

12 september 2014

## Randstad bepaalt ontwikkelingen Nederlandse bouwsector

De Randstad is het grootste en belangrijkste landsdeel voor de bouwsector. In 2013 werd 42% van de woning- en utiliteitsbouw hier behaald. Ook wordt er in de Randstad meer in de infrastructuur geïnvesteerd dan in de andere drie landsdelen bij elkaar. In het eerste halfjaar van 2014 daalde de bouwproductie in de Randstad nog, maar minder hard dan de bouwproductie in Nederland als geheel. Wel zijn de vooruitzichten positief voor de woning- en utiliteitsbouw. De infrastructurele projecten blijven nog wat achter. In Noord-Holland en Utrecht bepalen de grote steden de ontwikkeling van de bouwsector. In Zuid-Holland is dit minder het geval. Door de sterke dynamiek heeft de bouw in de Randstad niet te maken met de gevolgen van de vergrijzing en krimpende bevolking. Dit betekent tegelijkertijd ook dat de provincies in de Randstad niet kunnen profiteren van het aanpassen van woningen voor de ouder wordende bevolking.

### Hoe ontwikkelt de woning- en utiliteitsbouw zich?

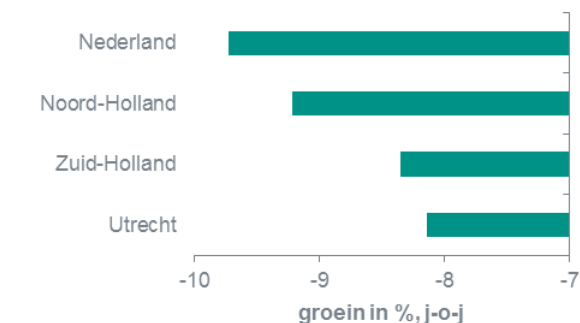
Op basis van de dynamiek in de Randstad en het snellere herstel van de woningmarkt in de grote steden, is de verwachting dat de bouwproductie in de Randstad het beter doet dan in de rest van Nederland. De Randstad, en dan met name de grote steden, trekt bedrijven en bewoners aan. Zij moeten gehuisvest worden. Dit is in het eerste halfjaar van 2014 ook het geval. De bouwproductie daalde in het eerste halfjaar van 2014 het minst in de provincie Utrecht. De bouwproductie daalde daar met 8% j-o-j. In Nederland daalde de bouwproductie met 10% j-o-j. De bouwproductie

in Noord-Holland daalde met 9% j-o-j. In Zuid-Holland ten slotte daalde de bouwproductie met ruim 8% j-o-j. De bouwproductie daalde dus in alle drie de provincies in de Randstad minder hard dan in Nederland als geheel.

De Randstad heeft veel invloed op de Nederlandse bouwproductie. 42% van de productie van woningen en utiliteitsgebouwen wordt in de Randstad behaald. Zuid-Holland en Noord-Holland zijn het belangrijkste voor de Randstad, 34% van de bouwproductie in Nederland wordt in deze twee provincies behaald. De Randstad heeft daarom veel invloed op de ontwikkelingen in de Nederlandse

bouwsector en zorgde ervoor dat de woning- en utiliteitsbouw in Nederland als geheel niet verder wegzakte in het eerste halfjaar van 2014.

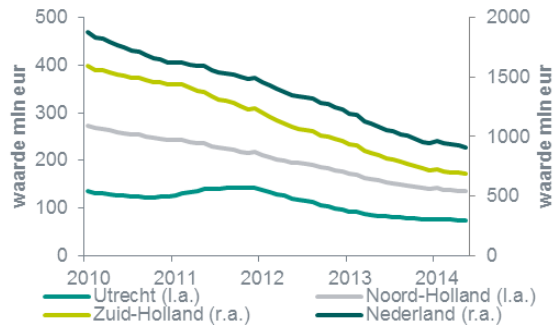
### Ontwikkeling woning- en utiliteitsbouw Randstad eerste halfjaar 2014



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Op de langere termijn liet de productie van woningen en utiliteitsgebouwen in Zuid-Holland en Noord-Holland een vergelijkbare, constante daling zien als in Nederland als geheel. Wel is de daling in deze twee provincies sterker dan in Nederland als geheel. Dit is in de grafiek op de volgende pagina te zien. Dit laat zien dat de bouwproductie in de Randstad niet altijd positiever ontwikkelde dan in Nederland als geheel. De bouwproductie ontwikkelde zich in de periode 2010-2013 echter wel beter in Utrecht.

