

Sectorprognose Bouw | 26 februari 2021

Afname aantal projecten geeft bouwers even lucht

Madeline Buijs, Sector Econoom

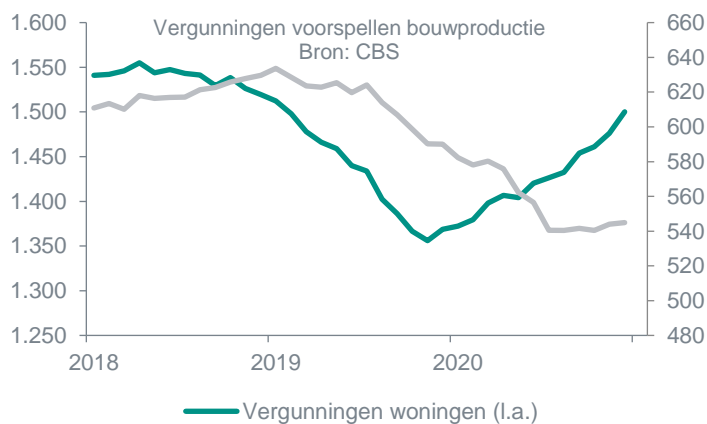
Tel: +31 (0)6 10 97 17 86 / madeline.buijs@nl.abnamro.com

De coronacrisis heeft nog weinig vat op bouwondernemers. Bouwactiviteiten zijn niet stilgelegd, waardoor de bouwsector in 2020 nauwelijks is gekrompen. Wel komen de komende jaren minder projecten op de markt, vooral als gevolg van de stikstofcrisis. Toch kan dit voor bouwbedrijven gunstig uitpakken. Bij een kleiner aantal bouwprojecten stijgen namelijk de bouwkosten minder hard, waardoor de marges van bouwbedrijven verbeteren.

De schreeuwend krantenkoppen over het tekort aan bouw personeel, sterk stijgende materiaalkosten en vertragingen bij de oplevering van nieuwbouwprojecten doordat nutsbedrijven achterlopen bij de aanleg van water- en stroomvoorzieningen, zouden wel eens verleden tijd kunnen zijn. De bouwproductie liep in 2020 licht terug. Voor 2021 wordt zelfs een krimp van 3,5 procent verwacht. Herstel in 2022 leidt tot een verwachte groei van 3 procent, maar dat neemt niet weg dat de bouwsector ten opzichte van de jaren van hoogconjunctuur tot 2020 in aanzienlijk rustiger vaarwater komt.

Minder nieuwe bouwprojecten

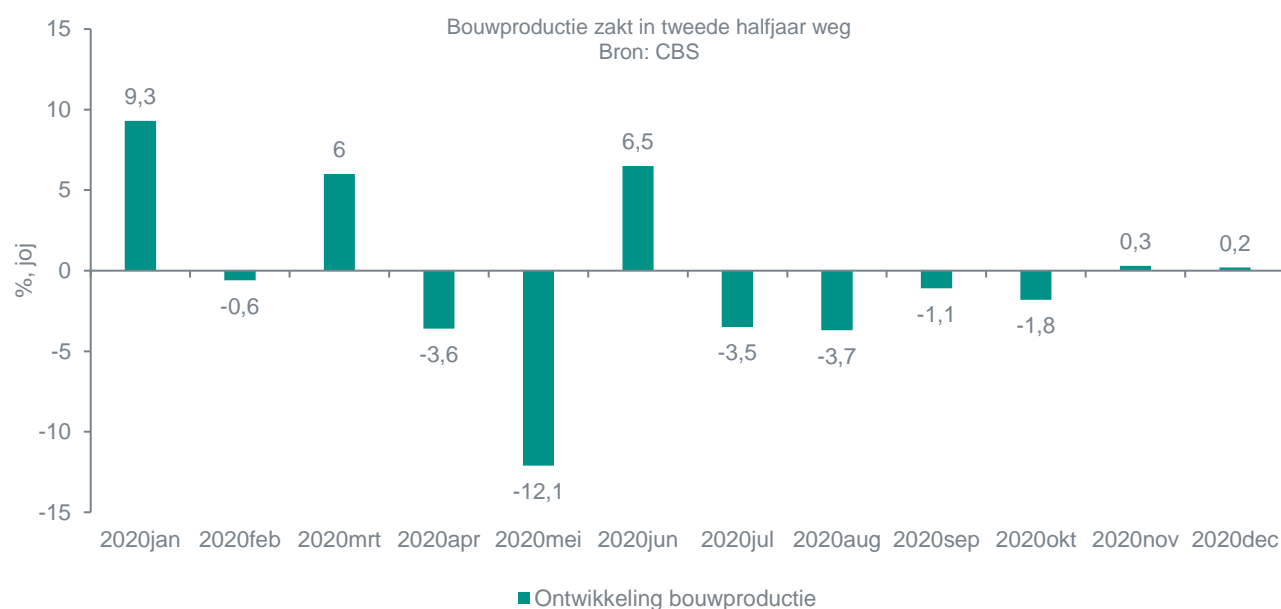
Een belangrijk signaal dat de komende tijd minder nieuwe bouwprojecten worden gestart, is het aantal afgegeven



