bouw in de Randstad. Door de grotere dynamiek in Noord-Brabant zijn de vooruitzichten voor de bouw positief. Daardoor is er een duidelijke tweedeling te zien in de zuidelijke provincies. Limburg en Zeeland hebben nu al te maken met de vergrijzing en krimp van de bevolking en dit zal in de toekomst alleen maar urgenter worden. De gevolgen daarvan voor de bouw in beide provincies zijn verschillend. In Zeeland lijkt de nieuwbouw op basis van de voorlopende indicatoren aan te trekken, maar zou gezien de leegstand meer ingezet moeten worden op renovatie. Limburg verbetert de woningvoorraad door een combinatie van nieuwbouw en sloop. In Limburg worden echter nog steeds veel utiliteitsgebouwen gebouwd voor leegstand.

Hoe ontwikkelt de woning- en utiliteitsbouw zich?

De woning- en utiliteitsbouw daalde in het eerste halfjaar van 2014 in alle zuidelijke provincies. Wel daalde de bouwproductie in Limburg maar met 5% j-o-j, wat minder is dan de daling van 10% in Nederland als geheel. In Noord-Brabant daalde de bouwproductie met 13% j-o-j en in Zeeland met bijna 21% j-o-j. Zeeland was afgezien van Flevoland de provincie waar de bouwproductie het hardst daalde in het eerste halfjaar van 2014.

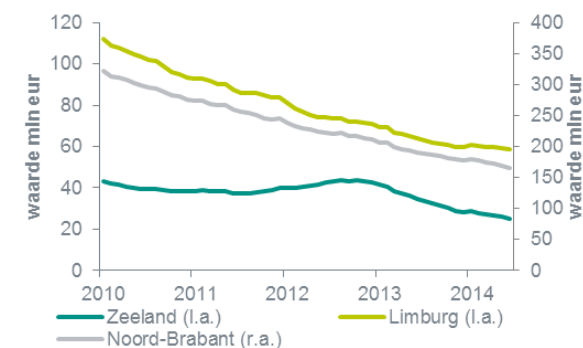
Daling bouwproductie Zuid Nederland eerste halfjaar 2014



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Als we naar deze cijfers kijken, lijkt het dat de bouw in de zuidelijke provincies het relatief slecht doet. Als we naar de langere termijn kijken, blijkt dit niet zo te zijn. In de periode 2010-2013 daalde de bouwproductie in alle drie de provincies minder hard dan in Nederland als geheel. De bouwproductie daalde in Nederland met 43% in deze periode. In Noord-Brabant was de daling 35%, in Limburg 31% en in Zeeland maar 25%. In Zeeland was medio 2012 ook nog een opleving van de bouwproductie te zien, zoals uit onderstaande grafiek blijkt. In Limburg en Noord-Brabant was dit niet het geval.

Ontwikkeling bouwproductie sinds 2010



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Noord-Brabant vergelijkbaar met Randstad door sterkere dynamiek

Er is een groot verschil in de verdere ontwikkeling van de bouwproductie in Noord-Brabant enerzijds en Limburg en Zeeland anderzijds. De ontwikkeling van de bouw in Noord-Brabant is vergelijkbaar met de ontwikkeling in de Randstedelijke provincies. Op de langere termijn zijn de vooruitzichten goed. De bouw in Limburg en Zeeland ondervindt de gevolgen van de krimp en vergrijzing van de bevolking met hoge leegstandscijfers tot gevolg.

De betere vooruitzichten voor Noord-Brabant kunnen verklaard worden door de grotere dynamiek die de provincie kent in vergelijking met Nederland als geheel. Noord-Brabant is dynamisch omdat het grenst aan de Randstad en daarvan kan profiteren. Dit is bijvoorbeeld te zien aan het aantal verkochte woningen dat sneller aantrekt dan in Nederland als geheel. Ook kent Noord-Brabant een aantal grote steden die voor meer bouwproductie zorgen. In de periode januari 2012-juni 2014 werd 37% van de woningen in deze steden gebouwd en 56% van de woningen werden in de stadsgewesten gebouwd waartoe deze steden behoren. Hierbij worden omliggende gemeenten meegerekend die op de steden zijn gericht. Ook is de regio Eindhoven dynamisch door de industrie die daar gevestigd is. Dit zorgt voor meer vraag naar utiliteitsgebouwen. Door deze combinatie van