## Ontwikkeling bouwproductie sinds 2010



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

## Beperkte verschillen in groei, maar andere oorzaken

Zoals hierboven al beschreven verschilde de ontwikkeling van de bouwproductie in het eerste halfjaar van 2014 in de Randstedelijke provincies onderling weinig. De woning- en utiliteitsbouw laat in alle provincies sneller herstel zien dan in Nederland als geheel. Wel zijn er in de onderliggende cijfers duidelijke verschillen te zien.

In Utrecht daalde vooral de nieuwbouw van woningen in het eerste halfjaar van 2014 een stuk minder hard dan in Nederland. De daling bleef beperkt tot ruim 3% j-o-j, voor Nederland was de daling nog bijna 21% j-o-j. Dit zorgde ervoor dat de bouwproductie wat minder hard daalde dan in Nederland. De woningbouw is daarom voor Utrecht heel belangrijk. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen daalde nog

wel sterk. De productie van renovatieprojecten is gestegen maar bleef achter bij het Nederlandse gemiddelde. Het herstel van de renovatiewerkzaamheden begon in Utrecht al begin 2013, terwijl dit in Nederland als geheel pas een halfjaar later begon. Ook de nieuwbouw herstelt sneller.

Het wegvallen van de bouwproductie tijdens de crisis heeft grote gevolgen gehad voor de provincie Zuid-Holland. De bouwproductie daalde in de periode 2010-2013 met 50%, terwijl de bouwproductie in Nederland als geheel met ruim 41% daalde. De bouwproductie in Zuid-Holland daalde in het eerste halfjaar van 2014 minder hard dan in Nederland als geheel en lijkt daarom eerder de bodem te bereiken. Dit kwam doordat de renovatiewerkzaamheden veel harder groeiden en daarom sneller herstel vertonen dan in Nederland als geheel. Na een crisis herstelt normaliter de renovatie als eerste, daarna volgt de nieuwbouw. Doordat nieuwbouwprojecten langer lopen, duurt het ook langer voordat de nieuwbouwproductie stijgt. De nieuwbouw in Zuid-Holland daalde in het eerste halfjaar van 2014 nog harder dan in Nederland. Vooral de nieuwbouw van woningen bleef sterk achter. In Zuid-Holland zijn vòòr de crisis in de bouw grote VINEX wijken gebouwd, zoals Wateringse Veld en Ypenburg bij Den Haag. Dit heeft voor veel bouwproductie in de periode voor de crisis gezorgd. Bij het wegvallen van

## 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 vergrijsd 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.



Deze demografische ontwikkelingen leiden tot:

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

dergelijke grote bouwprojecten zakte ook de bouwproductie verder weg.

In Noord-Holland daalde de bouwproductie in het eerste halfjaar van 2014 minder hard dan in Nederland als geheel, omdat de nieuwbouw minder hard daalde. De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen liet al een lichte stijging zien van 0,4% j-o-j. Er worden op dit moment veel nieuwe utiliteitsgebouwen in Noord-Holland gebouwd, met name op de Zuidas in Amsterdam. De nieuwbouw van woningen daalde vergelijkbaar met de daling in Nederland als geheel. De productie van renovatieprojecten steeg in het eerste halfjaar van 2014, maar wel minder hard dan in Nederland als geheel. De renovatiewerkzaamheden bereikten in Noord-Holland eind 2012 al de bodem en stegen sindsdien. De stijging zwakt nu wat af.

