

9 september 2015

Woningrenovatie heeft de toekomst

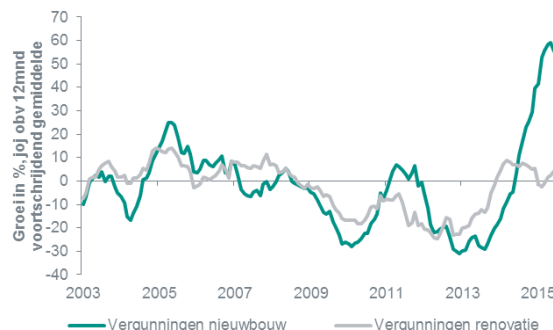
De renovatie van woningen is belangrijk voor de woningbouw. Renovatie is namelijk minder conjunctuurgevoelig dan nieuwbouw. Renovatie is tijdens de crisis ook nog eens door de overheid gestimuleerd door het verlagen van de btw op arbeid. Kleine bouwers die actief zijn in de woningrenovatie, kleine installateurs en afwerkingsbedrijven hebben geprofiteerd van deze btw-verlaging. Ook hebben aanverwante sectoren zoals keukenwinkels, kunnen profiteren van de btw-verlaging. Ondanks dat de btw weer is verhoogd, blijven de vooruitzichten voor bouwers actief in woningrenovatie positief. Mede door de verder aantrekkende woningmarkt.

Renovatie is crisisbestendig

Op dit moment is er veel aandacht voor de nieuwbouw van woningen die sterk toeneemt nu de crisis in de bouw voor een groot deel achter ons ligt. Wat de woningbouw echter draaiende heeft gehouden tijdens de crisis is de renovatie van woningen. Op de lange termijn is circa 32% van de afgegeven vergunningen voor bouwactiviteiten en 12% van de waarde bestemd voor renovatiewerkzaamheden. Tijdens de crisis is het aandeel van renovatie opgelopen naar 49% van het aantal afgegeven vergunningen en 20% van de waarde in 2013. Het is daarmee een niet onbelangrijk onderdeel van de woningbouw. Zeker omdat veel verbouwingen buiten de statistieken

blijven, omdat daar geen vergunning voor hoeft te worden aangevraagd.

Vergunningen renovatie minder volatiel



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

De woningrenovatie is voor bouwers ook belangrijk, omdat renovatie-

werkzaamheden veel minder volatiel zijn dan nieuwbouw. Dit is te zien in de grafiek links. Zodra het economisch minder goed gaat, stort de nieuwbouw van woningen in. Renovatiewerkzaamheden blijven veel langer op peil. Tijdens de crisis hebben we ook gezien dat er veel minder verhuisd werd en dat mensen in plaats van te verhuizen hun huis verbouwden zodat ze daar langer in konden blijven wonen. Dit heeft de overheid ook nog gestimuleerd door tweemaal de btw op arbeid bij de renovatie van woningen te verlagen van 21% naar 6%. De eerste verlaging was in de periode 2010 – 2011. De tweede verlaging was van maart 2013 – juni 2015.

Veel partijen profiteren van btw-verlaging

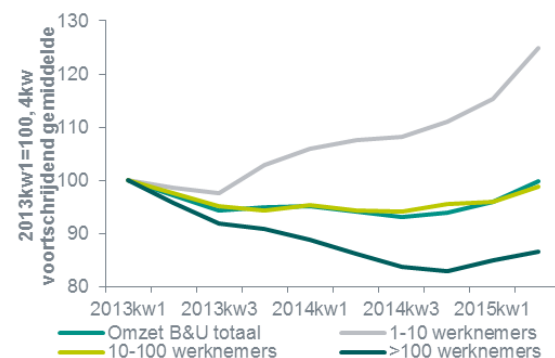
Er zijn veel partijen die zich bezighouden met het renoveren van een woning en die dus profiteren van de btw-verlaging. Ten eerste natuurlijk de kleinere bouwbedrijven die zich hierop richten, maar ook kleinere installateurs die een woning verduurzamen en afwerkings-bedrijven. Maar er zijn ook bedrijven in aanverwante sectoren die voor hun verkopen gedeeltelijk afhankelijk zijn van woningrenovatie, zoals keukenwinkels. Hieronder wordt voor de

verschillende branches geschetst wat de ontwikkeling sinds de tweede btw-verlaging is geweest. Daarna wordt bekeken of de ontwikkelingen veroorzaakt zijn door de btw-verlaging.

