

12 september 2014

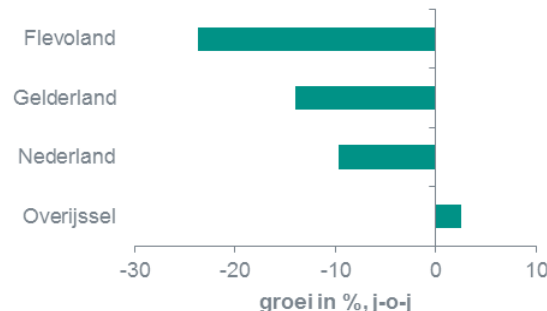
Renovatie heeft de toekomst in Oost Nederland

De ontwikkelingen in de oostelijke provincies lopen uiteen. De bouwproductie herstelt het snelst in Overijssel. Gelderland en Flevoland blijven achter. Maar de voorlopende indicatoren laten zien dat er ook in deze provincies herstel te verwachten is. Ook de planning van infrastructurele projecten geeft positieve signalen af. De verwachting is dat renovatie in alle drie de provincies belangrijker wordt. In Gelderland en Overijssel door vergrijzing en krimp van de bevolking. In Flevoland omdat de relatief jonge woningvoorraad in de toekomst steeds meer renovatie nodig heeft. Bouwbedrijven zullen zich daarom in deze provincies meer moeten gaan richten op renovatieprojecten.

Hoe ontwikkelt de woning- en utiliteitsbouw zich?

De ontwikkeling van de bouwproductie in de provincies in Oost Nederland loopt uiteen. Dit is in de grafiek rechts te zien. De grafiek laat de groei van de woning- en utiliteitsbouwproductie zien in het eerste halfjaar van 2014 in vergelijking met dezelfde periode in 2013. De ontwikkeling van de bouwproductie in Flevoland bleef ver achter bij die van Nederland en de andere oostelijke provincies. De bouwproductie daalde in Flevoland met bijna 24% j-o-j, terwijl de bouwproductie in Nederland als geheel met bijna 10% j-o-j daalde. De bouwproductie daalde in Flevoland het hardst van alle provincies in Nederland.

Ontwikkeling woning- en utiliteitsbouw Oost Nederland eerste halfjaar 2014



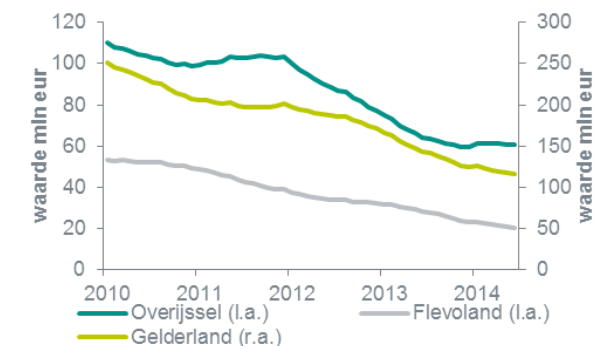
Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

In Gelderland daalde de bouwproductie ook nog flink, met 14% j-o-j. De bouwproductie ontwikkelde zich in Overijssel een stuk

positiever, de bouwproductie steeg daar met ruim 2% j-o-j.

Wanneer we naar de ontwikkeling van de woning- en utiliteitsbouwproductie op de langere termijn kijken, zien we dat de bouwproductie in Flevoland al sinds 2010 daalt. Ook is het bouwvolume in Flevoland een stuk lager dan in de andere twee provincies. In Overijssel is in 2011 en 2012 een duidelijke verbetering te zien, net zoals in de eerste vijf maanden van 2014. In Gelderland is de bouwproductie in de periode 2011-2012 even gestabiliseerd, maar daalde daarna weer verder.

Ontwikkeling bouwproductie vanaf 2010



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Wat zijn de oorzaken van het verschil in groei?

De daling of stijging van de woning- en utiliteitsbouwproductie heeft in elke provincie een andere onderliggende oorzaak.