factoren onderscheidt Noord-Brabant zich van andere grensprovincies, zoals Groningen, Drenthe, Limburg en Zeeland. Dat de vooruitzichten op de langere termijn goed zijn, hoeft niet te betekenen dat de bouw in Noord-Brabant het altijd beter doet dan de bouw in Nederland als geheel. In het eerste halfjaar van 2014 was dit namelijk niet het geval. In Noord-Brabant daalde de bouwproductie met 13% j-o-j, terwijl de bouwproductie in Nederland met 10% j-o-j daalde. Dit kwam door de daling van de nieuwbouwprojecten. Zowel de nieuwbouw van woningen als utiliteitsgebouwen daalde. De nieuwbouw daalde iets harder dan in Nederland. De renovatiewerkzaamheden stegen wel, maar iets minder hard dan in Nederland als geheel. Het herstel van de renovatiewerkzaamheden is eerder begonnen dan in Nederland als geheel waardoor het herstel hiervan op dit moment wat afzwakt. Er is nog geen herstel te zien in de nieuwbouwproductie. Dit past bij het herstelproces van de bouw. Normaliter begint het herstel van de bouwproductie met renovatie waarna nieuwbouw volgt.

Meer renovatie in Zeeland

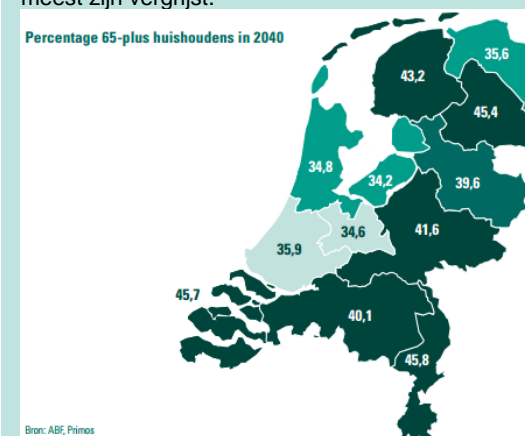
De bouw in Zeeland is minder dynamisch dan in Nederland. De bouw beweegt in Zeeland op de langere termijn minder mee met de conjunctuur en ontwikkelt zich veel constanter. De bouw in Zeeland daalde bijvoorbeeld in de periode 2010-

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 vergrijst 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 vergrijst.



Deze demografische ontwikkelingen leiden tot:

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

2013 veel minder hard dan in Nederland als geheel.

Als we naar recente cijfers kijken, zien we dat de bouwproductie juist weer wat harder daalde dan in Nederland als geheel. De bouwproductie daalde in het eerste halfjaar van 2014 in Zeeland met 21% j-o-j omdat de nieuwbouw sterk achterbleef. Met name de nieuwbouw van woningen zakte in, die daalde met 35% j-o-j. Ook de productie van nieuwe utiliteitsgebouwen daalde flink, met 27% j-o-j. De productie van nieuwe woningen daalt al lange tijd. Dit is in Zeeland geen slechte ontwikkeling. De leegstand is in Zeeland namelijk hoog. In 2013 stond 9,2% van de woningen in Zeeland leeg. Zeeland is daarmee de provincie met de hoogste leegstand. De gemiddelde leegstand in Nederland bedroeg 5,5%. Dit heeft ten eerste te maken met het feit dat er in Zeeland veel woningen zijn voor toeristen die niet het hele jaar bewoond worden. Daarnaast is Zeeuws-Vlaanderen een krimpregio waardoor daar veel woningen leegstaan. 67% van de leegstaande woningen staat zelfs langer dan 1,5 jaar leeg. De leegstand van utiliteitsgebouwen is in Zeeland wat minder hoog in vergelijking met Noord-Brabant en Limburg. Alleen het structurele aanbod van bedrijfsruimten is hoog. De leegstand concentreert zich dus in woningen. De toekomst van de bouw in Zeeland zal voor bouwbedrijven liggen in renovatie. Dit wordt in

Zeeland nog relatief weinig gedaan. In 2013 was 17% van de woning- en utiliteitsbouw gerelateerd aan renovatie, terwijl dit in Nederland als geheel 23% was. Door de vergrijzing en krimp van de bevolking zal dit in de toekomst nog belangrijker worden. Het eerste begin is gemaakt in het eerste halfjaar van 2014 toen de renovatie toenam.

Nieuwbouw utiliteitsgebouwen probleem in Limburg

In Limburg daalde de bouwproductie in de periode 2010-2013 minder hard dan in Nederland als geheel, omdat zowel de renovatie van gebouwen als de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen minder hard daalde. De nieuwbouw van woningen daalde vergelijkbaar als in Nederland als geheel.

