



ontdek uw visie op sectoren 2014

abnamro.nl/visieopsectoren

5 vragen aan Frank van de Ven
directeur Bouwbedrijf Van de Ven

“De jaren van herstel zijn aangebroken”

Bouwbedrijf Van de Ven in Veghel werkt breed in de burgerlijke en utiliteitsbouw. Een greep uit het jaarverslag: restauratie van abdij Rolduc in Kerkrade, bouw van distributiecentra voor Lidl en V&D, villapark De Scheifelaar, studentenwoningen in Tilburg. En dan zijn er de ontwikkel-specials: Automotive Campus in Helmond en Veghelse Noordkade. Omdat tussen 2010 en 2012 de omzet met 172% groeide, werd de FD Gouden Gazelle Award 2013 in de wacht gesleept, in de categorie grote bedrijven. De omzet van Bouwbedrijf Van de Ven bedroeg in 2013 EUR 140 miljoen, waarvan bijna de helft in utiliteitsbouw. De behaalde winst was EUR 4,7 miljoen.



1. Fraaie cijfers, zeker voor een sector die harder dan gemiddeld door de crisis is getroffen. Wat is jullie geheim?

‘Wij staan stevig te werken. Altijd al, maar vanaf 2008 doen we er echt een tandje bij. Dit forse tempo hou je niet tot je 67ste vol, maar we zeiden: ‘Dit willen we, omdat de tijden weer beter gaan worden.’ We werken hard én slim. Van de vijf serieuze projecten die op ons pad komen, doen we er twee. Eén is een twijfelgeval, en twee projecten laten we afvallen, omdat we daar niet op een winstgevende manier kunnen leveren waar we goed in zijn: kwaliteit en snelheid tegen scherpe prijzen. Tegenwoordig schijnt quitte spelen al genoeg te zijn, maar ik zou er niet goed tegen kunnen. Er is in onze regio minder werk, daarom zijn we ook in Duitsland en Engeland gaan werken. Jonge teams van ons zijn langere tijd van huis, en als het moet, slapen ze op de bouwplaats. Dat had ik vóór de crisis niet hoeven vragen, maar nu is die bereidwilligheid er.’

2. ABN AMRO voorziet dat de bouw is uitgebodemd. Voor 2015 valt voor de hele sector een plus te noteren. Voor 2014 is utiliteit een plus en woningbouw nog een min. Eens?

'Jazeker. De woningbouw floreert bij ons nog niet, voor ons ontwikkelproject villapark de Scheifelaar bouwden we nog maar 15 panden, dat kunnen er 200 worden. Mijn gevoel zegt me dat woningbouw de laatste tijd weer een klein beetje begint te leven. In Tilburg bouwden we in het centrum bijvoorbeeld redelijk grote, goedkope studentenappartementen. Het zou fijn zijn als de voorspellingen uitkomen. Neem de lijst van B&B info met daarin de rangorde van alle 5.000 Nederlandse bouwbedrijven. We staan qua omzet op de 19de plaats, en qua winstgevendheid op de 5de plaats. De eerste 140 bedrijven maken bescheiden winst, van 1 tot 4%, zeven spelen er quitte en de rest draait verlies. Dat moet gewoon niet te lang meer duren, er is nu wel genoeg bloed gevloeid. Ik denk dat de jaren van herstel zijn aangebroken.'

4. Jullie succes, ook in zware tijden, heeft dat ook te maken met de aard van de onderneming, een familiebedrijf waarvoor grootvader Van de Ven al in 1927 de kiem legde?

'Klopt. Ons voortbestaan op de lange termijn is uiterst belangrijk. Als het moet, nemen we ook met iets minder winst genoegen. Ik ben zéér tevreden dat we in de crisistijd in de plus zijn gebleven. Omdat we zuinig zijn op onze mensen, is de bereidwilligheid groot. Op de jaarvergadering van de personeelsvereniging praten timmerlieden en metselaars over ons bedrijf, dat zegt iets over de goede sfeer en mentaliteit. Die zijn van generatie op generatie doorgegeven: goed voorbeeld doet goed volgen. Bouwen moet leuk zijn, er wordt wel eens een dag niet gelachen, maar niet vaak. De motivatie is hoog, dat zie je terug in laag ziekteverzuim (2,3%, tegen landelijk 4,7%) en lage faalkosten (3%, tegen landelijk 10%). Iedere donderdagavond vergaderen alle uitvoerders en projectleiders een half uur, drie kwartier. Daar benoemen we open en eerlijk wat goed gaat en wat niet. Als ik hem er zelf langs gepeerd heb, dan wordt dat ook gezegd.'

3. Hoort bij de geleverde kwaliteit waarmee uw bedrijf zich onderscheidt, ook duurzaam bouwen?

'Ja. We kunnen volgens de Building Research Establishment Environmental Assessment Method bouwen: BREEAM. Een veel gebruikte methode om vóór de bouw al de milieuprestaties van panden te meten. We zijn bij de Dutch Green Building Council gecertificeerd als BREEAM-expert. Het distributiecentrum van Stryker EMEA in Venlo was het eerste dat we volgens die normen hebben gebouwd. En zoals we ook de rest van ons werk aanpakken, doen we ook dit 'net even anders'. We scheiden zin van onzin, uiteraard binnen de regels. En in overleg met de klant, die alleen maar gebaat is bij zinnige milieu- investeringen.'

5. De gemiddelde leeftijd van uw medewerkers is 39,6. Dat is laag, vergeleken met andere bedrijven uit de sector. Hoe krijgt u dat voor elkaar?

'Als leerbedrijf staan we dicht op de scholen: voornamelijk LBO en MBO, maar ook HBO. Er zijn genoeg goede leerlingen, en we hebben geen busladingen tegelijk nodig. We combineren op de bouwplaats het enthousiasme van de jongeren met de ervaring van oudere werknemers. Met veel succes leiden we twintigers op. Van ons leidinggevend personeel is bijna iedereen eigen kweek. Die jonge gasten zien werken op de bouwplaats, – daar krijg ik het goede gevoel van. Waar ik ook energie van krijg: Fundeon, kenniscentrum voor Bouw en Infra, heeft ons uitgeroepen tot Beste Leerbedrijf Bouw 2013.'

Annemijn Fokkelman

Sectorbanker Bouw

'Leren van de crisis in de bouw'

"Ik snap niet waarom mensen bang zijn voor nieuwe ideeën. Ik ben bang voor oude ideeën." Een uitdrukking die de kentering in de bouw goed samenvat. Ik ben nu driejaar Sector Banker Bouw. Waar ik dacht op de bodem van de markt te beginnen, zagen we het omgekeerde: een ongekende verdere daling in de bouwproductie. Nu is echter de weg naar boven ingezet.

Projectontwikkelaars verkochten in 2013 3 procent meer nieuwbouwwoningen en het aantal nieuwe opdrachten van architecten steeg sterk in het derde kwartaal van 2013. Dat heeft zich op dit moment nog nauwelijks vertaald in groei in de rest van de bouwketen: bij handelaren in bouwmaterialen, aannemers en installateurs. Deze groei ligt naar [verwachting eind 2014](#) of in de loop van 2015 in het verschiet.

Het is maar welke bril je op wilt zetten als je naar de cijfers van de bouwsector kijkt. Ik zou willen benadrukken te kijken naar de ongekende verschuiving in de bouwsector. 'Never waste a good crisis': dat credo is met innovatie in de bouw goed opgepakt. De tijd is voorbij dat een koper van een nieuwbouwwoning eerst de badkamer eruit sloopte en een andere erin plaatste. Nu heeft vrijwel iedere ontwikkelende bouwer een conceptwoning die uitgaat van een standaard, maar waar de bewoner zijn eigen stempel op kan plakken. En tegen een veel lagere prijs, want de prijzen van nieuwbouwwoningen zijn zo'n 20 procent gedaald. De koper krijgt veel meer waar voor zijn geld dankzij een veel efficiënter proces bij de aannemer.

Van aannemen naar ondernemen

Om uit de crisis te komen en langdurige groei te creëren, moeten partijen in de bouwketen meer samenwerken. Aannemers vervullen hierbij een coördinerende rol door ervoor te zorgen dat alle disciplines samenwerken bij het realiseren van innovatieve, integrale concepten in woningen en gebouwen. We gaan naar een nieuwe manier van bouwen: van project naar proces, van opdracht naar relatie, van productie naar prestatie en van aankoop alleen naar onderhoud erbij.

Maar innovatie zit niet alleen in producten en processen, de menselijke factor speelt ook een belangrijke rol. Het mooie is dat je hierin kunt investeren zonder erg veel geld uit te geven. Bouwers hebben het 'kapitaal' in handen. Zij moeten alleen weten hoe zij dit het beste kunnen inzetten. Duurzaamheid is een doorslaggevende ontwikkeling voor de Bouw. Door gebruikers van panden wordt op dit gebied steeds meer gevraagd. Ook is een begin gemaakt met de nieuwbouw van energienota-nul woningen. Door het project [Stroomversnelling](#) wordt dit ook mogelijk in bestaande bouw: om te beginnen bij woningcorporaties en straks ook bij particuliere woningen. In klimaatneutraal bouwen met hergebruik van grondstoffen ligt echter de toekomst van de bouw.

Een blik op de bouwplaats

Bouwers moeten laten zien wat op de bouwplaats gebeurt. Nu is het gebruik van social media nog beperkt, terwijl het [veel kan opleveren](#). Niet alleen een beter imago voor een sector die steeds meer als keten samenwerkt. Het is ook een uitstekende etalage om te laten zien wat achter het bouwhek gebeurt en toekomstige bewoners en de omgeving hierbij te betrekken.

- Omzet installatiebranche krimpt met 3,2% in 2013 door teruglopende bouwproductie
- Door bouwcrisis richten installateurs zich meer op dienstverlening en onderhoud
- Verduurzaming en vergrijzing bieden installateurs kansen

Trends en ontwikkelingen

Voor het tweede jaar op rij is de omzet van de installatiesector gedaald, in 2013 met 3,2%. De dalende bouwproductie is hier de oorzaak van. De omzetsdaling wordt nog enigszins gedempt doordat installateurs voor circa 20% afhankelijk zijn van de industrie, een sector die het in 2013 een stuk beter heeft gedaan dan de bouw. In de laatste twee maanden van 2013 is de omzet wel verbeterd. Dit komt waarschijnlijk doordat de btw-verlaging effect begint te sorteren en de bouwsector minder hard krimpt. De negatieve ontwikkelingen in de installatiesector blijken ook uit de orderportefeuille. Die stond in november 2013 op 4,8 maanden, terwijl dat in mei 2012 nog 6,6 maanden was. Hierin is nog geen herstel zichtbaar.

Installateurs zijn wel wat positiever over hun toekomst. Meer installateurs verwachten een omzetstijging en zijn ook positiever over het aantal offerteaanvragen dat ze ontvangen. Wel blijft de prijsdruk groot. Installateurs hebben lange tijd opdrachten onder kostprijs aangenomen, wat zich nu uit in dalende omzetten. De werkzaamheden van installateurs veranderen. Installateurs werkten in het verleden vaak als onderaannemer, maar door de crisis vormen zij zich steeds vaker om tot technisch dienstverlener voor onderhoud en beheer, volgend op het initiële project. Grote installateurs breiden hun diensten ook uit met Energy Service Companies (ESCO's). Dit zijn bedrijven die de aanleg, het onderhoud en het beheer van installaties in een gebouw overnemen. Een ESCo regelt dan ook de financiering daarvan.