De krimp in Flevoland in het eerste halfjaar van 2014 komt door het ontbreken van renovatieprojecten. In het eerste halfjaar van 2014 daalden de renovatiewerkzaamheden hard met 46% j-o-j. Dit trok de totale bouwproductie omlaag. De totale bouwproductie in Flevoland daalde in het eerste halfjaar van 2014 met 23% j-o-j. De nieuwbouw daalde in Flevoland net als in Nederland als geheel, met circa 15% j-o-j. Het is daarom het gebrek aan renovatiewerkzaamheden dat ervoor zorgde dat de bouwproductie in Flevoland nog zo onder druk stond. Opvallend daarbij is wel dat renovatieprojecten in Flevoland maar een beperkt deel uitmaken van de bouwproductie. Over de periode 1995-2013 bedroeg ruim 11% van de bouwproductie renovatiewerkzaamheden, terwijl dit in Nederland als geheel 20% was. Renovatiewerkzaamheden worden in Flevoland wel steeds belangrijker. In 1995 bedroeg 9% van de bouwproductie renovatiewerkzaamheden, in 2013 was dit bijna 19%. Deze toename heeft te maken met een verschuiving die in Flevoland plaatsvindt. Tot 2000 steeg de nieuwbouwproductie in Flevoland. In Flevoland is lange tijd veel

gebouwd, omdat de provincie geheel opgebouwd moest worden. Er zijn toen in relatief korte tijd grote VINEX wijken gebouwd en veel utiliteitsgebouwen neergezet. Na 2000 is de nieuwbouwproductie gedaald, terwijl de renovatiewerkzaamheden nog doorstegen tot en met 2008 waarna als gevolg van de crisis ook de renovatiewerkzaamheden een daling lieten zien. Doordat in Flevoland vooral nieuwe gebouwen staan, is er ook minder renovatie van dergelijke gebouwen nodig. Samen met Zeeland wordt in de provincie Flevoland het minste geld besteed aan de renovatie van woningen.

De stijging van de bouwproductie in Overijssel kwam doordat de nieuwbouwproductie in het eerste halfjaar van 2014 maar heel beperkt daalde en de renovatieprojecten harder stegen dan in Nederland als geheel. De nieuwbouw van woningen daalde licht, terwijl de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen aantrok. Opvallend is dat de nieuwbouwproductie in Overijssel eerder herstel begon te vertonen dan de renovatiewerkzaamheden. Meestal zien we na een crisis eerst de renovatie herstellen, waarna de nieuwbouw volgt. In Overijssel is dat dus andersom. Maar de renovatieprojecten maken nu wel een inhaalslag.

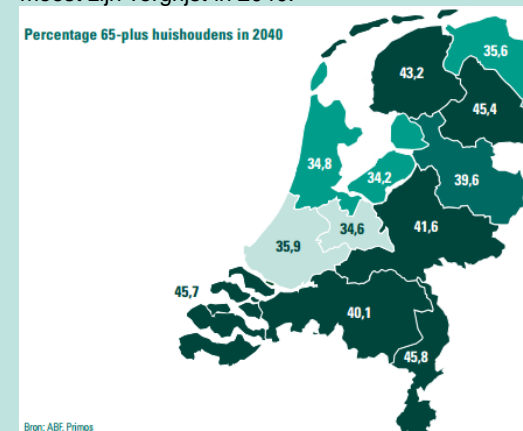
In Gelderland stegen de renovatiewerkzaamheden over het eerste halfjaar van 2014 licht in vergelijking met dezelfde periode in

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 in 2040.



Deze demografische ontwikkelingen leiden tot:

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

2013, maar een stuk minder dan in Nederland als geheel. Samen met de achterblijvende nieuwbouw zorgde dit ervoor dat de bouwproductie in Gelderland harder daalde dan in Nederland als geheel. Vooral de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen daalde sterk. De nieuwbouw van woningen daalde iets minder hard dan in Nederland als geheel. Door de centrale ligging is Gelderland in trek om te wonen. In het eerste halfjaar van 2014 was 88% van de gebouwen die werden opgeleverd een woning. Dit is al langere tijd het geval. Sinds het begin van de crisis in de bouw daalde de nieuwbouw van woningen wel, maar minder hard dan in Nederland als geheel. De nieuwbouw van woningen zorgde ervoor dat de bouwproductie tijdens de crisis niet verder wegzakte. Dit is opvallend, omdat de nieuwbouw van woningen in Nederland en veel andere provincies het hardst daalde tijdens de crisis in de bouw.

Wat zegt dit nu?