vergunningen. Die daalden voor de woningbouw sinds medio 2018 tot en met eind 2019. Het aantal nieuw te bouwen woningen waarvoor een vergunning is afgegeven, lag in 2019 bijvoorbeeld op het zeer lage niveau van ruim 58.000. Ter vergelijking: gemiddeld werden sinds 1926 in Nederland ruim 75.000 nieuwe woningen per jaar gebouwd. Sinds 2020 is weer een stijging te zien in het aantal afgegeven vergunningen, zoals blijkt uit de grafiek links. Door de lange looptijd van bouwprojecten is het niet de verwachting dat deze stijging al in 2021 terug te zien is in

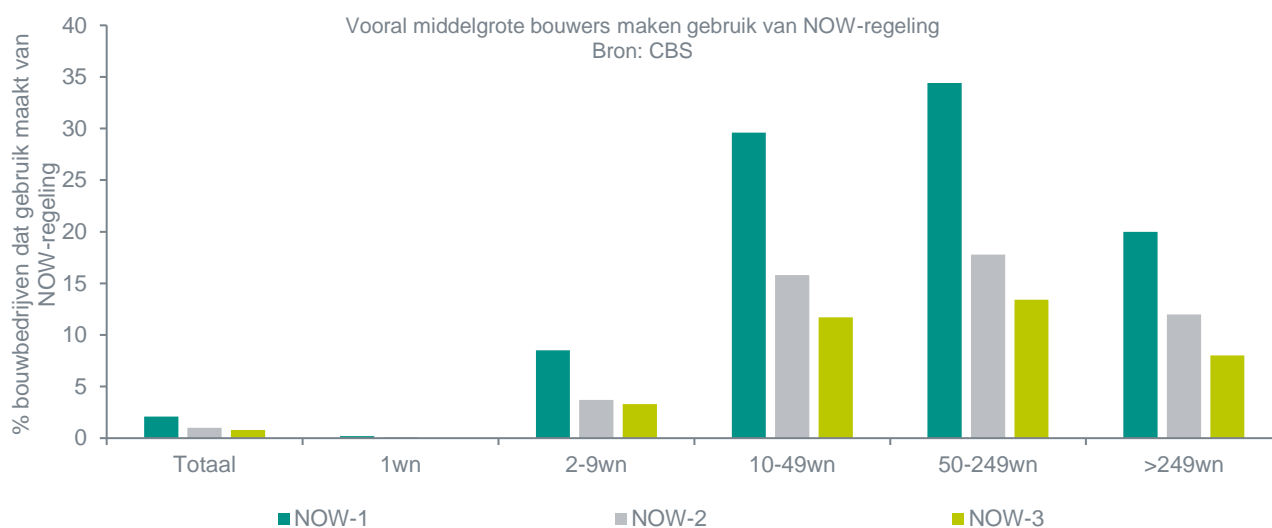
bouwproductie. Daarvoor moet in ieder geval tot 2022 worden gewacht. Voor de bouw van andere typen gebouwen ziet de situatie er nog minder rooskleurig uit. Sinds 2019 daalt het aantal afgegeven vergunningen voor onder meer utiliteitsbouw structureel. Over heel 2020 werden 7,6 procent minder vergunningen afgegeven dan in 2019, al lijkt de daling inmiddels gestopt.

De negatieve gevolgen van de dalende vergunningverlening waren al in 2020 zichtbaar. De bouwproductie kromp met 0,4 procent. In het eerste halfjaar van 2020 bedroeg de groei nog 0,6 procent, terwijl de bouwsector in het tweede halfjaar met 1,6 procent kromp. In onderstaande grafiek is duidelijk te zien dat de bouwproductie zich in het eerste halfjaar van 2020 positiever ontwikkelde dan in de tweede helft. De krimp in het tweede halfjaar zet naar verwachting in 2021 door.