Onze visie

ABN AMRO verwacht dat 2014 een tussenjaar zal zijn voor installateurs, waarin de omzet stabiliseert. In 2015 kan de omzet groeien, doordat de bouwsector dan naar verwachting weer groei laat zien en de nieuwbouw aantrekt. Het aantal renovatieprojecten kan in 2015 tegenvallen, omdat dan de btw-verlaging afloopt. Door de btw-verlaging worden renovatieprojecten naar voren gehaald, wat zorgt voor minder productie in het jaar erna.

De installatiesector kan in de toekomst profiteren van de verduurzaming van de gebouwde omgeving, die steeds meer aandacht en noodzaak krijgt. Om de verduurzaming van woningen en kantoren goed aan te pakken is het nodig om met integrale concepten te werken. Dit betekent dat systemen in een gebouw geheel op elkaar afgestemd worden, wat zich uitstrekt over meerdere disciplines. Installateurs kunnen hierin een coördinerende rol pakken. Ook zijn hier intelligente systemen voor nodig. Om die te installeren is meer kennis nodig en hoogwaardig personeel.

De meeste aandacht gaat uit naar de verduurzaming van woningen en kantoren, maar ook winkels zijn aan verduurzaming toe. Hieraan kunnen installateurs een bijdrage leveren. Daarnaast is de vergrijzing van groot belang voor de installatiesector. Door de sterke groei van oudere huishoudens die langer thuis blijven wonen, moeten bestaande woningen aangepast worden. Installateurs kunnen allerlei hulpmiddelen in huis aanbrengen, waardoor ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Ten slotte biedt ook de grote herbestemmingsopgave van leegstaand vastgoed werk voor installateurs.

Branche in cijfers

16.915

bedrijven zijn er in 2013 actief in de installatiebranche. Daarvan houden zich 6.820 bedrijven bezig met elektrotechnische installatie. Er zijn 5.945 loodgieters- en fittersbedrijven en 2.955 verwarmingsinstallateurs.

4,8

maanden bedroeg de orderportefeuille in november 2013. Sinds mei 2012 is de orderportefeuille gestaag gedaald. Toen bedroeg de orderportefeuille nog 6,6 maanden.

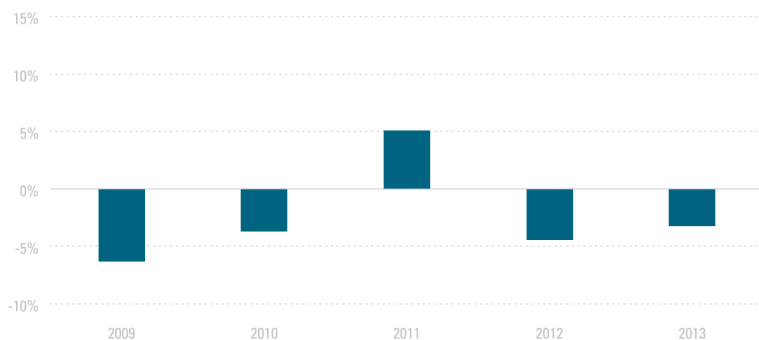
41%

van de omzet behalen installateurs in de woningbouw volgens brancheorganisatie UNETO-VNI. Hiermee is dit de belangrijkste branche voor installateurs. 27% van de omzet wordt in de utiliteitsbouw behaald en 13% in de gww. De industrie is jaarlijks goed voor 20% van de omzet.

Bron: CBS, UNETO-VNI

Omzet voor tweede jaar achtereen onderuit (% j-o-j)

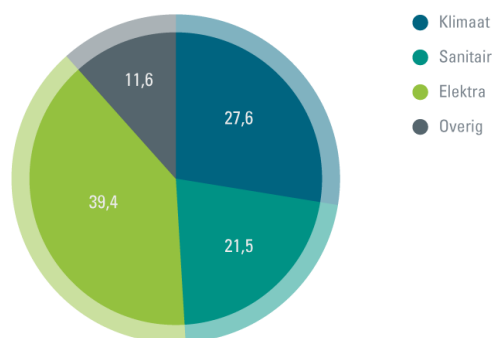
Bron: Bron: CBS



- De omzet daalde in 2013 met 3,2% nadat de omzet in 2012 al met 4,4% was gedaald. Oorzaak hiervan is de dalende bouwproductie.
- Voor 2014 verwacht ABN AMRO een stabilisatie van de omzet. De aantrekkende industrie kan de installatiesector helpen. Ook de tijdelijke btw-verlaging op renovatiewerkzaamheden aan woningen kan een positief effect hebben, maar dit effect zal beperkt zijn.

Elektra belangrijkste segment MKB

Bron: Bron: Uneto - VNI

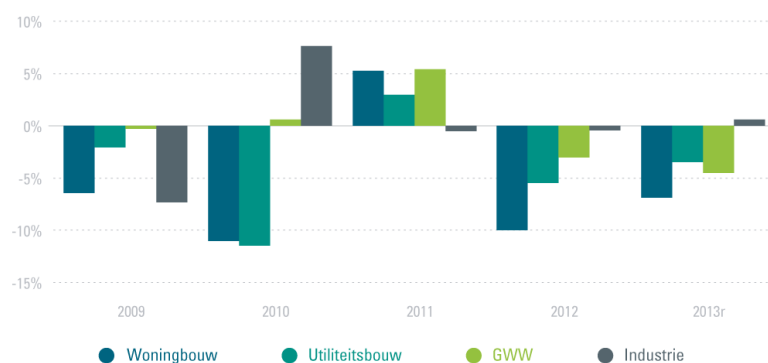


Klein

- Het belangrijkste segment binnen de installatiesector is de elektrotechniek, zowel voor kleine als middelgrote bedrijven. Voor het middensegment betreft dit zelfs meer dan de helft van de werkzaamheden.
- Klimaatwerkzaamheden nemen de tweede plek in, met 28% respectievelijk 24% van de werkzaamheden voor kleine en middelgrote bedrijven. De verwachting is dat dit segment, door de grotere focus op duurzaamheid, de komende jaren zal gaan stijgen.
- Sanitair is het kleinste segment voor het MKB. Dit segment staat onder druk door de dalende woningbouw.

Bouwproductie daalt, productie industrie stijgt (% j-o-j)

Bron: Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau



- De woningbouwproductie daalde in 2013 voor het tweede jaar op rij, in 2013 met 6,9%. De uitwerking van de onzekerheid op de woningmarkt is hier de oorzaak van.
- De utiliteitsbouwproductie daalde in 2013 met 5,5% en de gww-productie met 3,0%. Deze branches hadden last van bezuinigingen door de overheid en teruglopende bedrijfsinvesteringen.
- De verwachting voor 2014 is dat de productie van de woningbouw en gww nog verder zal dalen. In 2014 zal er in de utiliteitsproductie herstel optreden. In 2015 zal dat ook voor de overige branches het geval zijn.

- Door stil vallen nieuwbouw blijft omzet projectontwikkeling achter bij bouw
- Omzet projectontwikkelaars daalde met 12,3% in 2013
- Nieuwe rol als verbinder biedt kansen voor projectontwikkelaar

Trends en ontwikkelingen

In 2013 werden 14.769 nieuwbouwwoningen verkocht, een stijging van 2,9%. Dit geeft aan dat de crisis in de bouw langzaam afzwakt. Met name in het vierde kwartaal van 2013 nam de verkoop toe. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is nog wel erg laag. Eind jaren 90 lag dit aantal rond de 50.000. In de omzetontwikkeling van projectontwikkelaars is de verbetering nog niet te zien. Die daalde in 2013 met 12,3%. Dit komt doordat de bouwcrisis voornamelijk de nieuwbouw raakt. Projectontwikkelaars zijn bij uitstek afhankelijk van nieuwbouwprojecten en profiteren niet van renovatieprojecten, zoals kleine bouwers dat wel doen.

De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen blijft dalen. De beperkte daling van de bouwproductie van winkels van slechts 4% is opvallend, aangezien het leegstandspercentage van winkels in 2013 steeg naar 7,8%. Dit is een gemiddelde, het percentage zal voor B- en C-locaties hoger zijn. Wel daalt de snelheid van de toename van vierkante meters winkelgebied. Gemeenten geven nog regelmatig vergunningen af voor winkelgebieden, terwijl er in andere delen van de gemeente veel leegstand is. Dit biedt geen oplossing voor de leegstandsproblematiek.

In het kantorenssegment is inmiddels de omslag gemaakt naar meer transformatie dan nieuwbouw, waardoor in 2013 voor het eerst het aantal vierkante meters daalde. Dit wordt door de Rijksoverheid gestimuleerd. Ook worden steeds minder grote complexen of gehele wijken gebouwd. De projectontwikkelaar krijgt te maken met kleinschaligere projecten waarbij de wens van de klant nog belangrijker is.

Onze visie

ABN AMRO verwacht vanaf 2015 een stijgende nieuwbouwproductie van woningen. Het tempo zal lager liggen dan we voor de crisis gewend waren; de tijden van het bouwen van grote Vinex-wijken zijn voorbij. Uiteindelijk zal de nieuwbouw van woningen sterker moeten aantrekken. De productie van nieuwbouwwoningen blijft achter bij de huishoudensgroei, maar ook de vergrijzing zorgt voor noodzaak tot bouwen. De vrije huursector biedt een grote ontwikkelingskans nu consumenten moeilijker een hypotheek gefinancierd krijgen en woningcorporaties zich terugtrekken naar de sociale huursector.

De nieuwbouw van utiliteitsgebouwen zal al vanaf 2014 gaan stijgen. De eerste groei zal te zien zijn in maatschappelijk, logistiek en industrieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed heeft minder last van de conjunctuur, terwijl logistiek vastgoed blijft profiteren van de aanhoudende stijging van online verkopen en aantrekkende wereldhandel. Minder wordt verwacht van kantoren en winkels. Met name de B- en C-locaties blijven geteisterd door leegstand en aanbodoverschot. Hiervoor zal herontwikkeling noodzakelijk zijn.

Projectontwikkelaars kunnen zich verder ontwikkelen als verbinder, waarbij zij door hun hoge kennisniveau de spil kunnen zijn tussen beleggers, bouwers, de overheid en bewoners. Ook biedt de afwezigheid van gemeenten op de ontwikkelmarkt door te hoge risico's een kans voor ontwikkelaars. Maar financiering van nieuwe projecten blijft moeilijk, omdat minder vreemd vermogen beschikbaar is. Beleggers kunnen hier een rol in spelen.

Branche in cijfers

3.815

bedrijven waren er in 2013 actief in de projectontwikkeling. Dit was 1,7% minder dan in 2012. Deze daling valt erg mee in het licht van de slechte prestaties van de branche.

43,2%

is de omzet van projectontwikkelaars gedaald in de periode 2009-2013. De omzet daalde in 2013 met 12,3%. Dat is iets minder dan in 2012, toen de omzet nog met 15,5% daalde.