De kleine woningbouwer presteert beter dan grote bouwers...

In de grafiek hieronder is duidelijk te zien dat de kleine bouwbedrijven actief in de woning- en utiliteitsbouw (B&U) sinds medio 2013 het best presteren.

Grote omzetstijging kleine bouwers



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Het CBS heeft geen omzetgegevens beschikbaar van enkel de woningbouwers. Daarom is gekeken naar de omzet van de bouwers actief in de B&U. In de grafiek is de omzet in het eerste kwartaal van 2013 gesteld op 100. De omzet van kleine

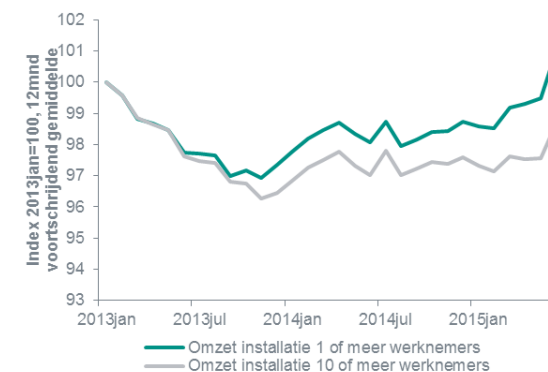
bouwbedrijven stijgt vanaf het derde kwartaal van 2013 flink. Daarvoor lag de ontwikkeling van kleine bouwbedrijven veel dichterbij die van middelgrote en grote bouwbedrijven. Hun omzet steeg vanaf het derde kwartaal van 2013 met 28%, de omzet van middelgrote bedrijven met 3,9% en de omzet van de grote bedrijven actief in de B&U daalde met 5,9%.

...net als kleine installateurs...

Bij renovaties van woningen wordt veel gebruik gemaakt van installateurs. Uit cijfers van UNETO-VNI blijkt dat in 2014 40% van het grote onderhoud werkzaamheden betrof waar een installateur bij betrokken was. Bij het kleinere onderhoud was dit percentage 22,6%. Voor de installatiebedrijven zijn geen omzetcijfers naar grootte bekend zoals bij de B&U, maar wel cijfers over de omzet van alle bedrijven en de bedrijven met 10 of meer werknemers.

De omzet van alle installatiebedrijven steeg met 3,4% sinds augustus 2013, het moment dat de omzet begon te herstellen. De omzet van de installatiebedrijven met 10 of meer werknemers steeg in deze periode met 1,2%. Kleinere installateurs hebben vanaf augustus 2013 dus beter gepresteerd dan de grote bedrijven, dit is in de grafiek rechtsboven te zien.

Kleine installateurs presteren beter

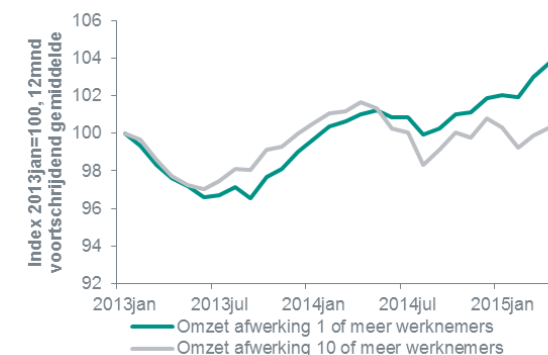


Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

...en kleine afwerkingsbedrijven

Afwerkingsbedrijven houden zich bezig met stukadoren, timmerwerkzaamheden, de afwerking van vloeren en wanden, schilderen en glaszetten. Wanneer er verbouwd wordt, is de vraag naar afwerkingswerkzaamheden groot.