Gevolgen coronavirus zijn beperkt

De oorzaak van de krimp van de bouwproductie ligt niet zozeer in de maatregelen om het coronavirus in te dammen. Een belangrijk signaal dat de bouwsector zich nog weinig aantrekt van de gevolgen van het coronavirus, is het relatief bescheiden gebruik van de steunmaatregelen van de overheid door bouwbedrijven. In totaal is tijdens de drie [NOW-rondes](#), waarbij loonsubsidie kon worden aangevraagd bij omzetverlies, 441 miljoen euro uitgekeerd aan bouwbedrijven. Op een omzet van in totaal 112 miljard euro (zonder aanverwante sectoren) in 2020 is dit een beperkt bedrag. Het aantal bouwbedrijven dat van de regeling gebruikmaakt, is bovendien beperkt, al verschilt dit wel naar type bouwbedrijf. Middelgrote bouwbedrijven zijn iets vaker hulpbehoevend. Dit is te zien in de grafiek op de volgende pagina. Bouwbedrijven hebben daarnaast voor 946 miljoen euro aan te betalen [belasting](#) uitgesteld, wat binnen het grotere geheel ook te overzien is.

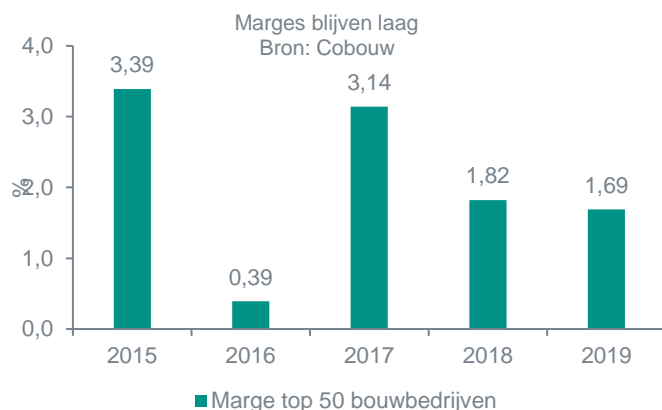


Stikstof heeft aanzienlijk effect op de bouw

Een belangrijke oorzaak voor de afgenomen vergunningen in de bouw is de stikstofproblematiek, waardoor het werk nu begint af te nemen. Dit raakt zowel de woning- als utiliteitsbouwers. Maar ook de bouwers actief in de grond-, wegen- en waterbouw (gww) ondervinden hiervan de gevolgen. Gww-bouwers hebben te lijden onder vertragingen bij de uitvoer van infrastructurele werken doordat niet voldoende stikstofruimte beschikbaar is voor grote nieuwe wegenprojecten. Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft berekend dat 30 procent van de projecten in de plannings- en verkenningsfase is vertraagd en 16 procent van de projecten in de realisatiefase. Vertraging betekent dat de oplevering minimaal een jaar is uitgesteld. Projecten in de realisatiefase zijn vaak al aanbesteed. Bouwbedrijven houden in hun planning van materiaal en personeel dus al rekening met deze projecten, maar kunnen vervolgens niet starten.

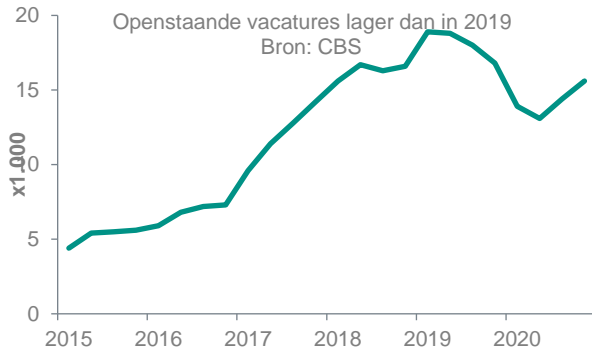
Positieve effecten door afname bouwprojecten

Een lager aantal nieuwe bouwprojecten kan juist positief uitpakken voor bouwbedrijven. De marges van bouwbedrijven stonden de afgelopen jaren onder druk vanwege de hoogconjunctuur in de bouw. Het aantal bouwprojecten nam sterk