Deze ontwikkelingen laten zien dat de bouwproductie in de Randstad sneller herstelt, maar dat het tempo verschilt. In Utrecht en Noord-Holland herstelde de renovatiewerkzaamheden al eind 2012/begin 2013 en begint de nieuwbouw nu uit te bodemen. In Zuid-Holland gaat het herstel van de bouw minder snel dan in Noord-Holland en Utrecht. Daar herstelde de renovatie sterk, maar volgt de nieuwbouw nog niet. Wel gaat het herstel iets sneller dan in Nederland als geheel.

### **Grote steden bepalen herstel in Noord-Holland en Utrecht**

De ontwikkelingen in Noord-Holland en Utrecht worden in grote mate bepaald door de grote steden in deze provincies. De bouw van woningen en utiliteitsgebouwen is daarom sterk afhankelijk van de ontwikkelingen in de grote steden. Dit geldt voor Noord-Holland waar in Amsterdam sinds 2012 31% van de woningen zijn gebouwd (en in het stadsgewest Amsterdam zelfs 62% van de woningen) en 32% van de utiliteitsgebouwen (en in het stadsgewest 59% van de utiliteitsgebouwen). De provincie Utrecht laat vergelijkbare cijfers zien voor wat betreft de bouw van woningen. In de stad Utrecht worden 36% van de woningen gebouwd en in het stadsgewest Utrecht bijna 62% van de woningen. De concentratie van de bouw van utiliteitsgebouwen in Utrecht is minder duidelijk. In de stad Utrecht werden sinds 2012 ruim 16% van de utiliteitsgebouwen gebouwd en in het stadsgewest Utrecht 48%. In Zuid-Holland hebben de steden minder invloed op de woning- en utiliteitsbouw. De grootste steden Den Haag en Rotterdam halen gecombineerd niet het aandeel in de bouw van woningen en utiliteitsgebouwen die in Utrecht en Amsterdam worden behaald. In de steden wordt gecombineerd 24% van de woningen gebouwd en in de stadsgewesten gecombineerd 53% van de woningen. 18% van de utiliteitsgebouwen wordt in de steden Den Haag en Rotterdam

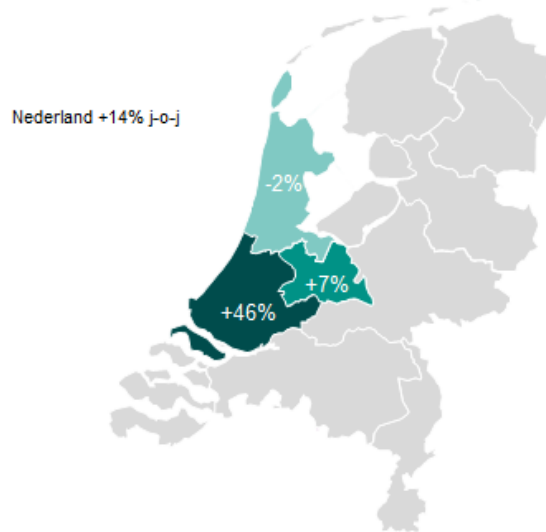
gecombineerd gebouwd en in de stadsgewesten van beide steden is dit 44%.

### **Wat zijn de verwachtingen voor de woning- en utiliteitsbouw?**

Voorlopende indicatoren geven aan hoe de bouwsector zich de komende tijd zal gaan ontwikkelen in de Randstad. De waarde van de afgegeven vergunningen stegen het sterkst in Zuid-Holland. Dit kwam doordat er zowel voor nieuwbouw als voor renovatie veel meer vergunningen zijn aangevraagd. Dit gold zowel voor woningen als utiliteitsgebouwen. De bouwproductie is in de provincie Zuid-Holland het sterkst gedaald, wat lage volumes tot gevolg heeft. Daardoor zijn er ook hogere groeicijfers te verwachten wanneer herstel optreedt. De waarde van de afgegeven vergunningen steeg met 46% j-o-j. Er werden vooral meer vergunningen aangevraagd door commerciële partijen voor koopwoningen en door woningcorporaties voor huurwoningen. Dit laatste is opvallend, omdat de woningcorporaties in het algemeen op de rem trappen wat betreft nieuwe investeringen door de verhuurdersheffing. Dit lijkt in Zuid-Holland dus niet zo te zijn. Het kan zijn dat de woningcorporaties die actief zijn in Zuid-Holland een betere financiële uitgangspositie hebben en daardoor nog ruimte hebben om te investeren in nieuwe woningen. Daarnaast is de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam-Zuid aangemerkt als maatschappelijk urgente