Op basis van de ontwikkelingen in de drie oostelijke provincies wordt duidelijk dat niet alleen nieuwbouw de kar kan trekken. Renovatieprojecten zijn ook erg belangrijk. In Flevoland was het vooral de sterk dalende renovatie die ervoor zorgde dat de bouwproductie zo hard daalde. In Gelderland was het ook de renovatie die achterbleef in vergelijking met Nederland. Mede daardoor

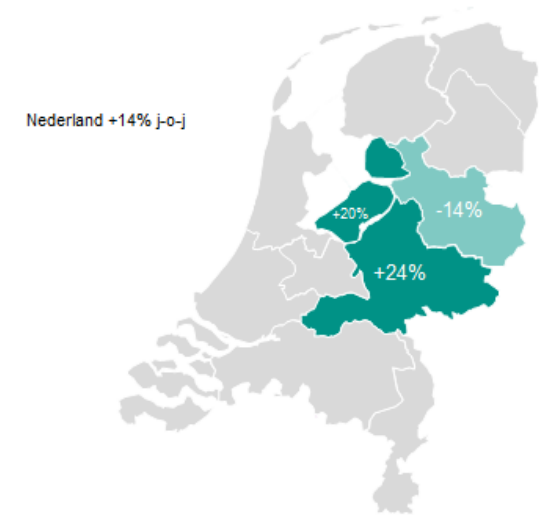
daalde de bouwproductie in Gelderland harder dan in Nederland als geheel. In Overijssel bleef de renovatie langer achter, maar maakte in het eerste halfjaar van 2014 een inhaalslag. Dit zorgde er mede voor dat de bouwproductie in het eerste halfjaar van 2014 in Overijssel groeide. Dit laat zien dat renovatie belangrijk is voor de oostelijke provincies.

Wat zijn de verwachtingen voor de woning- en utiliteitsbouw?

Voorlopende indicatoren geven aan hoe de bouwsector zich de komende tijd zal ontwikkelen in de oostelijke provincies. De waarde van de afgegeven vergunningen steeg in Gelderland in het eerste halfjaar van 2014 het hardst in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Overijssel bleef achter, Flevoland ligt er tussen in.

In Gelderland stegen de afgegeven vergunningen voor nieuwbouw en renovaties sterker dan in Nederland als geheel. Dit kwam geheel door de sterke stijging van de afgegeven vergunningen voor utiliteitsgebouwen. De afgegeven vergunningen voor woningen stegen ook, maar iets minder dan in Nederland als geheel. De vergunningen worden met name aan commerciële partijen afgegeven. Zowel voor koop- als huurwoningen. De afgegeven vergunningen voor renovaties van woningen bleef achter.

Afgegeven vergunningen Oost Nederland eerste halfjaar 2014



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

In Flevoland steeg de waarde van de afgegeven vergunningen voor nieuwbouw, de afgegeven vergunningen voor renovaties waren stabiel. Vooral de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen trok aan. Woningen worden juist meer gerenoveerd. De afgegeven vergunningen voor nieuwe woningen stijgen wel, maar minder dan in Nederland als geheel. Dat de afgegeven vergunningen voor woningen nog stijgen, komt geheel door commerciële partijen. Zij hebben de eerste opleving van de woningmarkt in Flevoland aangegrepen om nieuwe vergunningen aan te vragen. De woningcorporaties laten het in Flevoland geheel

afweten. Sinds juni 2013 is er geen enkele vergunning meer aan woningcorporaties afgegeven. De gevolgen van de verhuurdersheffing zijn in Flevoland duidelijk. De afgegeven vergunningen voor renovaties van woningen herstellen, die stegen met 66% j-o-j. De btw-verlaging heeft in Flevoland een positief effect.

De afgegeven vergunningen daalden in Overijssel in het eerste halfjaar van 2014 met 14% j-o-j. Dit werd veroorzaakt door een daling in de afgegeven vergunningen voor nieuwbouw. Vooral de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen zakte weg. De nieuwbouw van woningen daalde ook nog flink. Volgens de NVB blijft ook de verkoop van nieuwbouw koopwoningen achter. De vergunningen voor renovaties van woningen stegen wel in Overijssel. De afgegeven vergunningen voor renovatie van utiliteitsgebouwen daalden licht. In 2013 stegen de afgegeven vergunningen nog sterk. Overijssel was in 2013 de enige provincie waar de afgegeven vergunningen stegen.