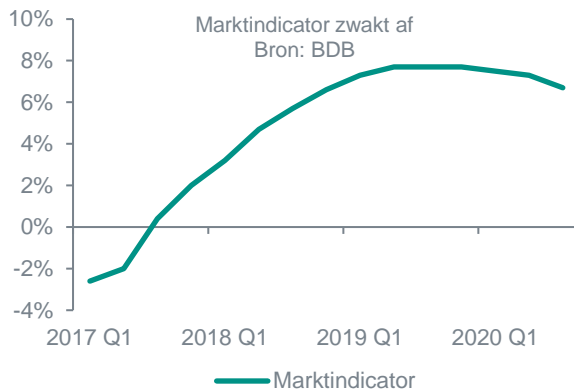
toe, maar de capaciteit bij bouwbedrijven bleef achter. Daardoor moesten bouwbedrijven veel extern personeel inhuren om toch aan de vraag te kunnen voldoen. Zzp'ers zagen daarmee ruimte om hun tarieven aanzienlijk op te voeren. Ook de kosten voor materialen gingen omhoog door de hoge vraag hiernaar, waardoor de materiaalkosten vaak hoger uitvielen dan begroot. Dit alles zette het resultaat van bouwers onder druk. De marge – het bedrijfsresultaat als percentage van de bedrijfsopbrengsten – van de vijftig grootste bouwers daalde in 2019 van 1,82 procent naar 1,69 procent, zoals uit de grafiek links blijkt.

Nu het aantal bouwprojecten naar verwachting afneemt, kunnen bouwbedrijven het kleinere aantal projecten wellicht



hoofdzakelijk met hun eigen personeel uitvoeren of, wanneer dit niet lukt, in ieder geval rekenen op lagere tarieven van externe arbeidskrachten. Een eerste signaal voor minder vraag naar personeel is de ontwikkeling van het aantal vacatures. Dit aantal begon in 2019 al te dalen. Als gevolg van de onzekerheid na het uitbreken van het coronavirus zette dit door in 2020. Dit herstelde zich weer in het derde en vierde kwartaal, maar het aantal vacatures ligt met gemiddeld 14.400 in 2020 aanzienlijk lager dan de gemiddeld 18.100 in 2019. Dit is in de grafiek links te zien.

Ook de materiaalkosten kunnen omlaag door de minder grote vraag. De eerste signalen hiervoor zijn al zichtbaar in de



marktindicator van bouwkostendatabase BDB. Deze indicator geeft aan hoeveel de bouwkosten stijgen op basis van de conjuncturele ontwikkelingen. Zoals in de grafiek links te zien is, neemt de groei van de marktindicator in 2020 af. De afname van de bouwkosten heeft een gunstig effect op de bouwbedrijven, waardoor hun resultaat kan verbeteren.

Toch kan niet elk bedrijf profiteren van de economische afkoeling, aangezien de verschillen tussen de bouwbedrijven groot zijn. Grotere bouwbedrijven zijn op zich goed gepositioneerd voor de komende tijd; zij huren

doorgaans veel zzp'ers en middelgrote bouwbedrijven in, die als onderaannemer fungeren. Een lager aantal projecten drukt de huurtarieven van deze externe partijen. Dat betekent dat de middelgrote bouwers hier juist last van ondervinden. Ditzelfde geldt voor de zzp'ers in de bouw.

Grote verschillen tussen diverse branches

De vooruitzichten voor de bouw zijn in 2021 nog negatief, maar dit beeld kantelt in 2022 wanneer weer flinke groei wordt geboekt. In 2021 wordt voor alle branches in de bouw krimp verwacht, met uitzondering van producenten van hout- en bouwmaterialen en ingenieurs. Deze producenten zijn bovenin de bouwkolom actief en profiteren daardoor als eerste van het herstel van de economie en de toegenomen bouwactiviteit lager in de kolom vanaf 2022. De ingenieurs zijn internationaal actief en hebben daardoor veel gespreide werkzaamheden en daardoor minder last van de beperkingen van de coronamaatregelen. Ook geven zij adviezen op het gebied van stikstof en PFAS, waardoor zij juist kunnen profiteren van de problemen die de bouw daardoor ondervindt. De vooruitzichten voor de architecten zijn minder positief, ook al zijn ze net als ingenieurs en producenten bovenin de bouwkolom actief. Dit heeft te maken met het feit dat architecten veel voor de woningbouw doen en daar minder opdrachten uit hebben gekregen door de afnemende vergunningverlening. Dit werkt nog lang door in de tarieven en daarmee in de omzet van architecten.