opgave. Wanneer woningcorporaties investeringen willen doen in Rotterdam-Zuid kunnen zij in aanmerking komen voor een verlaging van de verhuurdersheffing.

### Afgegeven vergunningen Randstad



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

De afgegeven vergunningen stegen ook in Utrecht (met 7% j-o-j) maar minder sterk dan het Nederlandse gemiddelde (+14% j-o-j). In Utrecht steeg het aantal afgegeven vergunningen doordat er meer vergunningen voor nieuwbouw werden afgegeven. Met name voor utiliteitsgebouwen. De stijging was wel minder dan in Nederland als geheel. De afgegeven vergunningen voor renovaties daalden nog, doordat de afgegeven vergunningen voor

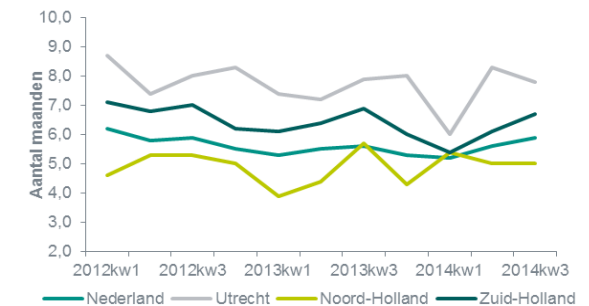
renovatie van utiliteitsgebouwen een flinke daling lieten zien. De afgegeven vergunningen voor renovaties van woningen stegen nog wel. In Noord-Holland daalden de afgegeven vergunningen licht met 2% j-o-j. Voor nieuwbouw was nog een lichte stijging te zien, maar de afgegeven vergunningen voor renovatieprojecten daalden met 13% j-o-j. Wat betreft de nieuwbouw was een duidelijke tweedeling te zien. De nieuwbouw van woningen steeg sterk, dit kan een reactie zijn op de woningmarkt die in Amsterdam sterk aantrekt. De stijging is te zien in de vergunningen voor de bouw van koopwoningen, maar nog meer voor de bouw van huurwoningen. Zowel door commerciële partijen als woningcorporaties. De afgegeven vergunningen voor de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen daalden flink. De productie van nieuwe utiliteitsgebouwen lijkt op basis van het aantal afgegeven vergunningen af te koelen.

### Beste vooruitzichten bouwbedrijven in Zuid-Holland en Utrecht

Over de orderportefeuille zijn gegevens bekend tot en met het derde kwartaal van 2014. De orderportefeuille ligt in Utrecht en Zuid-Holland hoger dan die in Nederland. In Zuid-Holland zijn relatief veel bouwbedrijven actief, die het ook nog goed doen getuige de hoge orderportefeuille. De orderportefeuille in Noord-Holland ligt wat lager. In Noord-Holland zijn juist

relatief weinig bouwbedrijven actief. Gezien de lagere orderportefeuille betekent dit dat de bouw het daar minder goed doet. Dit komt overeen met het feit dat de bouw in Noord-Holland over een lange periode iets slechter presteert dan die in Nederland als geheel.

### Orderportefeuille Nederland en Randstad



Bron: CBS

De orderportefeuille in Zuid-Holland liet in het derde kwartaal van 2014 een stijging zien van 6,1 maanden naar 6,7 maanden. De orderportefeuille in Utrecht zakte juist weer wat weg naar 7,8 maanden, wat nog steeds hoog is. De orderportefeuille in Noord-Holland stabiliseerde op 5 maanden.

