

nieuws

Prognose EIB: bouw blijft nog jaren floreren. Dit zijn de 7 redenen waarom

[bouwbreed](#) Premium 13717

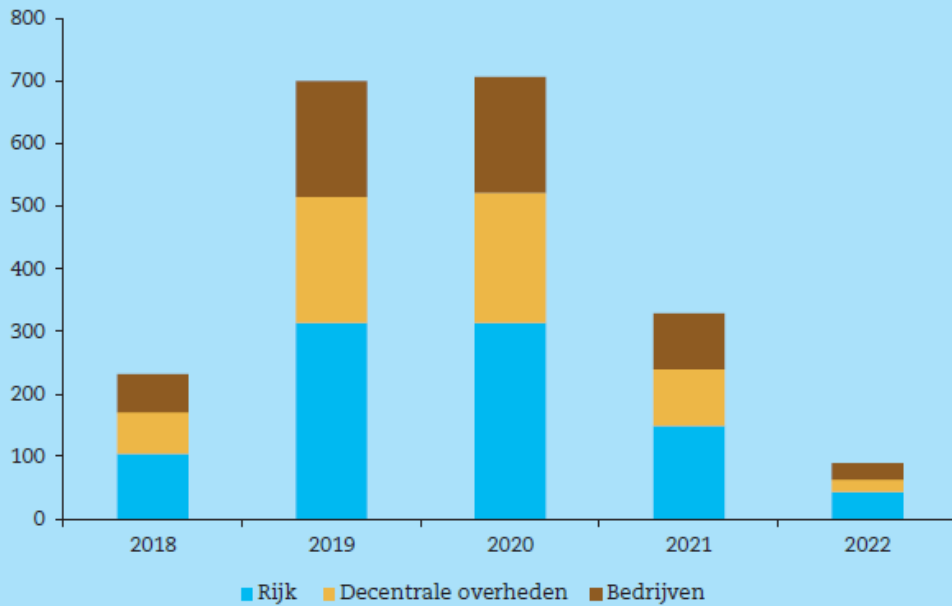


De bouw groeit zowel in 2018 als in 2019 met 4,5 procent en blijft daarmee de snelst groeiende sector van de Nederlandse economie, voorspelt het Economisch Instituut voor de Bouw. De opvallendste ontwikkelingen in de sector op een rij.

1. Met de infra gaat het na jaren sappelen een stuk beter

De gww-sector bleef de afgelopen jaren sterk achter bij de opleving in de bouw, maar herstelt zich de komende twee jaar sterk. In 2018 verwacht het EIB een productiegroei door nieuwbouw van 7 procent, in 2019 zelfs 9,5 procent. Een belangrijke impuls is volgens Taco van Hoek het rijker gevulde infrafonds van de Rijksoverheid. In totaal is voor 2018 vanuit het Infrastructuurfonds, het Deltafonds en de investeringsimpuls 7,8 miljard euro beschikbaar, 15 procent meer in vergelijking met 2017. In 2018 is het budget 8,3 miljard euro. Het geld gaat onder meer naar de [vervanging en reparatie van bruggen](#), sluisen en de reconstructie van wegen. Ook marktpartijen voeren hun investeren in infra op, denk aan energie- en telecombedrijven. Tot slot staan gemeenten en provincies er financieel beter voor.

Extra gww-productie als gevolg van de investeringsimpuls voor infrastructuur (miljoen euro)