Waarom renovatie in toekomst nog belangrijker wordt

Wanneer we naar de afgegeven vergunningen kijken, zien we dat de ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten belangrijk blijft voor de ontwikkeling van de bouwproductie. Wij verwachten echter dat de nieuwbouwproductie

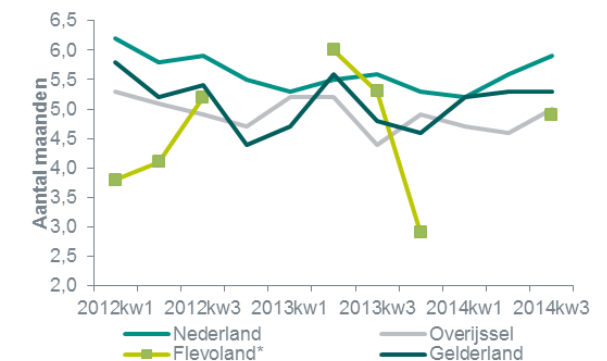
in de toekomst onder druk komt te staan in de oostelijke provincies. Renovatie zal belangrijker worden. Dit heeft verschillende redenen. In Gelderland en Overijssel zal steeds meer rekening moeten worden gehouden met krimp van de bevolking en vergrijzing. Dit is in het groene kader toegelicht. Gelderland en Overijssel kennen specifieke gebieden waar de bevolking gaat krimpen, namelijk Twente en de Achterhoek. Verder vergrijzen deze provincies relatief sterk. Daardoor zal de nieuwbouw in deze provincies gaan afnemen en zal renovatie steeds belangrijker worden. Nieuwe woningen zijn dan in mindere mate nodig. Renovatie van woningen om deze aan te passen aan de woonwensen van ouderen zal juist wel nodig zijn. Flevoland zal te maken krijgen met een andere trend die zorgt voor meer renovatie. De bevolking in Flevoland is relatief jong en zal ook niet sterk gaan krimpen. Daar kan de provincie dus niet van profiteren. Wel is de verwachting, en dat zien we nu eigenlijk al gebeuren, dat de nieuwbouw niet meer zo sterk zal groeien als afgelopen decennia. De woningvoorraad in Flevoland is relatief jong en heeft op dit moment nog weinig renovatie nodig. Dit zal de komende jaren veranderen.

Herstelt de orderportefeuille van bouwbedrijven?

De orderportefeuille meet het gemiddelde aantal maanden werk van bouwbedrijven en is bekend

tot en met het derde kwartaal van 2014. De orderportefeuille van bedrijven die actief zijn in de oostelijke provincies ligt lager dan in Nederland als geheel. Dit is in de grafiek hieronder te zien. In Gelderland stabiliseerde de orderportefeuille in het derde kwartaal van 2014 op 5,3 maanden. Er zijn relatief veel bouwbedrijven actief in Gelderland. De orderpositie is in Gelderland het hoogst van alle drie de provincies wat betekent dat er relatief veel werk voor bouwbedrijven in de provincie is.

Orderportefeuille Nederland en oostelijke provincies



*: Voor Flevoland zijn geen gegevens beschikbaar over het vierde kwartaal van 2012, het eerste kwartaal van 2013 en het eerste en tweede kwartaal van 2014

Bron: CBS

De orderportefeuille in Overijssel neemt in het derde kwartaal van 2014 toe van 4,6 naar 5 maanden. Dit geeft aan dat de vooruitzichten

voor bouwbedrijven in Overijssel weer wat positiever worden. Dit geldt ook voor Flevoland. Voor Flevoland is het in het derde kwartaal van 2014 sinds lange tijd weer een cijfer gepubliceerd. De orderportefeuille bedraagt 4,9 maanden. Een duidelijke verbetering sinds het vierde kwartaal van 2013 toen de orderportefeuille nog 2,9 maanden bedroeg.

Toekomstige investeringen in infrastructuur positief

Uit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) blijkt dat de waarde van de gerealiseerde projecten door de overheid sinds 2012 is afgenomen. Tot 2012 heeft de Crisis- en herstelwet voor extra investeringen gezorgd. Dit is in de tabel hieronder te zien. Er zijn geen gegevens beschikbaar over de verschillende provincies, alleen over het landsdeel.