Kleine afwerkingsbedrijven profiteren



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

De rol van verduurzaming

Er kan bij de woningvoorraad een grote slag worden gemaakt in het verduurzamen daarvan. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 40% van het energieverbruik. Dat er nog veel te winnen is, blijkt uit de energielabels van woningen. In 2011 had slechts 14% van de woningen een energielabel A of B. Slechts 28% van de woningen had toen een energielabel. Nu het energielabel verplicht is bij de verkoop van een woning, zullen er veel meer woningen met energielabel bijkomen. Dat zullen echter lang niet allemaal energielabels A of B zijn. Er is veel discussie of een energielabel de verkoopprijs van een woning beïnvloedt. Een studie van Tilburg University en TU Eindhoven komt tot de conclusie dat een energielabel A zorgt voor een verhoging van de verkoopprijs met EUR 7.000 en een energielabel G zorgt voor een prijsverlaging van EUR 14.000 ten opzichte van een gemiddeld energielabel D. Makelaars geven juist weer aan dat het energielabel niet mee wordt gewogen bij de koopbeslissing. Dat woningeigenaren wel met verduurzaming van hun woning bezig zijn, blijkt uit het oppervlak aan zonnepanelen dat er in Nederland op de daken ligt. In 1990 was dat nog 73.000 m², inmiddels is dat ruim 638.000 m². Echter, om de woningvoorraad sneller te verduurzamen is het zinvoller om de woning goed te isoleren. Van de verschillende manieren om je woning te verduurzamen is isoleren relatief goedkoop en zorgt het voor een relatief grote jaarlijkse besparing. Het zou goed zijn als de overheid daarop inzet. Het is daarom goed dat het lage btw-tarief op arbeid van toepassing blijft op het isoleren van een woning.

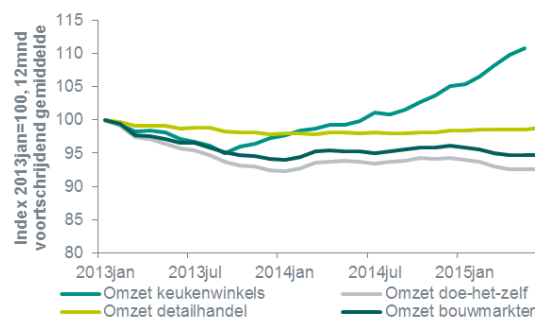
Opvallend is dat de grotere afwerkingsbedrijven medio 2013 instantie hun omzet harder zien stijgen, zoals in de grafiek op de vorige pagina

te zien is. Het kan ermee te maken hebben dat er vanaf die periode ook een aantal grotere opdrachten van woningcorporaties op de markt kwam. Vanaf september 2013 doen de kleine bouwbedrijven het steeds beter. De omzet van alle afwerkingsbedrijven is vanaf die maand gestegen met 11,3% terwijl de afwerkingsbedrijven met meer dan 10 werknemers hun omzet met 5,4% zagen stijgen.

En aanverwante sectoren?

Zoals uit de grafiek hieronder blijkt, laten keukenwinkels een compleet andere ontwikkeling zien dan de doe-het-zelfzaken en bouwmarkten.

Ontwikkeling omzet detailhandel gemengd



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Sinds september 2013 is de omzet van keukenwinkels met 16,6% gestegen. De omzet van doe-het-zelfzaken daalde met 1,2% en de omzet van bouwmarkten daalde met 0,4%. Er is

geen onderscheid te maken naar grootte van bedrijf, omdat alle winkels de consument als klant hebben. De reden dat de doe-het-zelfzaken en de bouwmarkten het zoveel slechter doen, kan zijn dat consumenten sneller hun producten bij de groothandel kopen of dat zij vanwege de btw-verlaging een aannemer hebben ingehuurd voor de werkzaamheden. Aannemers kopen over het algemeen bij de groothandel, niet bij de detailhandel.