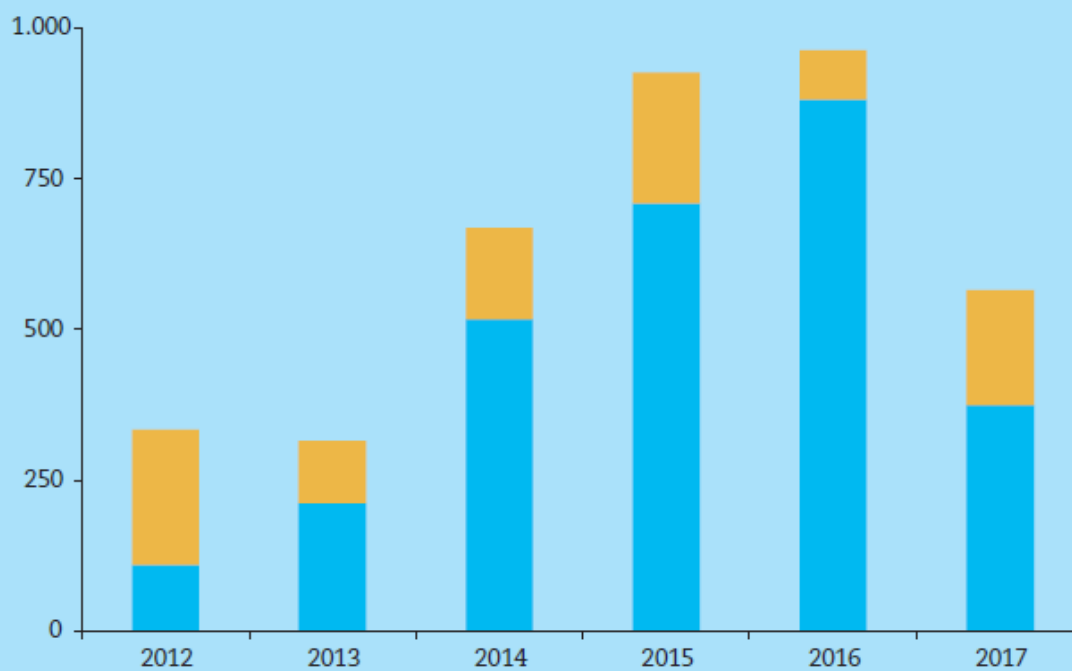


Bron: EIB

2. Transformatie valt sterk terug

Het aantal vergunningen om kantoren om te bouwen naar woningen is vorig jaar sterk gedaald en dit werkt volgens het EIB door in de productie van 2018 en 2019. Niet helemaal een verrassing volgens Van Hoek. Het aantal kantoren dat kansrijk is voor transformatie is al een tijdje op aan het raken. Het EIB verwacht bijna een halvering van het aantal in voormalige kantoren opgeleverde woningen. Waar er de laatste jaren vaak zo'n 7.000 woningen in voormalige kantoorpanden gebouwd werden, blijft de teller dit jaar hangen op zo'n 4.000. Van Hoek: "Er zijn [heel veel transformaties](#) geweest de afgelopen jaren, het houdt ergens een keer op." Dat er minder getransformeerd wordt, komt ook omdat de vraag naar kantoorruimte aantrekt.

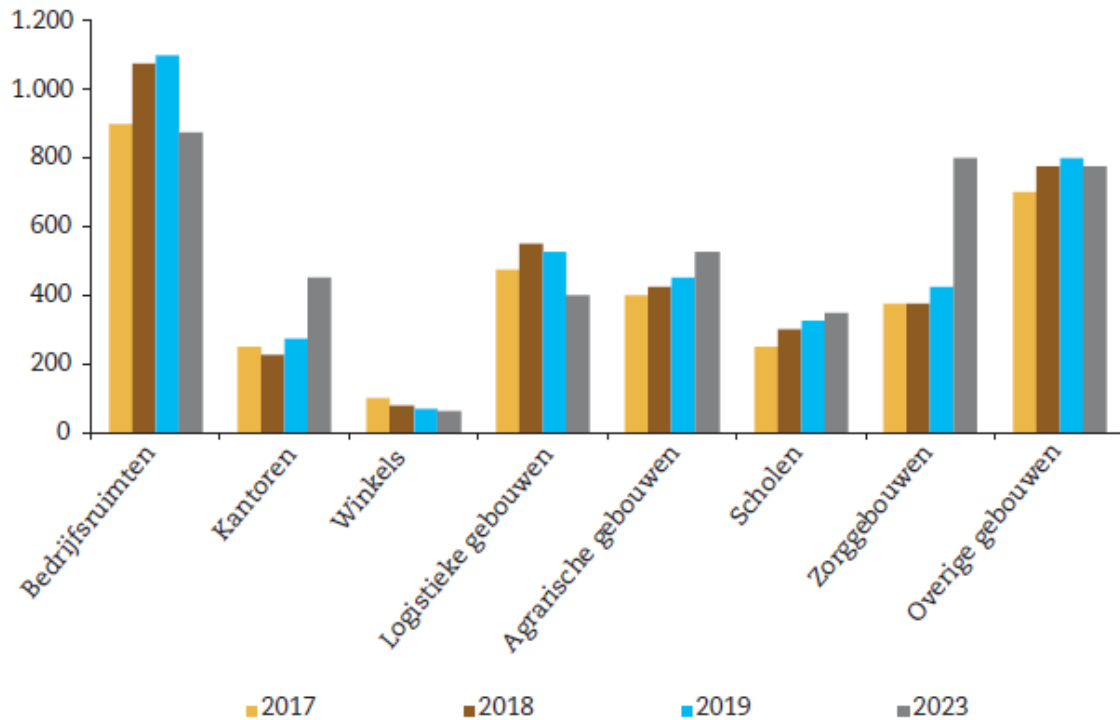
Transformaties, onttrekkingen van kantoren naar woningen (duizend m²), 2012-2017