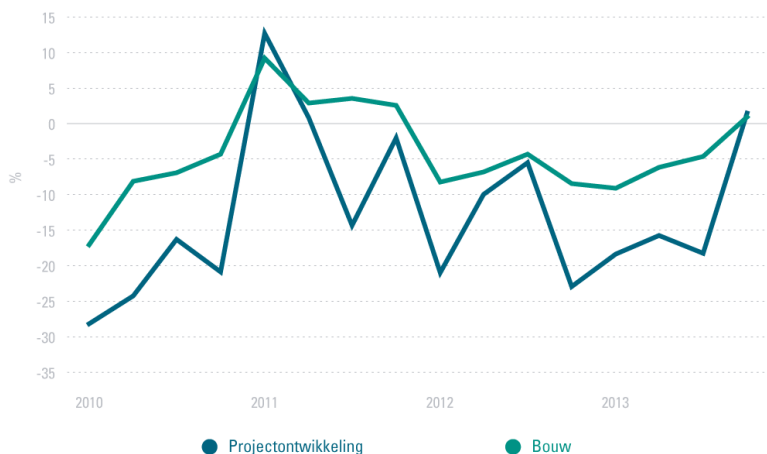
6,5

miljard euro is er in 2013 aan orders ontvangen voor nieuwbouwprojecten. Dit is een daling van 24% ten opzichte van 2012. 52% van deze projecten betrof woningen, de rest utiliteitsgebouwen.

Bron: CBS

Omzontwikkeling projectontwikkelaars herstelt licht

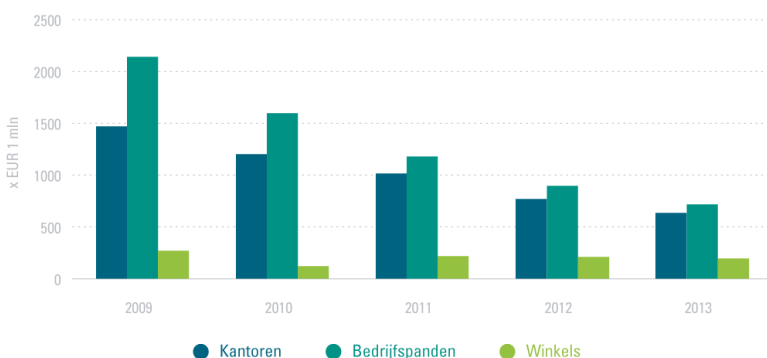
- De omzet van projectontwikkelaars daalde in 2013 met 12,3%. Wel was enig herstel zichtbaar in het vierde kwartaal van 2013. Daarmee komt de daling van de omzet van projectontwikkelaars sinds 2009 uit op 43,2%. De omzetzijde van bouwers gedurende deze periode bleef beperkt tot 15%.
- De vooruitzichten voor projectontwikkelaars blijven ongunstig. De verwachting is dat de nieuwbouwproductie achterblijft, wat een negatief effect op de omzet van projectontwikkelaars zal hebben. Ook zullen de nieuwbouwprojecten die wel van de grond komen, kleinschaliger zijn.



Bron: Bron: Monitor Nieuwe Woningen, CBS



- In 2013 werd 4,7% van de nieuwe koopwoningen verkocht. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2012. Tegelijkertijd nam de verkoopportefeuille in omvang af.
- Het aanbod van nieuwbouw koopwoningen daalde ook verder in 2013, waaruit blijkt dat bouwers hun productie terugschroeven.
- Het aantal koopwoningen waar vergunningen voor zijn afgegeven daalde in 2013 sterk ten opzichte van 2012. Wel is in het laatste kwartaal een verbetering te zien.



- De nieuwbouwproductie van kantoren daalde in 2013 voor het vierde opeenvolgende jaar. De daling in 2013 was 20%. De daling in de productie van kantoren was beperkt tot 4% in 2013. Daarmee presteren kantoren het beste van het commercieel onroerend goed, ook wanneer naar de lange termijn wordt gekeken. Sinds 2009 is de productie met 26% gedaald.
- De daling in de productie van bedrijfsspanden was vergelijkbaar, namelijk 20%. Sinds 2008 is de productie van bedrijfsspanden met 66% gedaald.
- De nieuwbouwproductie van winkels daalde beperkt, namelijk 4% in 2013. Daarmee presteren winkels het beste van het commercieel onroerend goed, ook wanneer naar de lange termijn wordt gekeken. Sinds 2009 is de productie met 26% gedaald.

- In 2013 bleef waarde vastgoed onder druk staan, direct rendement was constant
- Beleggingsvolume trekt in 2013 aan, uitgezonderd winkelpanden
- Veel kansen voor beleggers door afgenomen waarde vastgoed

Trends en ontwikkelingen

De vastgoedmarkt kende in 2013 een tweedeling. Het ging goed met de beleggersmarkt, maar niet met de gebruikersmarkt. Het totale beleggingsvolume steeg in 2013 met 29%. Opvallend is de stijging van beleggingen in kantoren. Door herwaarderingen is dit segment weer populair, vooral bij buitenlandse beleggers. In 2013 daalde de waarde van kantoren volgens IPD met 8,9%.

Buitenlandse beleggers keren terug naar Nederland, vooral naar kantoorpanden aan de Amsterdamse Zuidas. Van de beleggingen betreft 32% kantoren op deze locatie en inmiddels is 40% van het totale investeringsvolume in buitenlandse handen. Ook andere grote portefeuilles zijn in trek bij buitenlandse beleggers.

Door negatieve herwaardering en de verwachte groeiende vraag naar huurwoningen, is er ook meer belegd in woningen. Was dit in 2008 nog het kleinste beleggingssegment, inmiddels is dit na kantoren het grootste segment. Alleen het beleggingsvolume in winkels steeg niet. In 2008 besloeg het winkelsegment nog 28% van het volume, dit is nu nog maar 15%. Het totale rendement is in 2013 uitgekomen op 0,5%. Het aanbod van kantoren steeg, net als de opname. Wel zijn in 2013 voor het eerst meer kantoren getransformeerd dan nieuw gebouwd waardoor het aantal vierkante meters kantoorruimte voor het eerst sinds 1991 daalde. Dat dit nog lang niet voldoende is, blijkt uit het leegstandspercentage dat met 16% nog steeds erg hoog is. De gebruikersmarkt voor winkels en bedrijfsruimten verslechterde, doordat het aanbod steeg en de opname daalde.

Onze visie

ABN AMRO verwacht in 2014 verder herstel van het beleggingsvolume door het economische herstel. Buitenlandse beleggers blijven interesse tonen in Nederlands vastgoed door de afgenomen waarde. Zij richten hun pijlen, net als institutionele beleggers met een lange termijn focus, op vastgoed op A-locaties waardoor de tweedeling tussen A-, B- en C-locaties toeneemt. Dit geldt voor alle segmenten. Meer opportunistische beleggers stappen nog wel in B- en C-locaties, door de hoge discounts die zij ontvangen. De gebruikersmarkten trekken vooralsnog niet aan door de scheve verhouding tussen aanbod en opname die we al een aantal jaren zien. Door de hoge leegstandscijfers van kantoren en inmiddels ook winkels, is het van belang haast te maken met transformatie van B- en C-locaties.

Woningbeleggingen hebben al een grote vlucht genomen en wij verwachten dat dit segment de komende jaren steeds belangrijker wordt. Doordat woningcorporaties zich focussen op sociale woningbouw en consumenten koopwoningen steeds moeilijker gefinancierd krijgen, zal de interesse van beleggers in de vrije huursector toenemen. Vestia wil bijvoorbeeld een portefeuille van 30.000 woningen verkopen. Logistiek vastgoed blijft in de toekomst interessant voor beleggers. Beleggers kunnen een rol gaan spelen in de financiering van nieuwe onroerend goedprojecten nu gemeenten zich naar verwachting hieruit terugtrekken door de verliezen die zij hebben gelopen op de grondexploitatie. Ook omdat bouwers, projectontwikkelaars en banken minder financiering voor dergelijke projecten beschikbaar hebben.

Branche in cijfers

20.480

bedrijven zijn actief in de verhuur en handel van onroerend goed. Van deze bedrijven houdt 22% zich bezig met de handel van onroerend goed, terwijl de overige bedrijven actief zijn in de verhuur.

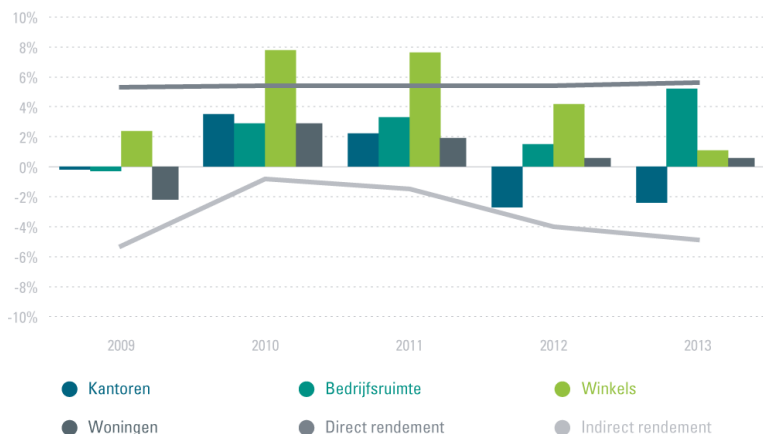
29,2%

nam het beleggingsvolume in 2013 volgens PropertyNL toe ten opzichte van een jaar eerder. De sterkste stijging was te zien in beleggingen in bedrijfsruimten (+69%) en woningen (+42%). Winkels was het enige segment waar het volume afnam.

16%

van de kantoren stond in 2013 leeg. Sinds de crisis is dit percentage sterk opgelopen. In 2009 stond nog maar 10% van de kantoren leeg.

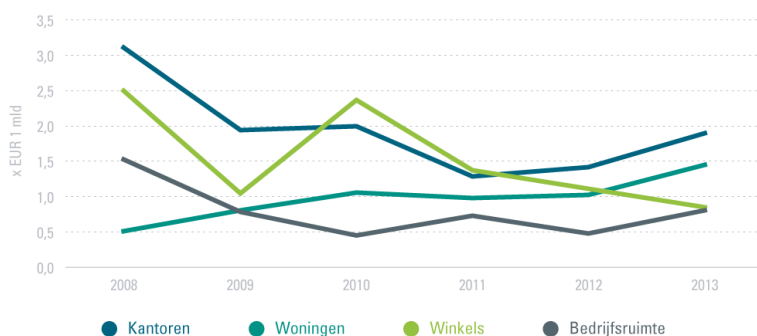
Bron: CBS, PropertyNL



- Het totale rendement van alle segmenten was in 2013 0,5%, in 2012 was dit 1,2%. Vooral het kantorensegment doet het slecht, met een totaal rendement van -2,4%. Het totale rendement van bedrijfsruimte steeg sterk, naar 5,2%.
- Het directe rendement van kantoren, bedrijfsruimte en woningen steeg in 2013, het directe rendement van winkels bleef gelijk op 6,1%.
- Het indirecte rendement, de waardegroei, van kantoren en bedrijfsruimte daalde in 2013 voor het zesde jaar op rij, maar het tempo verslechterde niet verder. Alleen de waarde van winkels daalde sterker dan in 2012.