Infrastructuurprojecten Oost

	2011	2012	2013	2014
	EUR mln			
Realisatie	5195	6024	5205	4987
	EUR mln			
	2011-2015	2012-2016	2013-2017	2014-2018
Planning	1960	1443	1075	1340

Bron: EIB

Uit de MIRT blijkt dat in de oostelijke provincies vooral geïnvesteerd is in de spoorwegen en het Deltafonds. Dit fonds is in 2013 ingesteld voor

het bekostigen van maatregelen en onderzoeken op het gebied van de waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Voor 2013 waren het vooral de megaprojecten waar veel in werd geïnvesteerd. Hier vielen ook projecten onder die te maken hadden met de waterveiligheid.

Uit de MIRT blijkt ook dat de oostelijke provincies de komende jaren als enige landsdeel een stijging van de geplande investeringen door de overheid in de infrastructuur tegemoet kunnen zien. Wel zijn de bedragen in vergelijking met de gerealiseerde infrastructuurele projecten laag. In de planning staan voor de periode 2014-2018 met name investeringen in het hoofdwegennet. Vooral in Flevoland is de infrastructuur achtergebleven bij de snelle ontwikkeling van de woning- en utiliteitsbouw. Ook zal het spoorwegennet in Gelderland kunnen profiteren van de extra investering van EUR 1 miljard die de overheid doet in het spoor in Amsterdam, Gelderland en Noord-Brabant. Voor de landsdelen zijn geen gegevens bekend hoe de geplande investeringen zijn verdeeld naar nieuwbouw en renovatie. Wel is bekend dat door de bezuinigingen op de infrastructuur minder in nieuwbouwprojecten wordt geïnvesteerd, maar dat renovatieprojecten op peil blijven. Dit sluit aan bij het beeld dat renovatie steeds belangrijker wordt.

Particuliere investeringen worden steeds belangrijker voor de infrastructuur. Commerciële partijen investeren al veel in de oostelijke provincies. Zo zijn de oostelijke provincies koploper wat betreft het aantal aansluitingen op het glasvezelnetwerk. In Gelderland en Overijssel groeide het glasvezelnetwerk in 2013 met 44%. In Overijssel is inmiddels 48% van de huishoudens aangesloten, in Flevoland is dit zelfs 68%.

De toekomstige investeringen in het glasvezelnetwerk zullen naar verwachting minder hard groeien, omdat er al veel huishoudens in de oostelijke provincies zijn aangesloten. Wel willen de provincies meer huishoudens in de buiten- en krimpgebieden aan gaan sluiten. Daarnaast geven commerciële partijen aan dat zij minder woningen verwachten aan te sluiten op het glasvezelnetwerk. Zij gingen er eerst vanuit dat er jaarlijks 500.000 woningen aangesloten zouden worden. Dit is bijgesteld naar 250.000 woningen.

Gevolgen voor de langere termijn

Het herstel in de oostelijke provincies heeft een verschillend tempo. De bouwproductie steeg in het eerste halfjaar van 2014 in Overijssel, terwijl de bouwproductie in Flevoland en Gelderland nog daalde. Wel geven de voorlopende indicatoren aan dat herstel te verwachten is in Gelderland en Flevoland en de groei in

Overijssel wat kan gaan afzwakken. De nieuwbouw speelt nog een belangrijke rol in de drie provincies. Dit zal de komende jaren gaan veranderen. Gelderland en Overijssel zullen steeds meer gaan vergrijzen en zij kennen ook gebieden waar de bevolking naar verwachting gaat krimpen. Het gaat dan om de Achterhoek en Twente. In deze twee provincies is voor de bouw dus minder groei te verwachten. Dit zal met name gelden voor nieuwbouwprojecten. Vergrijzing van de bevolking brengt met zich mee dat veel woningen aangepast moeten worden om aan de wensen van ouderen te voldoen. Dit betekent meer renovatie. Daar zullen bouwbedrijven zich meer op moeten richten. In Flevoland zal hier geen sprake van zijn. Dit heeft natuurlijk positieve effecten. Flevoland kent geen krimpgebieden, waardoor dit de bouw niet zal beïnvloeden. Omdat de bevolking jonger is in Flevoland, kunnen bouwbedrijven echter niet profiteren van het aanpassen van woningen. Wel is de verwachting dat ook de nieuwbouw in Flevoland minder zal worden. Er is in korte tijd heel veel gebouwd in deze provincie. Deze aantallen zullen niet meer terugkeren. Renovatie zal daarom in Flevoland steeds belangrijker worden. De woningvoorraad in Flevoland wordt steeds ouder en renovatie zal daarom gaan toenemen.

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