Alleen positief effect door btw-verlaging?

We hebben gezien dat de kleinere bedrijven actief in de woningrenovatie het vanaf medio 2013 goed doen. Dit moment valt samen met de btw-verlaging. De vraag is nu of dit enkel het effect is van de btw-verlaging. De btw-verlaging zal zeker een positief effect hebben gehad, maar er zijn ook andere ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op het snelle herstel van de kleine bouwbedrijven. Een dergelijke ontwikkeling is de aantrekkende woningmarkt. Dit gebeurde ongeveer tegelijkertijd met de btw-verlaging. Medio 2013 luidden de toenemende woningtransacties het herstel van de woningmarkt in. Dit vertroebelt het effect van de btw-verlaging, want bij een verhuizing komt vaak renovatie van het nieuwe huis kijken. Beide ontwikkelingen hebben bijgedragen aan het snellere herstel van kleine bouwbedrijven, het is

echter niet te zeggen welke ontwikkeling het grootste effect heeft gehad.

Wel duidelijk effect in juni 2015

De uitzondering hierop is juni 2015. In deze maand is wel een duidelijk effect te zien van de btw-verlaging, de laatste maand dat de verlaging gold. In tabel hieronder is de omzetgroei van de verschillende branches van de bouw in juni te zien. Dit betreft de omzet van alle bedrijven, er zijn geen maandelijkse omzetcijfers naar grootte van bedrijf beschikbaar.

Groei omzet bouw juni 2015

In % groei, j-o-j

Bouw	23,4
B&U	34,6
Gww	4,5
Kabels- en buizenleggers	-15,6
Bouw tunnels, wegen en spoorwegen	7,8
Overig (oa natte waterbouw)	-
Gespecialiseerde bouw	24,1
Sloopbedrijven	13,7
Installateurs	17,9
Afwerkingsbedrijven	36,6

Bron: CBS

De omzet van bedrijven in branches die profiteren van de btw-verlaging, de B&U en afwerkingsbedrijven, groeide zeer hard in juni. Het is niet waarschijnlijk dat de ontwikkeling in juni veroorzaakt is door de woningmarkt. De

woningmarkt liet ook een groeispurt zien in juni, doordat er per 1 juli een aantal beperkende maatregelen gingen. Als je echter je nieuwe woning gaat renoveren, zal dit pas na de koop zijn en dus zal een groot deel van deze verbouwingen pas daarna plaatsvinden. Daarom was in juni een duidelijk effect te zien van het beëindigen van de btw-verlaging.

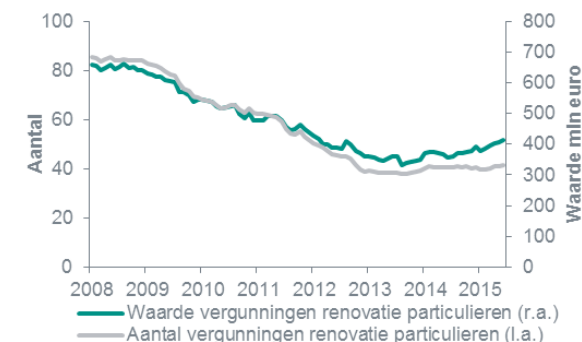
Blijft het werk uit na de btw-verhoging?

Een veelgehoord argument voor verlenging van de btw-verlaging is dat (kleine) bouwbedrijven na 1 juli zonder werk komen te zitten omdat consumenten als gevolg van de btw-verhoging hun woning niet meer laten renoveren. Dit is niet waarschijnlijk. De reden hiervoor hebben we al eerder in deze publicatie besproken, namelijk de aantrekkelijke woningmarkt. Wij [verwachten](#) voor zowel 2015 als 2016 een stijging van de prijzen en aantallen transacties.