### Toekomstige investeringen in infrastructuur blijven achter

Uit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) blijkt dat in de Randstad van alle landsdelen het meest wordt geïnvesteerd in de infrastructuur. Er wordt zelfs

meer geïnvesteerd dan in alle drie de overige landsdelen bij elkaar. Dit is in onderstaande tabel te zien.

#### Infrastructuurprojecten Randstad

	2011	2012	2013	2014
	EUR mln			
<b>Realisatie</b>	14389	9824	8821	13097
	EUR mln			
	2011-2015	2012-2016	2013-2017	2014-2018
<b>Planning</b>	10379	9214	9716	8556

Bron: EIB

De gerealiseerde investeringen in de Randstedelijke infrastructuur lopen inmiddels al weer flink op. De meeste investeringen worden gedaan in het hoofdwegennet, gevolgd door de spoorwegen en de regionale/lokale infrastructuur. Uit de MIRT blijkt verder dat de geplande investeringen in de infrastructuur in de Randstad nog afnemen. De meeste investeringen zullen de komende jaren gedaan worden in het hoofdwegennet.

Commerciële partijen investeren vooral in de aanleg van glasvezelnetwerken. In Utrecht was 38% van de huishoudens in het eerste kwartaal van 2014 aangesloten op het glasvezelnetwerk. In de stad Utrecht ligt het percentage veel lager. Dit is vaker in grote steden te zien. Door de grote concentratie van huishoudens liggen de percentages lager, omdat het langer duurt voordat alle huishoudens in steden aan zijn

gesloten. Vooral in het oosten van de provincie Utrecht zijn er veel aansluitingen. Omdat de provincie relatief klein en dichtbevolkt is, is het eenvoudiger en goedkoper om glasvezel aan te leggen. De aanleg van glasvezel loopt in Noord-Holland en Zuid-Holland ver achter. Dit geldt in beide provincies zowel voor de grote steden als het buitengebied.

Het is opvallend dat het glasvezelnetwerk in de Randstad nog niet een grote omvang heeft. Het is goedkoper voor commerciële partijen om glasvezel in dichtbevolkt gebied aan te leggen. Wij verwachten daarom dat er de komende jaren meer investeringen in glasvezel in de Randstad zullen worden gedaan, ondanks dat commerciële partijen het aantal huishoudens dat zij per jaar willen aansluiten terugschroeven.

#### Gevolgen voor de langere termijn

De productie van woningen en utiliteitsgebouwen in de Randstad daalde in het eerste halfjaar van 2014 minder hard dan in Nederland als geheel. Dit gold voor alle drie de provincies. Noord-Holland en Utrecht lieten als eerste herstel zien. De bouw herstelt daarom in de Randstad sneller dan in de rest van Nederland. Wel neemt de omvang van de geplande infrastructurele projecten nog af. Het herstel komt dus op conto van de woning- en utiliteitsbouw. Op basis van de voorlopende indicatoren zal de bouw in Zuid-Holland verder

herstellen, terwijl het herstel in Noord-Holland en Utrecht wat afzwakt. De Randstad is van groot belang voor de toekomstige ontwikkeling van de bouw. 42% van de woning- en utiliteitsbouw wordt behaald in de Randstad en in de Randstad wordt meer in de infrastructuur geïnvesteerd dan in de andere drie landsdelen bij elkaar. In Noord-Holland en Utrecht worden de ontwikkelingen in de bouwproductie bepaald door de grote steden. De provincies hebben veel minder te maken met een vergrijzing en krimp van de bevolking. Dat de bevolking niet krimpt, is positief voor de bouw in de Randstad omdat dit betekent dat er meer vraag naar nieuwbouw blijft bestaan. De vergrijzing zorgt voor meer renovatie van woningen, dit loopt de Randstad mis. Wel zal er natuurlijk vraag naar renovaties blijven bestaan.

### 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