Sterke stijging beleggingsvolume

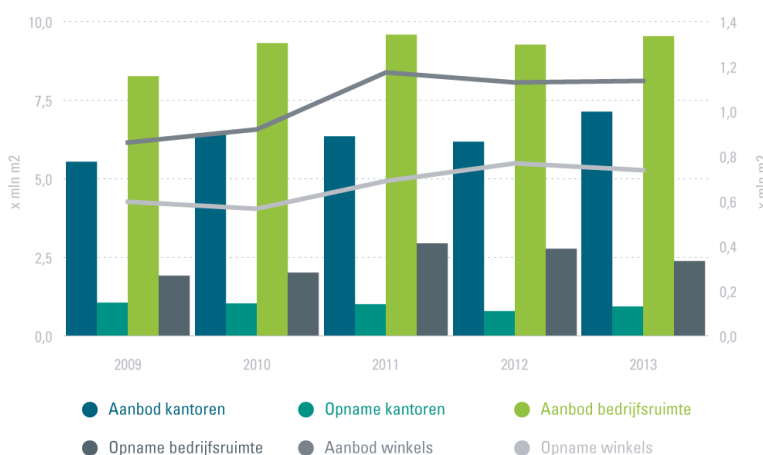
Bron: Bron: PropertyNL Research



- Het totale beleggingsvolume kwam in 2013 uit op EUR 5,6 miljard. Dit is een stijging van 29% ten opzichte van 2012.
- Kantoren blijven het belangrijkste beleggingssegment, de grootste single asset deal betrof de Symphony torens aan de Zuidas in Amsterdam.
- Het beleggingsvolume in kantoren steeg in 2013 met 34%, terwijl het beleggingsvolume in woningen met 42% steeg en in bedrijfsruimten zelfs met 69%. Alleen het beleggingsvolume in winkels daalt nog, in 2013 met 24%.

Situatie gebruikersmarkt verslechterd

Bron: Bron: Dynamis, DTZ Zadelhoff, PropertyNL Research



- In 2013 steeg zowel het aanbod als de opname van kantoorruimte. Vooral de opname steeg met 19% fors. Doordat het aanbod ook stijgt, wordt duidelijk dat de vraag nog steeds onder druk staat en er over structurele maatregelen nagedacht moet worden.
- De opname van bedrijfsruimte daalde in 2013, terwijl het aanbod steeg. Dit staat in schril contrast met het sterk stijgende beleggingsvolume in bedrijfsruimte.
- Het aanbod van winkelruimte steeg licht, terwijl de opname daalde. Winkelgebieden krijgen het steeds moeilijker, de leegstand is inmiddels 7,8%.

- Utiliteitsbouwproductie in 2013 met 3,5% gedaald
- Verwachtingen utiliteitsbouw positief door hogere bedrijfsinvesteringen en economische groei
- Regie nodig om leegstand bedrijventerreinen en winkelgebieden tegen te gaan

Trends en ontwikkelingen

De utiliteitsbouwproductie daalde in 2013 met 3,5%. Het economische klimaat, achterblijvende bedrijfsinvesteringen en bezuinigingen waren hier debet aan. De daling was sterker in de nieuwbouw dan in de renovatie. Dit blijkt ook uit het feit dat er voor het eerst sinds 1991 meer kantoren zijn getransformeerd dan er door nieuwbouw bijkwamen. In 2013 waren wel de eerste tekenen van herstel van de utiliteitsbouw te zien. Zo is de orderportefeuille van utiliteitsbouwers stabiel gebleven op 5,5 maanden. Ook over de prijsontwikkeling en bedrijvigheid zijn utiliteitsbouwers positiever.

De afgegeven vergunningen laten een gemengd beeld zien. Het aantal afgegeven vergunningen voor utiliteitsgebouwen daalde in 2013. Daarbinnen werden wel meer vergunningen voor onderwijs- en overheidsgebouwen afgegeven. Dit past bij de trend dat maatschappelijk vastgoed minder last heeft van de conjunctuur. Agrarische gebouwen werden in 2013 vaker gerenoveerd. Door de veranderende regels voor stallen en dierenwelzijn passen boeren hun stallen aan. Opvallend is dat het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwbouw van winkels stijgt. De stijging met 25% is zorgelijk, aangezien de leegstand nog steeds toeneemt. Dit is slechts deels te verklaren door de inhaalvraag na een aantal slechte jaren. In het kantorenssegment zijn ze verder met de aanpak van leegstand door transformatie. Dit moet worden doorgezet. De overheid heeft om dit te stimuleren per 1 januari 2014 de integratieheffing afgeschaft, waardoor geen btw hoeft te worden betaald wanneer een kantoor getransformeerd wordt.

Onze visie

In 2013 is het klimaat voor de utiliteitsbouw verbeterd. De verwachtingen voor de investeringen van bedrijven zijn een stuk positiever en ook wordt voor 2014 en 2015 een lichte economische groei verwacht. Deze positieve ontwikkelingen zullen niet in alle segmenten zichtbaar zijn. Het blijft voor de grote segmenten, zoals nieuwbouw van kantoren en andere commerciële gebouwen, een lastige tijd. Op sommige locaties worden wel nieuwe kantoren gebouwd, zoals de Amsterdamse Zuidas. Ook is er toekomst voor de herbestemming van kantoren, waarmee de waarde van deze panden wordt behouden.

Verder liggen er kansen in maatschappelijk vastgoed, zoals scholen. Veel lagere scholen zijn verouderd en moeten worden verduurzaamd, zodat het binnenklimaat verbeterd en de gebouwen energiezuiniger worden. Het onderhoud van scholen wordt overgeheveld naar de gemeente. Zij besteden al circa EUR 1,3 miljard aan het onderhoud.

Ook ligt een grote rol voor gemeenten en zelfs de provincie of de Rijksoverheid in de ontwikkeling van bedrijventerreinen en winkelgebieden. In beide segmenten wordt ondanks hoge leegstandscijfers grond uitgegeven voor nieuwbouw. Er is regie nodig om dit te voorkomen. Gemeenten moeten samenwerken, zodat geen onnodige terreinen worden ontwikkeld. Het aanbod van bedrijventerreinen overtreft de vraag inmiddels 25 keer, zoals onderzoek in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu uitwijst.

Branche in cijfers

**3,1
mld**

euro bedroeg de waarde van de afgegeven bouwvergunningen voor nieuwbouw van bedrijfsgebouwen in 2013. Dit is 20% minder dan in 2012.

**8,1
mld**

euro aan nieuwe bedrijfsgebouwen is er in 2013 opgeleverd. Ook hier is nog een sterke verslechtering te zien. In 2012 lag dit nog op EUR 9,6 miljard.

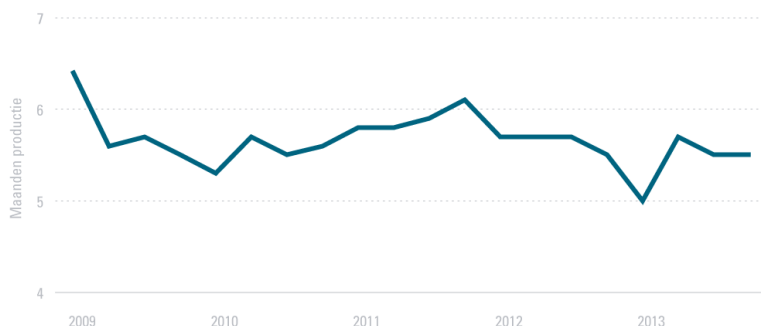
**14,8
mld**

euro bedroeg de utiliteitsbouwproductie in 2013. Dit is een daling van 3,5% ten opzichte van 2012. Nieuwbouwprojecten bedroegen circa 46% van de utiliteitsbouw-productie en renovatieprojecten de overige circa 54%. In 2004 bedroeg de nieuwbouw nog 50% van de totale productie.

Bron: CBS

Orderportefeuille utiliteitsbouw in 2013 stabiel

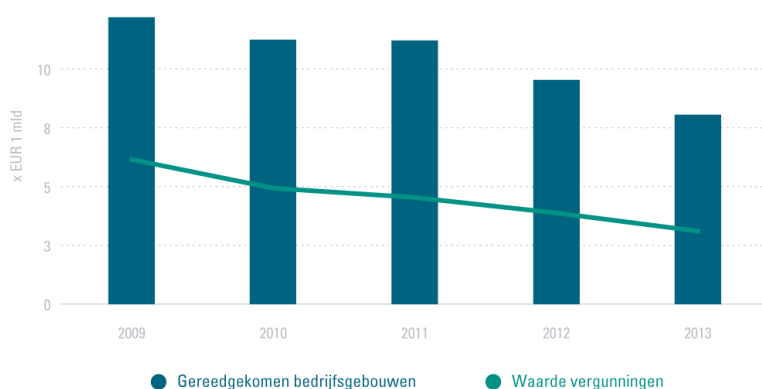
Bron: Bron: EIB



- De omvang van de orderportefeuille van de utiliteitsbouw is gedurende 2013 stabiel gebleven op 5,5 maanden productie. In de eerste maanden van 2013 was een duidelijke groei te zien, maar die zakte in de laatste maanden weer wat weg.
- De omvang van de orderportefeuille staat in schril contrast met die van de jaren voor de crisis, toen de orderportefeuille nog 7 tot 8 maanden bedroeg.

Waarde nieuwbouwvergunningen en gereedgekomen bedrijfsgebouwen verder gedaald

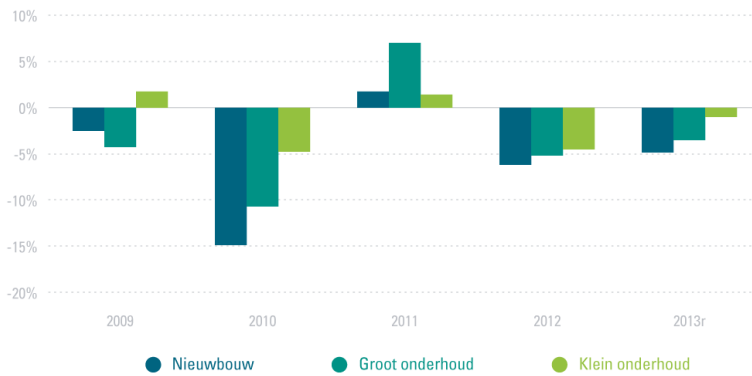
Bron: Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau



- De waarde van de afgegeven vergunningen daalde in 2013 voor het vijfde jaar op rij en kwam uit op EUR 3,1 miljard. Dit is een daling van ruim 20% ten opzichte van 2012, waarmee het tempo van de daling weer versnelde. Opvallend is de stijging van 69% van de waarde van afgegeven vergunningen voor winkels.
- De waarde van gereedgekomen bedrijfsgebouwen daalde in 2013, naar ruim EUR 8 miljard. De daling komt uit op 15,5% ten opzichte van 2012. De daling van de waarde van gereedgekomen kantoren is met 34,6% fors.

Utiliteitsbouwproductie verbetert licht

Bron: Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau



- De utiliteitsbouwproductie daalde in 2013, maar minder hard dan in 2012. De totale utiliteitsproductie daalde naar verwachting met 3,5%, terwijl de daling in 2012 nog 5,5% was. De daling werd veroorzaakt door de sterke daling in de nieuwbouwproductie. Het groot en klein onderhoud daalde minder sterk.
- Door de aantrekkelijke economische groei verwacht ABN AMRO in 2014 een lichte stijging in de utiliteitsbouw, zowel in de nieuwbouwproductie als het groot en klein onderhoud. In 2015 zal de groei verder aantrekken.