Dat de woningrenovatie nog verder zal herstellen, blijkt uit ook het aantal afgegeven vergunningen hiervoor. De afgegeven vergunningen aan particulieren laten op dit moment een lichte stijging zien, zoals we in de grafiek rechts te zien is. Als we dit vergelijken met de daling die we hebben gehad sinds 2008, is het niveau nog wel erg laag. In de afgelopen 12 maanden (juli 2014 - juni 2015) is het aantal vergunningen met 2,7% j-o-j gestegen en de waarde met 15,1% j-o-j. De vergunningen voor

renovatie stijgen niet zo sterk, omdat renovatie minder conjunctuurgevoelig is.

Afgegeven vergunningen renovatie constant

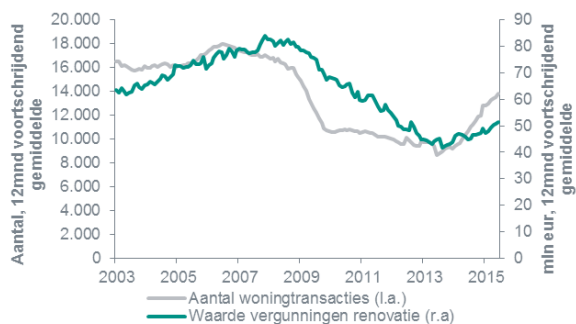


Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Particulieren vragen de meeste vergunningen aan voor woningrenovatie, 85,3% van het aantal vergunningen en 55,4% van de waarde. Zij vragen dus vergunningen aan voor relatief kleine projecten.

De vergunningen die worden afgegeven aan particulieren vertonen een sterk vergelijkbare ontwikkeling met de ontwikkeling van het aantal verkochte bestaande koopwoningen. De correlatie tussen beide reeksen is hoog, dit is in de grafiek op de volgende pagina te zien.

Vergelijkbare ontwikkeling vergunningen renovatie en woningtransacties



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Er is meer dan renovatie door particulieren

Naast koopwoningen van particulieren, zijn er ook veel huurwoningen die gerenoveerd moeten worden. Woningcorporaties laten hun woningen door grotere bouwbedrijven renoveren, omdat zij meer woningen tegelijkertijd renoveren. Uit de grafiek rechts blijkt dat woningcorporaties meer vergunningen aanvragen om hun woningen te renoveren. Het aantal en de waarde van de afgegeven vergunningen ligt alweer sterk boven het niveau van 2008. Woningcorporaties vragen relatief weinig vergunningen aan. Van het totaal aantal afgegeven vergunningen voor renovatiewerkzaamheden is in 2014 19,1% van de waarde en 6,5% van het aantal vergunningen afkomstig van woningcorporaties. Dit geeft ook meteen aan dat woningcorporaties grotere projecten in een keer renoveren, er worden

relatief weinig vergunningen aangevraagd in verhouding tot de waarde ervan. Dit is daarom vooral interessant voor grotere bouwers.

Stijging vergunningen renovatie door woningcorporaties



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Slot

De afgegeven vergunningen geven een positief beeld voor de ontwikkeling van de woningrenovatie de komende tijd. De stijging is niet zo sterk als voor nieuwbouw van woningen, maar renovatie is niet zo sterk afhankelijk van de conjunctuur waardoor dit een normale ontwikkeling is. Daarbij komt nog dat de afgegeven vergunningen geen volledig beeld geven. Niet voor alle renovaties hoeft namelijk een vergunning aangevraagd te worden. Bijvoorbeeld wanneer je een nieuwe keuken of badkamer laat plaatsen. Zeker omdat we verwachten dat de woningmarkt verder zal aantrekken, is de verwachting dat dit type

renovaties ook niet stil zal komen te liggen. Dit zorgt ervoor dat het beeld gunstiger is dan de afgegeven vergunningen aangeven.

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
Sonny Duijn	Retail,TMT		sonny.duijn@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

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 economics. 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, 2015