Net als in de periode 2010-2013 daalde de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen in het eerste halfjaar van 2014 minder hard dan in Nederland als geheel. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen is over langere termijn redelijk constant. Dit is problematisch. De leegstand van utiliteitsgebouwen in Limburg is namelijk hoog. In Zuid-Limburg staan bijvoorbeeld veel winkels leeg. Dat dit probleem niet makkelijk op te lossen zal zijn, blijkt uit het feit dat er meerdere initiatieven zijn om winkelcentra uit te breiden, bijvoorbeeld in Heerlen. De vraag is of dit rendabel is.

Na een daling in de periode 2010-2013 van de nieuwbouw van woningen die vergelijkbaar was met die in Nederland als geheel, daalde de nieuwbouw van woningen in het eerste halfjaar van 2014 minder hard dan in Nederland. Net als in Zeeland is ook de leegstand van woningen in Limburg hoog. In Limburg stond in 2013 circa 6% van de woningen leeg, terwijl dit in Nederland 5,5% bedroeg. Voor 32% van de nieuw gebouwde woningen in deze periode is een woning gesloopt. Landelijk is dit percentage 26%. In krimpg gebied Zuid-Limburg is dit percentage zelfs 57%. Dit betekent dat er veel nieuwe woningen ter vervanging werden gebouwd. Hiermee lijkt Limburg een begin te maken met het verbeteren van de woningvoorraad in plaats van enkel te bouwen voor leegstand. Er wordt door de provincie ook een restrictiever beleid gevoerd voor het bouwen van nieuwe woningen. In sommige delen van Limburg mag alleen een nieuwe woning worden gebouwd als er een gesloopt wordt. Ook woningcorporaties besluiten steeds vaker om sociale huurwoningen in krimpg gebieden te slopen. Zij kunnen dan in aanmerking komen voor een korting op de verhuurdersheffing.

Er worden niet alleen nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen in Limburg gebouwd of woningen gesloopt. Renovatie is in Limburg ook belangrijk. Renovatie maakt in Limburg ook een

groot deel uit van de woning- en utiliteitsbouw. Circa 26% betreft renovatie, terwijl dit landelijk 23% is. Over langere termijn daalde de renovatie van gebouwen minder hard. Dit kan onder andere verklaard worden doordat er relatief veel woningen in Limburg tussen 1965 en 1984 zijn gebouwd. Dit zijn over het algemeen woningen die veel renovatie nodig hebben. In het eerste halfjaar van 2014 bleef renovatie belangrijk voor de bouwproductie in Limburg, want de renovatieprojecten stegen. Al was de stijging minder groot dan in Nederland.

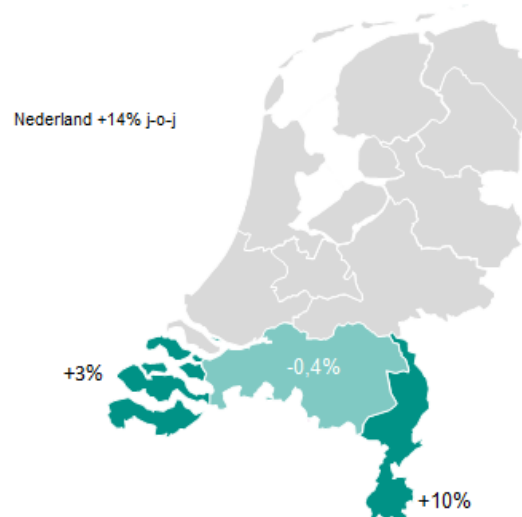
Wat zijn de verwachtingen voor de woning- en utiliteitsbouw?

Op basis van de voorlopende indicatoren kan een inschatting worden gemaakt hoe de woning- en utiliteitsbouw zich de komende tijd gaat ontwikkelen. De waarde van de afgegeven vergunningen steeg in het eerste halfjaar van 2014 in vergelijking met een jaar eerder in Limburg en Zeeland, en daalde heel licht in Noord-Brabant.

In Limburg werd de stijging geheel veroorzaakt door de stijging van de waarde van de vergunningen voor nieuwbouwprojecten, de vergunningen voor renovaties daalden nog. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen trekt sterk aan. Dit laat zien dat het probleem van leegstand van utiliteitsgebouwen niet minder gaat worden. De nieuwbouw van woningen stijgt

ook, maar minder hard dan het Nederlandse gemiddelde.