Architecten- en Ingenieursbureaus

Update 2014

- Daling bouwproductie raakt architecten harder dan ingenieurs, eerste herstel zichtbaar
- In 2013 krimpt omzet van architectenbureaus met 12,2% en van ingenieursbureaus met 0,7%
- Mogelijkheden voor sector in buitenland, transformatie en verduurzaming

Trends en ontwikkelingen

De verschillen tussen architecten en ingenieurs bleven in 2013 groot. De architecten kregen de hardste klappen van de crisis in de bouw, terwijl ingenieurs er relatief beperkt last van hadden. Architecten lijden onder de stilgevallen woningbouw. Dit resulteerde in een omzetzaling van 12,2%, wat iets minder is dan in 2012.

De tarieven van architecten staan door de versnipperde markt blijvend onder druk. Ze daalden in 2013 met 3%. Voor het eerst sinds 2007 is het aantal architectenbureaus gedaald, vooral in het middensegment. Afgelopen jaren steeg het aantal architectenbureaus, doordat ontslagen architecten hun eigen bureau begonnen. Dit is nu niet meer het geval. Wel lijkt de situatie in de sector te keren. De werkvoorraad van architecten ligt op een zeer laag niveau, maar was in 2013 stabiel. Verder is de bouwsom van nieuwe opdrachten in het derde kwartaal van 2013 sterk gestegen. De stijging was vooral te zien in het aantal opdrachten voor nieuwbouwprojecten, zowel in de woning- als utiliteitsbouw. Opdrachten voor renovatieprojecten herstelden minder, maar zijn eerder ook niet zo sterk gedaald als die voor nieuwbouwprojecten.

De ontwikkelingen bij ingenieursbureaus vertellen een ander verhaal. Met 0,7% was de krimp van hun omzet bescheiden. De tarieven van ingenieurs staan veel minder onder druk dan die van architecten; ingenieurs konden in 2013 zelfs 0,7% hogere tarieven vragen dan in 2012. Dat deze sector wel druk voelt, blijkt uit de toename van het aantal eenmanszaken en afgenomen marges. Ontslagen medewerkers beginnen ook hier voor zichzelf.

Onze visie

Doordat de bouwcrisis vooral de nieuwbouwprojecten heeft geraakt, zullen architecten hier nog last van blijven houden. Misschien niet zozeer in het aantal opdrachten dat ze krijgen, maar door lage prijzen blijft hun omzet onder druk staan. Voor architecten zal de komende tijd werk liggen in renovatie, herontwikkeling en transformatie. Zij kunnen woningen en utiliteitsgebouwen verduurzamen, kantoorgebouwen transformeren en leegstaande zorgcomplexen verbouwen tot geschikte woningen voor ouderen.

Het werk van architecten verschuift zodoende van nieuwbouw naar renovatie. Architecten kunnen in nieuwbouwprojecten een regierol oppakken. Doordat er steeds meer met het Bouw Informatie Model (BIM) gewerkt wordt, is een regisseur nodig die zorgt dat partijen optimaal samenwerken. De verwachting is dat er op lange termijn zeker weer gebouwd gaat worden, al is het alleen maar om de huishoudensgroei bij te houden. Architecten kunnen ervoor zorgen dat er duurzame woningen van hoge kwaliteit worden neergezet. Zo kan voorkomen worden dat, net als in de jaren 80, woningen worden gebouwd die te snel toe zijn aan vervanging. Ook kunnen zij de trek naar de stad en de vraag naar binnenstedelijk

Branche in cijfers

32.945

architecten- en ingenieursbureaus waren in 2013 actief. Het merendeel betrof ingenieursbureaus, namelijk 27.970. Dit aantal is gestegen ten opzichte van 2012 door meer zelfstandigen. Het aantal architectenbureaus is gedaald. Dit is voor het eerst sinds 2007 het geval, doordat het aantal architectenbureaus met 1 werknemer niet meer stijgt.

3,3

maanden bedroeg in november 2013 de orderportefeuille van architecten. De architecten hadden in mei 2011 nog een orderportefeuille van 5,6 maanden. De orderportefeuille daalt voornamelijk bij de middelgrote architectenbureaus.

4,3

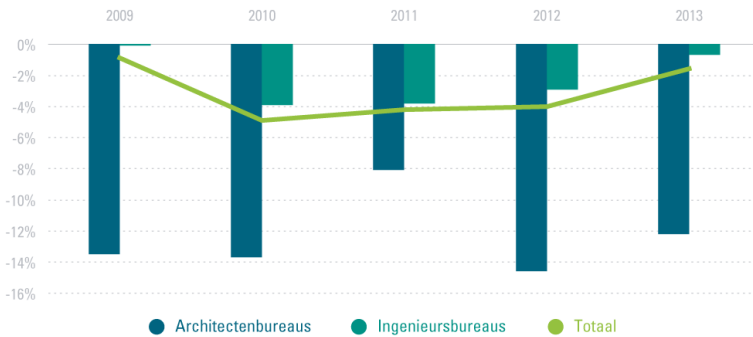
maanden bedroeg in november 2013 de orderportefeuille van ingenieurs. Zij hadden in mei 2011 nog een orderportefeuille van 5,4 maanden. De daling is in vergelijking met de architecten, beperkt gebleven.

Bron: CBS

De ingenieurs hebben in 2014 nog last van een beperkte binnenlandse vraag door de overheidsbezuinigingen, met name bij lokale overheden. Ingenieurs die in het buitenland actief zijn, zullen profiteren van de aantrekkende wereldeconomie. De specifieke kennis van Nederlandse ingenieurs zal in het buitenland van toegevoegde waarde blijven.

Druk op omzet architecten en ingenieurs vermindert (% j-o-j)

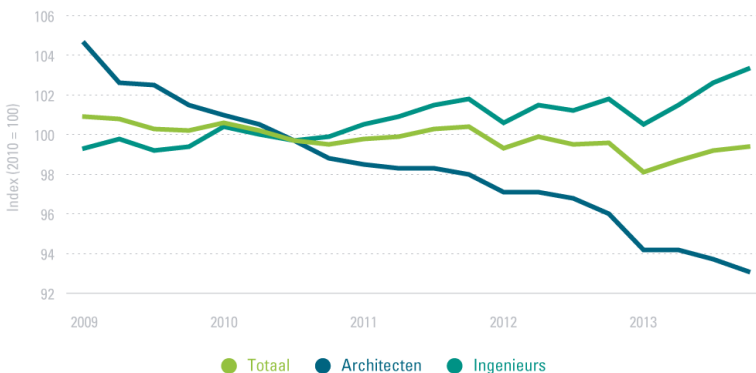
Bron: Bron: CBS



- De omzet van architecten daalde in 2013 met 12,2%, de omzet van ingenieurs met 0,7%. Zowel de omzetsdaling van architecten als die van ingenieurs verminderde licht ten opzichte van 2012.
- Sinds 2009 is de omzet van architecten in totaal met 41% gedaald. De omzet van ingenieursbureaus daalde in dezelfde periode met 11%. Ingenieurs presteren beter, omdat zij minder afhankelijk zijn van de binnenlandse bouwsector.

Tarieven architecten blijven onder druk

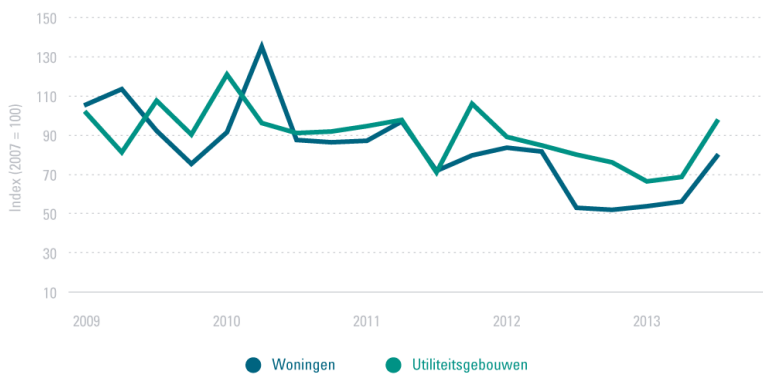
Bron: Bron: CBS



- De tarieven van architecten dalen al sinds het eerste kwartaal van 2009. In 2013 daalden de tarieven met 3%, waarmee de daling van de tarieven weer versnelde. Vooral de tarieven van architecten voor woningen dalen hard.
- De tarieven van ingenieurs laten een positiever beeld zien. In 2013 lagen de tarieven 0,7% hoger dan in 2012.
- De tarieven van ingenieurs stegen het hardst voor bouw- en industrieprojecten, wat vooral voor de bouwprojecten opvallend is. De tarieven die ingenieurs ontvangen voor vervoersprojecten daalden het hardst.

Bouwsom nieuwe opdrachten architecten laat herstel zien

Bron: Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau



- De bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten daalde in de eerste drie kwartalen van 2013 als gevolg van de aanhoudende bouwcrisis. De daling bedroeg in deze periode 10,6% j-o-j. In het laatste kwartaal was een stijging te zien.
- De daling trof vooral de nieuwbouw. De bouwsom van woningen daalde sinds 2008 met ruim 69% en voor utiliteitsgebouwen met 56%.
- De bouwsom voor renovatieopdrachten daalde sinds 2008 met circa 32% voor woningen en 30% voor utiliteitsgebouwen. In 2013 is voor woningen herstel te zien, voor utiliteitsgebouwen nog niet.

Hout- en Bouwmaterialenindustrie

Update 2014

- Omzet daalt met 7,6% in 2013 door slechte situatie nieuwbouw
- Duurzaamheid en duurzame materialen zijn en blijven van groot belang
- Groei is mogelijk in nichemarkten

Trends en ontwikkelingen

In 2013 daalde de omzet van de hout- en bouwmaterialenindustrie voor het tweede jaar op rij fors. De omzet van de houtindustrie daalde met 10,1% en die van de bouwmaterialenindustrie met 6,7% als gevolg van de zwakke binnenlandse vraag. De buitenlandse omzet van de houtindustrie steeg met 10,4%. De buitenlandse omzet van de bouwmaterialenindustrie ontwikkelde zich minder positief, die stabiliseerde in 2013. De bezettingsgraad laat een wisselend beeld zien, die verslechterde voor de bouwmaterialenindustrie, maar verbeterde voor de houtindustrie.

Wel opvallend is dat de orderportefeuille van zowel de hout- als bouwmaterialenindustrie is gestegen in 2013. De orderportefeuille ligt voor de bouwmaterialenindustrie eind 2013 weer net boven het langjarig gemiddelde, maar voor de houtindustrie geldt dit nog niet. De bouwmaterialenindustrie kent een hogere prijsdruk. De invoerprijzen stegen, terwijl de afzetprijzen daalden. Voor de houtindustrie daalden zowel de invoerprijzen als afzetprijzen. Door de slechte marktsituatie en de sterke concurrentie blijft het aantal faillissementen in de hout- en bouwmaterialenindustrie hoog.

Duurzaamheid heeft veel aandacht gekregen in 2013. Zo is bij de import voor het eerst de grens van 85% duurzaam hout behaald. De sector loopt hierin voor, aangezien dit percentage pas in 2015 gerealiseerd hoeft te zijn. Ook zijn er zogenaamde 'green deals' afgesloten, om bijvoorbeeld de bouw met bio-based materialen of het duurzaam gebruik van beton te stimuleren.