Volume groei bouw per branche

	2020	2021	2022
	% -mutaties		
Bouw	-0,4	-3,5	3,0
Woningbouw	-1,0	-3,0	5,0
Utiliteitsbouw	-2,0	-4,5	2,5
Gww	-2,5	-3,5	0,5
Installatie*	2,9	-0,5	4,0
Architecten*	-1,5	-1,5	3,0
Ingenieurs*	-0,5	2,0	4,0
Aanverwante branches			
Groothandel bouw en hout*	4,0	-1,0	4,0
Productie bouw en hout	1,2	1,0	3,5
Verhuur bouw machines	-0,5	-3,5	3,0

Bron: ABN AMRO Sector Advisory


*: betreft omzetprognose

De woningbouw heeft naar verwachting in 2021 nog last van de stikstofproblematiek. Als gevolg van de opgelegde beperkingen zijn veel minder vergunningen afgegeven dan gezien het hoge woningtekort noodzakelijk is. Nu de overheid de grootste hobbels voor de woningbouw wat betreft de stikstofproblematiek heeft weggenomen door onder andere de maximumsnelheid op de snelwegen te verlagen, is de verwachting dat de woningbouw in 2022 weer flink groeit. De vraag naar nieuwe woningen blijft hoog, waardoor vanuit de politiek en diverse belangenorganisaties sterk op meer nieuwbouw wordt aangedrongen. Zo willen 34 branche- en belangenorganisaties dat de komende negen jaar 1 miljoen woningen worden gebouwd, zo blijkt uit de [Actieagenda Wonen](#) die zij vorige week aan leden van de Tweede Kamer

hebben aangeboden.

De hoge verwachtingen voor de woningbouw staan in schril contrast met die voor de utiliteitsbouw waar de vraag naar nieuwe gebouwen minder groot is. Dit ten eerste omdat door maatschappelijke veranderingen als gevolg van het coronavirus minder vraag zal zijn naar nieuwe kantoren en winkels. Naar andere typen gebouwen zoals distributiecentra blijft de vraag overigens stevig. Maar ook daar loopt de bouw aan tegen de beperkingen als gevolg van de stikstofmaatregelen. Vanuit de overheid wordt weinig geregeld voor de utiliteitsbouw wanneer het gaat om het weer op gang brengen van de vergunningverlening. Wel kan de [Wet stikstofreductie en natuurherstel](#) een deel van de utiliteitsbouw op gang brengen door de partiële vrijstelling die in deze wet is opgenomen. Hierdoor hoeft de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase niet mee te worden genomen in de vergunningverlening. Dit zal met name de bouw van kleinere utiliteitsgebouwen weer op gang helpen. Voor distributiecentra in de buurt van kwetsbare natuurgebieden is het de vraag of dit soelaas biedt, want het vele verkeer van en naar het distributiecentrum moet wel worden meegenomen in de vergunningverlening.

De gww ondervindt van de drie grootste bouwbranches de meeste negatieve gevolgen van de stikstofuitspraak van de Raad van State (RvS) uit mei 2019. Het daadwerkelijk gebruik nemen van nieuwe wegen veroorzaakt veel stikstofuitstoot, waardoor de partiële vrijstelling nieuwe investeringen in infrastructuur niet gaat helpen. Daarnaast heeft de RvS onlangs [uitspraak](#) gedaan over de A12/A15 bij Arnhem met de vaststelling dat de stikstofuitstoot van verkeer op meer dan 5 kilometer afstand van deze weg niet was meegenomen in de berekeningen. De RvS vraagt zich af of hierdoor wel een volledig beeld wordt verkregen van de totale stikstofuitstoot van verkeer. Deze uitspraak kan grote gevolgen hebben voor de aanleg van andere wegen. De hogere eisen die mogelijk uit deze uitspraak volgen, leiden ertoe dat minder makkelijk een vergunning kan worden verkregen. Dit legt een deken over de vooruitzichten voor de gww-bouwers, zeker nu de regionale overheden als gevolg van de coronacrisis ook nog dreigen te bezuigen op de regionale infrastructuur.



De omzet van installateurs bleef in 2020 overeind. De verwachting is dat zij in 2021 pas op de plaats moeten maken, maar dat zij in 2022 weer sterk groeien. Het per 1 januari 2023 verplichte energielabel C voor kantoren komt dan heel dichtbij, wat voor veel werk zal zorgen. Naast het feit dat in gebouwen steeds meer installaties staan en ook particulieren vaker stappen nemen om hun woning te verduurzamen. Net als de installateurs hebben de groothandels het in 2020 nog goed gedaan, mede doordat tijdens de eerste lockdown mensen massaal hun woning gingen opknappen. Dit heeft tot hoge omzetten geleid bij de bouwmarkten, terwijl ook kleine bouwbedrijven, die veel materialen bij de groothandels inkopen, hiervan profiteerden. Voor 2021 wordt voor de groothandels een lichte omzetkrimp verwacht, mede doordat in dat jaar minder kleine verbouwingen zullen plaatsvinden.

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie. Door de onzekerheid over het verloop van het coronavirus zijn deze verwachtingen met meer onzekerheid omgeven dan gebruikelijk. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Teksten zijn afgesloten op 23 februari 2021 © ABN AMRO