Afgegeven vergunningen Zuid Nederland eerste halfjaar 2014



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

In Zeeland wordt de stijging veroorzaakt door een toename van de waarde van de afgegeven vergunningen voor renovatiewerkzaamheden. Zowel de vergunningen voor renovatie van woningen als voor utiliteitsgebouwen stegen in het eerste halfjaar van 2014 in vergelijking met dezelfde periode in 2013. Doordat Zeeland een van de provincies is die het meest vergrijsd, is de verwachting dat de bouw in Zeeland ook steeds meer werk kan halen uit het renoveren van woningen zodat deze bewoonbaar blijven voor

ouderen. De waarde van de afgegeven vergunningen voor nieuwbouwprojecten daalde. Dit kwam door de sterke daling van de afgegeven vergunningen voor nieuwe utiliteitsgebouwen. Voor de bouw van nieuwe woningen worden wel meer vergunningen afgegeven. Zelfs meer dan in Nederland als geheel. Deze cijfers lijken er op te wijzen dat er weer meer woningen gebouwd gaan worden, ondanks de hoge leegstandscijfers.

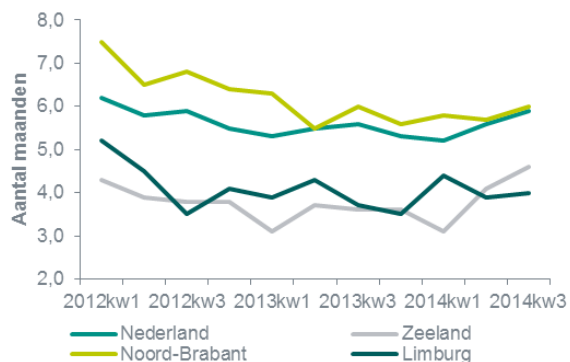
In Noord-Brabant daalde de waarde van de afgegeven vergunningen in het eerste halfjaar van 2014 licht in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Dit was geheel te wijten aan de daling van de renovatieprojecten. Vooral de daling van de afgegeven vergunningen voor renovatie van utiliteitsgebouwen was groot. Dit moet echter in het juiste perspectief gezien worden. In 2013 werden er namelijk juist meer vergunningen voor renovatieprojecten afgegeven. Voor nieuwbouwprojecten werden wel meer vergunningen afgegeven. Dit kwam geheel ten goede aan de sterke stijging van de afgegeven vergunningen voor nieuwe woningen. Dit beeld past bij de dynamiek die we in Noord-Brabant zien waar de bouw sneller herstelt dan in Nederland als geheel. Dit herstel begint normaliter bij de renovatiewerkzaamheden waarna de nieuwbouw volgt. De renovatie herstelde al en het herstel zakt nu wat weg. De nieuwbouw lijkt sneller te gaan herstellen dan in

Nederland op basis van de waarde van afgegeven vergunningen.

Bouwers in Noord-Brabant hebben hoogste orderportefeuille

De ontwikkeling van de bouw in Noord-Brabant is vergelijkbaar met die van de Randstedelijke provincies en heeft betere perspectieven dan de bouw in Limburg en Zeeland. Dit blijkt ook uit de orderportefeuille van bouwbedrijven actief in de drie provincies. Dit is in de grafiek hieronder te zien.

Orderportefeuille Nederland en Zuid Nederland



Bron: CBS

Van de drie provincies is de orderportefeuille het hoogst in Noord-Brabant. Er zijn ook relatief veel bouwbedrijven actief in Noord-Brabant. Ondanks dat veel bouwbedrijven het werk moeten delen, hebben de bouwbedrijven een hoge

orderportefeuille. De orderportefeuilles in Limburg en Zeeland zijn beduidend lager dan die in Nederland en Noord-Brabant. De orderportefeuille stijgt in alle drie de provincies in het derde kwartaal van 2014. In Noord-Brabant van 5,7 naar 6 maanden. In Zeeland steeg de orderportefeuille van 4,1 naar 4,6 maanden. In Limburg steeg de orderportefeuille licht van 3,9 naar 4 maanden. Daarmee is de orderportefeuille in Limburg het laagst van alle provincies in Nederland.

Toekomstige investeringen in infrastructuur beperkt

Uit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) blijkt dat in de zuidelijke provincies de afgelopen jaren net als in de andere landsdelen steeds minder investeringen in de infrastructuur door de overheid zijn gerealiseerd. Dit is in de tabel rechts te zien. De meeste investeringen zijn gedaan in het hoofdwegennet en het hoofdvaarwegennet.