Onze visie

ABN AMRO verwacht dat de hout- en bouwmaterialenindustrie komend jaar licht zal herstellen. De productie loopt normaliter voor op de bouwproductie, omdat de branche voor in de bouwketen actief is. Doordat de bouwproductie naar verwachting in 2015 aantrekt, zou de hout- en bouwmaterialenindustrie daar komend jaar al van moeten gaan profiteren. Ook de peiling over de voorraadvorming wijst hierop. Die is negatief, wat betekent dat de voorraden zich ten opzichte van de situatie op de markt op een te laag niveau bevinden. Dit komt met name door de bouwmaterialenindustrie. De ondernemers in de houtindustrie zijn een stuk positiever over hun voorraden, zij hebben voldoende voorraad. De bouwmaterialenindustrie zal aan de inhaalvraag moeten voldoen. De houtindustrie heeft dat in 2013 al gedaan. De hout- en bouwmaterialenindustrie zal daarom de productie op kunnen gaan schroeven wanneer de orders vanuit de bouw aantrekken. De groei wordt nog wel gedempt, doordat na jaren van krimp bedrijven in de sector verzwakt zijn.

Groei is voor de hout- en bouwmaterialenindustrie blijvend te vinden in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Het betreft dan de blijvende aandacht voor de duurzame productie van materialen, maar bijvoorbeeld ook het leveren van materiaal van hogere kwaliteit dat langer meegaat en het recyclen van bouwmaterialen. Ook de levensloop van materiaal kan steeds beter gemonitord worden, zodat gebreken eerder opgespoord kunnen worden. Daarnaast is groei te vinden in nichemarkten, zoals het maken van mallen voor de betonindustrie.

Branche in cijfers

4.120

bedrijven waren in 2013 actief in de hout- en bouwmaterialenindustrie. De houtindustrie is de grootste branche met 2.255 bedrijven. 1.865 bedrijven zijn actief in het vervaardigen van bouwmaterialen.

0,5%

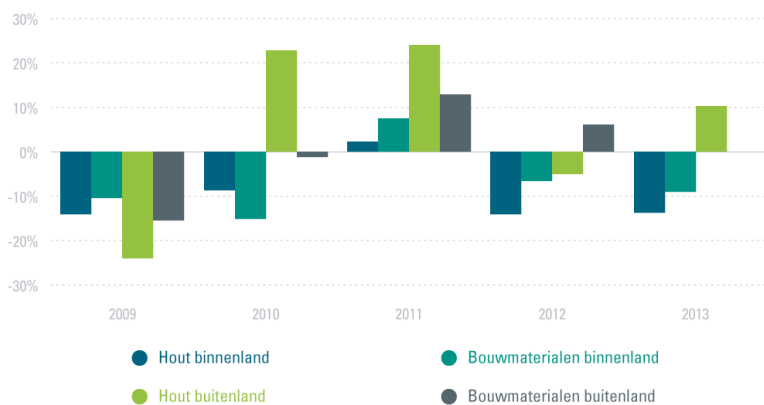
daalden de producentenprijzen in 2013. Dit wordt met name veroorzaakt door een daling van 1,1% van de afzetprijzen voor hout. De afzetprijzen van bouwmaterialen daalden met 0,2%.

2,5

maanden werkvoorraad heeft de hout- en bouwmaterialenindustrie in maart 2014. Een jaar eerder was dit ook 2,5 maanden. De houtindustrie heeft voor 2,7 maanden werk, een tiende maand meer dan een jaar eerder. De orderpositie van de bouwmaterialenindustrie is stabiel op 2,4 maanden in maart 2014.

Bron: CBS

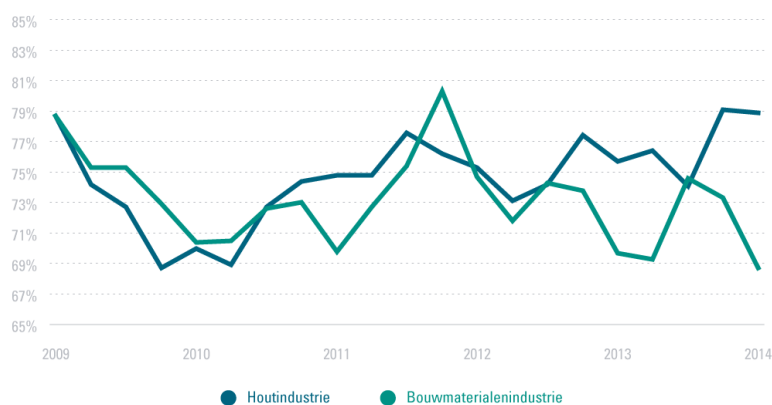
Omzetontwikkeling hout herstelt door buitenlandse vraag (% j-o-j) Bron: CBS



- In 2013 nam de omzet in de houtindustrie met 10,1% af. Dit wordt geheel veroorzaakt door de binnenlandse markt, daar daalde de omzet met 13,7%. De buitenlandse omzet steeg met 10,4%.
- De omzet in de bouwmaterialenindustrie nam met 6,7% af. De binnenlandse omzet daalde met 9,0% en de buitenlandse omzet was stabiel.
- Zowel de hout- als de bouwmaterialenindustrie had in 2013 last van de daling van de bouwproductie. Dit zal in 2014 en 2015 minder het geval zijn, nu verwacht wordt dat de bouwproductie langzaam gaat herstellen.

Bezettingsgraad laat wisselend beeld zien

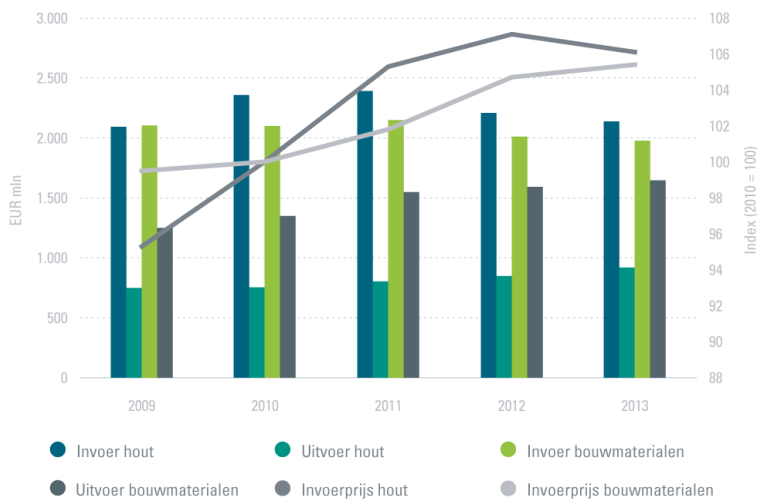
Bron: CBS



- Vooral de bouwmaterialenindustrie blijft last houden van de problemen in de bouw. De bezettingsgraad van de bouwmaterialenindustrie daalde in 2013 en kwam gemiddeld uit op 71,7%. De bezettingsgraad van de houtindustrie kwam over heel 2013 uit op gemiddeld 76,3%, een verbetering ten opzichte van 2012. Naar verwachting zal de bezettingsgraad in 2014 herstellen.
- Door de crisis in de bouw ligt de bezettingsgraad van de bouwmaterialenindustrie tien procentpunten onder het langjarige gemiddelde van voor de crisis, die van de houtindustrie ongeveer twee procentpunten.

Uitvoer van hout en bouwmaterialen toegenomen

Bron: CBS



- De invoer van zowel hout als bouwmaterialen daalde in 2013 als gevolg van de dalende bouwproductie. Per saldo daalde de invoer van hout met 3,2% en van bouwmaterialen met 1,8%. De daling zwakt af.
- De uitvoer van hout en bouwmaterialen nam in 2013 toe: hout met 7,9% en bouwmaterialen met 3,3%. De uitvoer neemt sterker toe dan in 2012.
- De invoerprijzen van hout daalden in 2013 met 0,9%, waardoor de prijsdruk in de houtindustrie afnam. De invoerprijs van bouwmaterialen steeg in 2013 nog wel, met 0,7%.

- Woningbouw heeft nog last van naweeën crisis woningmarkt
- De woningbouwproductie daalde in 2013 met 6,9%
- Demografische veranderingen bieden kansen voor woningbouwers

Trends en ontwikkelingen

In 2013 daalde de woningbouwproductie voor het tweede jaar op rij sterk, ditmaal met 6,9%. De onzekerheid die de woningmarkt lange tijd in zijn greep heeft gehouden, had in 2013 nog grote gevolgen voor de woningbouw, maar de beleidsveranderingen zijn inmiddels duidelijk en de rust op de woningmarkt is weergekeerd. Dit blijkt ook uit de Eigen Huis marktindicator, die het vertrouwen op de woningmarkt meet en gedurende het hele jaar is gestegen. Ook is het begin van herstel op de woningmarkt te zien in aantrekkende aantallen transacties en prijzen die minder hard dalen. De nieuwbouw van woningen volgt normaliter daarna. De orderportefeuille van woningbouwers steeg in 2013 van 5,2 naar 5,5 maanden. Dit is nog zeer laag, maar het begin van het herstel is er.

Het aantal afgegeven vergunningen bevond zich in 2013 op een historisch dieptepunt van 26.184. Liep in 2012 vooral het koopsegment klappen op, in 2013 daalde het aantal afgegeven vergunningen in de huursector sterk. Dit was het gevolg van de afname van investeringen door woningcorporaties, als reactie op de verhuurdersheffing. Wel was het laatste kwartaal van 2013 enige verbetering zichtbaar in het aantal afgegeven vergunningen, nadat in het derde kwartaal een nieuw dieptepunt werd bereikt. Dit is te danken aan het herstel van het aantal afgegeven vergunningen voor koopwoningen; herstel is voor huurwoningen nog niet in zicht. Door de btw-verlaging stegen de afgegeven vergunningen voor renovatieprojecten wel licht in 2013, in waarde en vanaf het tweede kwartaal ook in aantal.

Onze visie

De woningbouw zal als een van de laatste branches van de bouw herstellen. Dit komt doordat de nieuwbouwproductie naar verwachting pas in 2015 aantrekt. De renovatie zal eerder herstellen, dit is al te zien aan het aantal afgegeven vergunningen. De nieuwbouw van woningen zal gezien de huishoudensontwikkeling in de toekomst omhoog moeten. Het is daarvoor van belang dat de grondprijzen dalen. De hoge grondprijzen belemmeren op dit moment de bouw van nieuwe woningen, omdat bouwers niet rendabel kunnen bouwen.

ABN AMRO ziet ook kansen voor bouwers wanneer zij beter naar de klant luisteren en anders gaan bouwen. Dus geen rijtjeshuizen meer. Door kleinere huishoudens en vergrijzing zijn kleinere en ook aangepaste woningen noodzakelijk. Flexibiliteit blijft van belang, waardoor het modulair bouwen en inspraak geven aan de bewoner aan kracht wint. Omdat bouwers minder zelf ontwikkelen en er nauwelijks grote projecten opgestart worden, zullen er meer initiatieven voor zelfbouw ontstaan. Ook transformatie van kantoren en zorgcomplexen tot woningen kan helpen het woningtekort terug te dringen. Al zijn niet alle locaties hiervoor geschikt; niemand wil op een verlaten bedrijventerrein wonen.

De regionale verschillen in de woningmarkt moeten de komende jaren veel aandacht krijgen. Zo is in krimpggebieden als Limburg en Zeeland de leegstand een groot probleem. Daar kunnen woningen die leegstaan alleen nog met veel renovatie kwalitatief bewoonbaar blijven. Het is dan beter om panden te slopen en nieuwe woningen te bouwen die wel bij de nieuwe woonwensen passen.

Branche in cijfers

3,4

miljard euro aan orders is er in 2013 ontvangen voor nieuwbouw van woningen. Dit is 27,9% minder dan er in 2012 werd ontvangen. De grootste daling betrof orders van woningcorporaties.

110.094

transacties van bestaande koopwoningen zijn er in 2013 gemeld, een daling van 6%. Gedurende 2013 nam het totale aantal transacties toe. De prijzen van bestaande koopwoningen daalden in 2013 met 6,6%.

19,4

miljard euro bedroeg de woningbouwproductie in 2013, waarmee de productie sinds lange tijd weer onder de EUR 20 miljard uitkwam. Vooral de nieuwbouwproductie werd hard geraakt, de renovatie minder.

Bron: CBS, Kadaster



- In 2013 steeg de orderportefeuille licht van 5,2 naar 5,5 maanden. In het eerste kwartaal van 2013 zakte de orderportefeuille nog wat weg, maar dit herstelde daarna.
- Voor de crisis bedroeg de orderportefeuille gemiddeld 9 maanden, wat duidelijk maakt hoe zwaar de crisis in de woningbouw is.

Bouwvergunningen woningen naar historisch dieptepunt

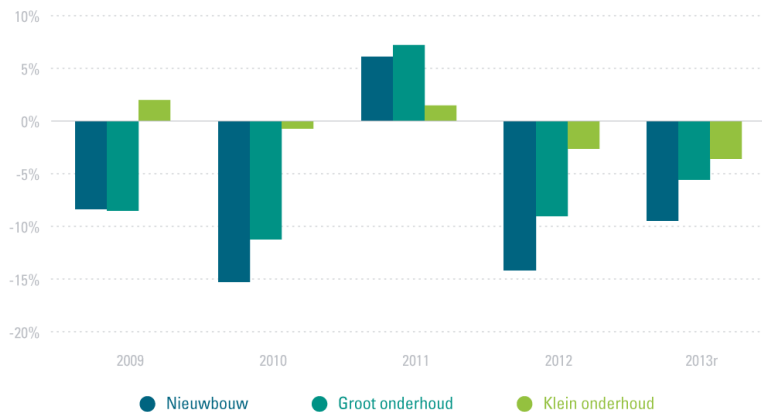
Bron: Bron: CBS



- In 2013 daalde het aantal bouwvergunningen voor woningen naar een historisch dieptepunt. Het totaal aantal afgegeven vergunningen daalde met 30%. Voor koopwoningen was de daling 29%, voor huurwoningen 31%. De daling zwakt af voor koopwoningen, terwijl de daling voor huurwoningen sterker is dan in 2012.
- De krimp was het grootst bij woningcorporaties, als gevolg van het instellen van de verhuurdersheffing. De daling was het minst bij de overige particuliere opdrachtgevers. Dit kan te maken hebben met de grotere populariteit van zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap.

Woningbouwproductie blijft onder druk staan (% j-o-j)

Bron: Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau



- Voor het tweede jaar op rij daalde de woningbouwproductie in 2013 sterk, in totaal met 6,9%.
- De nieuwbouw werd hard getroffen door de onzekerheid op de woningmarkt, als gevolg van strakkere regelgeving. De nieuwbouwproductie daalde met 9,5%, de renovatie met 4,7%.
- ABN AMRO verwacht dat de nieuwbouwproductie in 2014 verder daalt, ook gezien de sterke daling in het aantal vergunningen. Het onderhoud kan beperkt profiteren van de tijdelijke btw-verlaging op renovatiewerkzaamheden aan woningen. Voor 2015 wordt herstel van de nieuwbouwproductie verwacht.

- Productie blijft onder druk door overheidsbezuinigingen
- Gww-productie in 2013 met 4,5% gedaald, omzet gedaald met 1,9%
- Innovaties in de praktijk brengen biedt kansen

Trends en ontwikkelingen

De recent ingezette bezuinigingen door de overheid drukken op de resultaten van de gww-sector. In 2013 daalde de gww-productie met 4,5%. De omzet daalde door stijgende prijzen wat minder, met 1,9%. Wel is dit de eerste omzetsdaling sinds 2010. Hiervoor stimuleerde de overheid de sector juist vanwege de crisis. Er zijn binnen de gww duidelijke verschillen tussen branches. De kabel- en buizenleggers zijn minder afhankelijk van overheidsbestedingen en realiseerden daardoor in 2013 een omzetstijging van 1,7%. Bedrijven die actief zijn in het aanleggen van wegen, spoorwegen en tunnels zijn in hogere mate afhankelijk van de overheid, wat resulteerde in een omzetsdaling van 4,6% in 2013. Bedrijven in het middensegment krijgen de hardste klappen van de crisis. Hun omzet daalde in 2013 met 11,3%. De omzet van kleine bedrijven steeg met 5,2% en die van de grootbedrijven met 0,4%.

De orderportefeuille gaf in 2013 positievere signalen: die steeg van 5,1 naar 5,7 maanden. Vooral de bouwers actief in de grond- en waterbouw zagen hun orderportefeuille groeien, de wegenbouwers bleven nog achter. Dit komt overeen met berekeningen uit de MIRT, waaruit blijkt dat de waterbouwers de bezuinigingen enigszins ontspringen. Zij exporteren hun expertise ook zoals te zien was bij bijvoorbeeld de recente overstromingen in het VK. Wegenbouwers zullen de dupe blijven van de overheidsbezuinigingen, met name bij gemeentes. Dit kan enigszins gecompenseerd worden doordat financiering van de aanleg van wegen steeds meer in trek komt bij institutionele beleggers.

Onze visie

ABN AMRO verwacht dat de gww-productie in 2014 nog daalt, maar in 2015 weer aantrekt. In 2014 gaat de gww nog gebukt onder de overheidsbezuinigingen die de wegenbouw- en nieuwbouwprojecten treffen. Ook zullen de komende jaren geen grote Vinex-wijken of bedrijventerreinen worden aangelegd waar aanleg van infrastructuur voor nodig is. Wel kan een deel van de gww, zoals de kabel- en buizenleggers, profiteren van de aantrekkende bedrijfsinvesteringen en aanleg van glasvezel. Het Rijk bezuinigt niet op het onderhoud, maar gemeenten stellen onderhoud door geldgebrek wel uit. Onderhoud blijft van belang, zodat de komende jaren niet meer achterstallig onderhoud ontstaat.

Om voor lange tijd werk te hebben, zullen gww-bouwers hun innovatieve ideeën praktisch uitvoerbaar moeten maken. Met name in de wegenbouw zijn steeds meer innovaties, zoals geluidsschermen die stroom opwekken en oplichtende wegen. Gww-bouwers kunnen profiteren van de grootschalige uitrol van deze ideeën, maar dan moeten zij daarvoor wel de juiste kennis in huis halen en houden. Ook opdrachtgevers kunnen hierin faciliteren wanneer zij een aanbesteding uitschrijven. Verder blijft het belangrijk de expertise in te zetten die Nederlandse waterbouwers hebben opgebouwd. Dit is een waardevol exportproduct van de Nederlandse bouw. Voor gww-bouwers blijft het cruciaal om de kosten van een project goed in te schatten. De gww is een branche met voornamelijk grote, langlopende projecten. Foutief inschatten van de kosten kost veel geld.

Branche in cijfers

6.610

bedrijven waren in 2013 actief in de gww. Het grootste deel van de bedrijven, 5.190, was actief in het bouwen van wegen, spoorwegen en tunnels. 1.190 bedrijven zijn actief in het leggen van kabels en buizen.

13,7

miljard euro bedroeg in 2013 de gww-productie. Dit is 4,5% minder dan in 2012. Het grootste gedeelte van de gww-productie betreft nieuwbouwprojecten, ongeveer 59%. De overige 41% wordt besteed aan onderhoud.

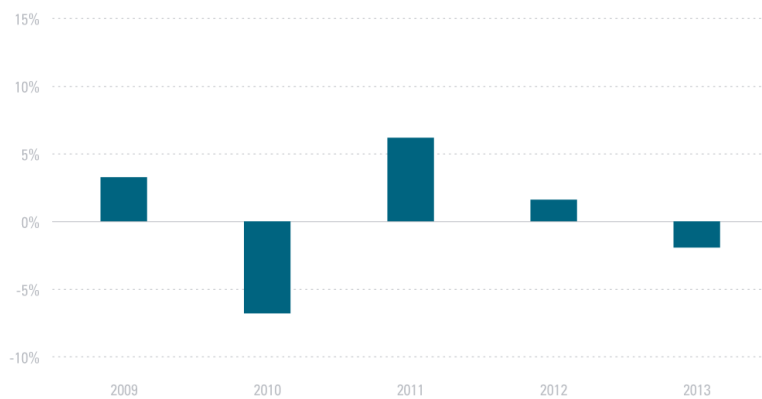
0,7%

daalden de gemiddelde inputprijzen van bouwers actief in de gww in oktober 2013. Dit betekent dat de kosten voor loon, materiaal en materieel daalden, wat een verminderde prijsdruk tot gevolg had.

Bron: CBS

Omzet gww daalt licht (% j-o-j)

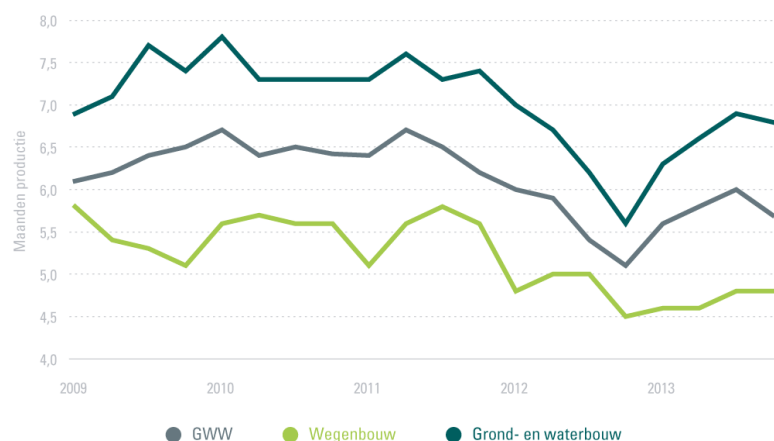
Bron: Bron: CBS



- In 2013 daalde de omzet met 1,9% na twee jaren van omzetgroei. Nadat de omzet twee jaar groeide door de uitvoering van stimuleringsmaatregelen in het kader van de Crisis- en herstelwet, daalde de omzet in 2013 door overheidsbezuinigingen.
- De buizen- en kabelleggers blijven beter presteren dan de rest van de gww. Hun omzet steeg met 1,7% in 2013. Bedrijven actief in het aanleggen van tunnels, wegen en spoorwegen hadden meer last van de crisis. Hun omzet daalde met 4,6%.
- De vooruitzichten voor 2014 zijn nog minder gunstig, maar voor 2015 wordt lichte groei verwacht.