Voor de zuidelijke provincies staan ook weinig infrastructurele projecten op de planning voor de komende jaren. Van alle landsdelen staat er in de zuidelijke provincies het minst op de rol en is de planning ook het hardst teruggelopen. Wel wordt er enig herstel verwacht. Er staan voor de periode 2014-2018 meer projecten op de planning dan voor de periode 2013-2017. Dit

komt doordat er geld is vrijgemaakt vanuit het Deltafonds voor de zuidelijke provincies. Verder worden de meeste investeringen gedaan in de regionale/lokale infrastructuur.

Infrastructuurprojecten Zuid

	2011	2012	2013	2014
	EUR mln			
Realisatie	3714	3362	3327	3178
	2011-2015			
	EUR mln			
Planning	2035	652	293	421

Bron: EIB

Uit de private investeringen in de infrastructuur blijkt weer duidelijk de tweedeling tussen Noord-Brabant enerzijds en Limburg en Zeeland anderzijds. Het gaat dan om de aanleg van glasvezelnetwerken. In Noord-Brabant zijn er al veel glasvezelnetwerken aangelegd, vooral in Noordoost- en Zuidoost-Noord-Brabant. In totaal was in het eerste kwartaal van 2014 25% van de huishoudens aangesloten. In Limburg was ongeveer 18% van de huishoudens aangesloten, vooral in Midden-Limburg. Duidelijke achterblijver is Zeeland. Daar is het aantal huishoudens dat een glasvezelaansluiting heeft minimaal. Hier zal zeker meewegen dat dit een landelijk gebied is met relatief weinig inwoners. Daardoor is het veel duurder voor commerciële partijen om glasvezel aan te leggen. Initiatieven hiertoe zullen daarom van de overheid moeten komen. Het zal ook in de

toekomst lastig blijven om commerciële partijen hiervoor te interesseren. In Limburg en Noord-Brabant is hier meer ruimte voor.

Gevolgen voor de langere termijn

In het eerste halfjaar van 2014 daalde de woning- en utiliteitsbouw in alle drie de zuidelijke provincies. In Limburg was de daling wel minder dan in Nederland als geheel. Op basis van de voorlopende indicatoren wordt herstel verwacht in Limburg en Zeeland. Dit betekent niet dat de vooruitzichten ook het beste zijn voor deze twee provincies. Er is namelijk een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen Noord-Brabant enerzijds en Limburg en Zeeland anderzijds. De ontwikkeling van de bouw in Noord-Brabant is vergelijkbaar met de ontwikkeling van de bouw in de Randstad. Dit is ook terug te zien in de ontwikkeling van de particuliere investeringen in de infrastructuur. Noord-Brabant is daardoor een geval apart in Zuid Nederland. De vooruitzichten op herstel zijn op dit moment nog niet sterk aanwezig, maar op de lange termijn heeft Noord-Brabant de beste uitgangspunten van de drie zuidelijke provincies. De provincie heeft een grote aantrekkingskracht wat gunstig is voor de bouwsector.

De woning- en utiliteitsbouw in Limburg en Zeeland ondervindt op dit moment al de gevolgen van de vergrijzing en krimp van de bevolking. Deze provincies hebben te maken

met hoge leegstandscijfers. In Zeeland staan vooral veel woningen leeg. De voorlopende indicatoren wijzen erop dat er weer meer nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Om niet voor de leegstand te blijven bouwen, zou er meer moeten worden gerenoveerd. In Limburg is er ook veel leegstand van woningen en worden ook nog veel woningen gebouwd. Daar tegenover staat dat er relatief veel woningen worden gesloopt. Met name worden woningen gesloopt die flink gerenoveerd moeten worden om bewoonbaar te blijven. Daarvoor komen nieuwbouwwoningen in de plaats waar wel vraag naar is. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen is problematisch, want in Limburg is de leegstand van utiliteitsgebouwen hoog. Tegelijkertijd worden veel nieuwe utiliteitsgebouwen gebouwd, maar niet gesloopt. Hier wordt dus voor de leegstand gebouwd.

Limburg en Zeeland zullen in de toekomst in nog sterker de gevolgen gaan ondervinden van de vergrijzing en krimp van de bevolking. Dit heeft gevolgen voor bouwbedrijven. Er zal minder werk zijn en het werk zal verschuiven van nieuwbouw naar renovatie.

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