Orderportefeuille gww laat herstel zien

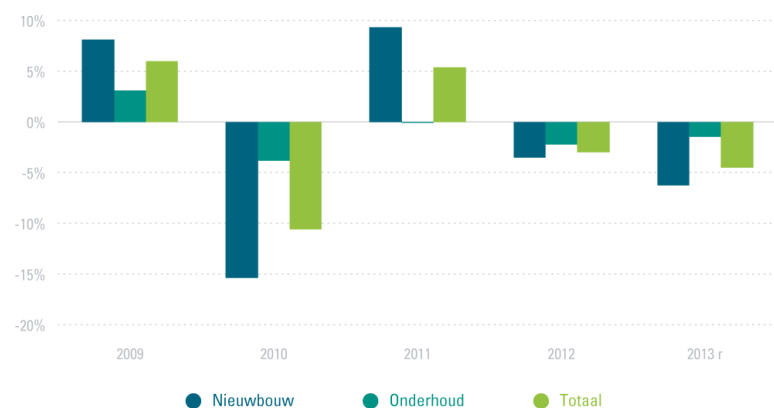
Bron: Bron: EIB



- De orderportefeuille van de gww is in 2013 gestegen van 5,1 naar 5,7 maanden. De orderportefeuille steeg in de eerste negen maanden van 2013, maar zakte in het laatste kwartaal van 2013 weer wat weg.
- Vooral de orderportefeuille van bouwers actief in de grond- en waterbouw steeg, van 5,6 naar 6,8 maanden. De orderportefeuille van de wegenbouwers steeg van 4,6 naar 4,8 maanden.

Bouwproductie gww daalt (% j-o-j)

Bron: Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau



- De gww-productie daalde in 2013 met 4,5%. Dit werd gedreven door de overheidsbezuinigingen.
- ABN AMRO verwacht dat de productie in 2014 verder zal dalen als gevolg van de overheidsbezuinigingen op infrastructurele werken. Dit zal de nieuwbouw harder raken dan het onderhoud. In 2015 zal de gww-productie weer licht gaan groeien.

- Voorzichtig herstel woningmarkt biedt makelaars weer enig perspectief
- Problemen op de kantorenmarkt duren voort
- Belang van samenwerking en maatwerk groeit

Trends en ontwikkelingen

De woningmarkt beleefde in 2013 een moeizaam jaar. Het aantal transacties viel in het eerste kwartaal sterk terug. Veel kopers hadden hun woningaanschaf naar 2012 vervroegd vanwege de per 1 januari 2013 doorgevoerde beperking van de hypotheekrenteaftrekfaciliteit. Ook de prijzen daalden hard. In de loop van 2013 trad echter voorzichtig herstel op. Het vertrouwen veerde op door de groeiende zekerheid over het woningmarktbeleid van de overheid en de verbeterde betaalbaarheid. Het aantal bemiddelingen voor verhuur is toegenomen nu de verhuur van woningen een groeimarkt is geworden. Ondanks dat het aantal kooptransacties weer in de lift zit, bleef het aantal bemiddelingen door makelaars relatief beperkt. Een deel van de verklaring hiervoor vormt het groeiend aantal woningtransacties van woningbouwcorporaties naar zittende huurders.

Het herstel op de markt voor commercieel vastgoed verloopt trager. Hoewel er in 2013 meer kantoren aan de markt zijn onttrokken door herbestemming en sloop, nam de leegstand toe. Eind 2013 stond 8,3 miljoen vierkante meter kantoorroimte te huur of te koop; 0,5 miljoen meer dan in 2012. In totaal gaat het om 16,8% van de voorraad. Overheden en bedrijven besparen op het aantal vierkante meters dat zij gebruiken en verhuizen minder vaak. Bij een laag transactievolume dalen ook de prijzen. Dit wordt nog eens versterkt doordat steeds meer beleggers hun verlies nemen en bereid zijn hun bezittingen tegen een gereduceerde prijs te verkopen. In combinatie met herbestemming en sloop zal dit de vastgoedmarkt op termijn weer toekomstbestendig maken. Vooruitlopend hierop tonen buitenlandse beleggers weer enige interesse, al gaat de meeste belangstelling uit naar woningen.

Onze visie

De voortdurende verbetering van het sentiment suggereert dat het herstel in 2014 door zal zetten. Naar verwachting zal het aantal woningtransacties licht toenemen en zullen de prijzen stabiliseren. Het fors lagere transactievolume in combinatie met de stevig gedaalde transactiepreisen tempert de omzetontwikkeling van makelaars. De omzetontwikkeling wordt daarnaast getemperd door structurele marktveranderingen. Zo kunnen kopers en verkopers elkaar op internet steeds makkelijker vinden zonder tussenkomst van een makelaar.

Nu de openbare informatie over woningen toegankelijker en betrouwbaarder wordt, zullen makelaars onderling nog meer moeten samenwerken om van meerwaarde te kunnen zijn voor klanten. Verder kunnen zij hun kennis van de lokale markt benutten om samen te werken met projectontwikkelaars en bouwers. Makelaars zullen bovendien maatwerk moeten leveren. Dat kan onder andere door klanten slechts een deel van de dienstverlening te laten afnemen en het traditionele verdienmodel van courtage te vervangen door een model waarbij een vast bedrag per transactie of een tarief op uurbasis wordt gerekend. Transparantie over de tarieven en de geleverde prestaties is daarbij cruciaal, want klanten krijgen via vergelijkingssites steeds beter zicht op het oordeel van anderen over de dienstverlening.

Branche in cijfers

3.900

leden heeft de NVM, zij is de grootste beroepsvereniging voor makelaars. VBO Makelaar behartigt de belangen van 1.000 makelaarskantoren. Bij VastgoedPRO zijn in totaal 800 leden aangesloten. De drie beroepsverenigingen hebben aparte secties voor de particuliere woningmarkt, het bedrijfsmatig vastgoed en het agrarisch vastgoed.

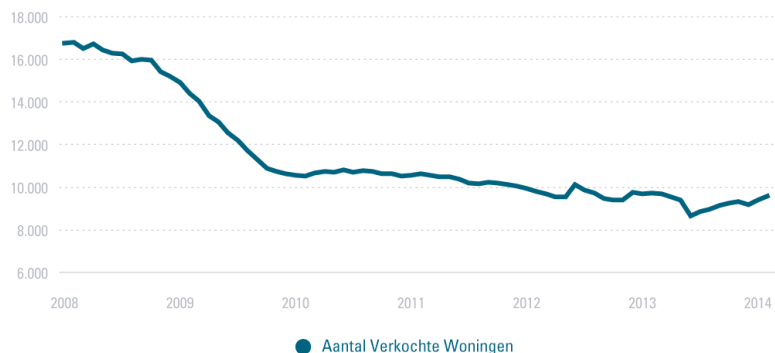
212.000

woningen stonden er in december 2013 te koop. Het grootste aantal staat in Noord-Holland en Noord-Brabant, met respectievelijk 37.000 en 35.000 woningen. Op basis van het transactievolume over 2013 van 110.000 woningen duurt het in theorie 23 maanden om de totale voorraad te verkopen.

20%

zijn de huizenprijzen sinds de piek in augustus 2008 gemiddeld gedaald. De daling is met 25% het sterkst in het segment vrijstaande woningen. Twee-onder-een-kapwoningen laten met 22% eveneens een sterke daling zien. Tussenwoningen hebben met 17% het minst aan waarde verloren. De prijs van appartementen en hoekwoningen staat gemiddeld 19% lager.

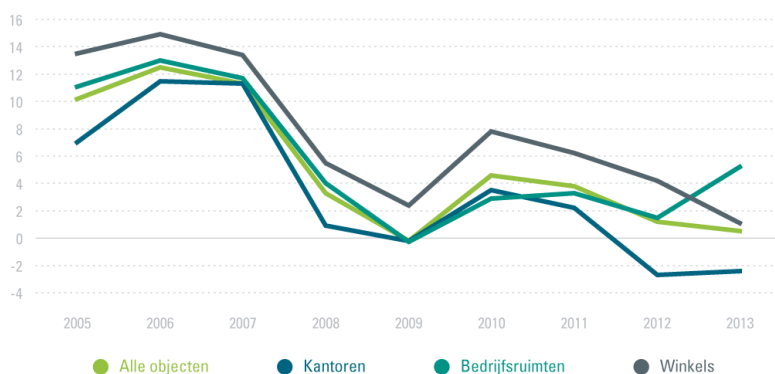
Bron: NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, huizenzoeker.nl, CBS



- Het aantal woningtransacties is in 2013 bijna gehalveerd ten opzichte van 2006, toen een recordaantal van 210.000 woningen van de hand ging.
- Ook het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nam in 2013 sterk af. Naar schatting zijn er hooguit 15.000 nieuwbouwwoningen verkocht. In 2006 werden er nog 42.000 nieuwbouwwoningen verkocht.
- Hoewel het aantal afgegeven bouwvergunningen erop wijst dat het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen voorlopig nog laag blijft, zijn er signalen dat de bouw weer enigszins aantrekt.

Directe rendementen licht gestegen (%)

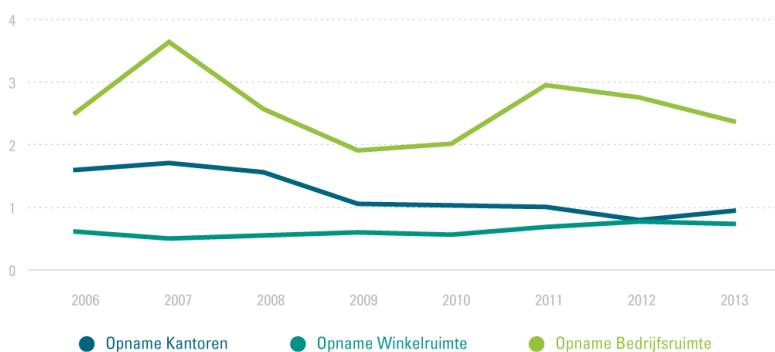
Bron: Bron: IPD commercieel onroerend goed



- Het directe rendement op kantoren, bedrijfsruimte en winkels is in 2013 licht gestegen ten opzichte van 2012. De huuropbrengsten leverden een gemiddeld rendement op van 5,6%, gelijk aan het niveau in 2006.
- Het indirecte rendement pakte in 2013 negatiever uit dan in 2012, doordat een groot aantal beleggers bereid was verlies te nemen en op de investering af te schrijven.
- Het extra rendement uit huuropbrengsten woog niet op tegen het verlies op afschrijvingen. Het totaal rendement zakte daardoor van 1,2% in 2012 naar 0,5% in 2013.

Opname kantoorruimte licht gestegen (mln m²)

Bron: Bron: Dynamis, PropertyNL, DTZ



- De opname van kantoorruimte steeg licht in 2013. Het grootste deel van de opname vond plaats in de bestaande voorraad, omdat er vrijwel geen voor de verhuur bestemde kantoren werden gebouwd.
- De vraag naar kantoren kwam vooral van de zakelijke dienstverlening, het bank- en verzekeringswezen, de IT-sector en de industrie. De vraag van de overheid bleef daar sterk bij achter.
- De opname van winkelruimte haperde. De groeiende populariteit van online winkelen en de spaarzin bij consumenten remmen de vraag naar winkelruimte.