Bron: Dynamis, bewerking EIB ■ Wonen ■ Overig

3. Utiliteitsbouw groeit krachtig

Tijdens de crisis hadden utiliteitsbouwers het moeilijk. In 2017 bleek er opeens weer meer ruimte voor nieuwe gebouwen. In 2018 zal de nieuwbouwproductie met 7,5 procent groeien. Ook in 2019 zal de nieuwbouwproductie volgens het EIB nog krachtig (5,5 procent) toenemen. Daarmee houdt de utiliteitsbouw bijna gelijke tred met de woningbouwers. Van Hoek verwacht oplevende markten voor kantoren en zorggebouwen.



Nieuwbouwproductie utiliteitsgebouwen naar bouwtype. Bron: EIB

4. Personeelstekort remt productie nog niet

De roep om personeel is groot. [Een kwart van de woningbouwers zegt een personeelstekort te hebben](#). “Maar tot nu toe wordt de bouwproductie nog niet aantoonbaar geremd door de tekorten”, constateert Van Hoek. “Het lijkt erop dat bedrijven toch allerlei oplossingen vinden.” Dat kan volgens hem door het werk anders te organiseren, arbeidsbesparende technieken te gebruiken, extra uren te draaien, mensen uit andere branches binnen te halen, buitenlandse arbeidskrachten in te huren of zzp’ers in te zetten. “Anders dan de gevoelstemperatuur bij bouwondernemers doet vermoeden, weten bouwers met extra inspanningen toch voldoende mensen op de been te krijgen.” De verklaring van de EIB-directeur: “Onder druk worden zaken vloeibaar.” Hij verwacht dat de [personeelstekorten](#) de productie in 2018 en 2019 wel enigszins remmen. “Maar de omvang hiervan is bescheiden: minder dan 1 procent van de productie.”

5. Arbeidsproductiviteit hoger dan voor de crisis

“Er wordt hard gewerkt in de bouw”, zegt Van Hoek. De arbeidsproductiviteit is tijdens de crisis hard gegroeid en ligt nu hoger dan voor de crisis. Maar de rek lijkt er inmiddels uit. Afgelopen jaar groeide de arbeidsproductiviteit nauwelijks meer. De bouwproductie groeide met 4,5 procent en dat kwam volgens Van Hoek volledig tot stand door een groei van de werkgelegenheid, die ook met 4,5 procent groeide. De arbeidsproductiviteit in de bouw is conjunctuurgevoelig. “Dat heeft te maken met de projectgebonden manier van produceren. Dat de productiviteit nu hoger ligt, komt omdat de klanten in de rij staan en de levertijden oplopen. Voor de bouw betekent het dat ze efficiënter kunnen werken.”

Wel zit er volgens Van Hoek een plafond aan de stijging van de arbeidsproductiviteit. Het is volgens hem niet zo dat we over een paar jaar tot enorm hogere productiviteitscijfers komen door de technologische vooruitgang. Op langere termijn is er wel sprake van een iets structureel hogere productiviteit. “Maar het gaat niet met sprongen vooruit.”

6. Woningmarkt komt in een rustiger vaarwater

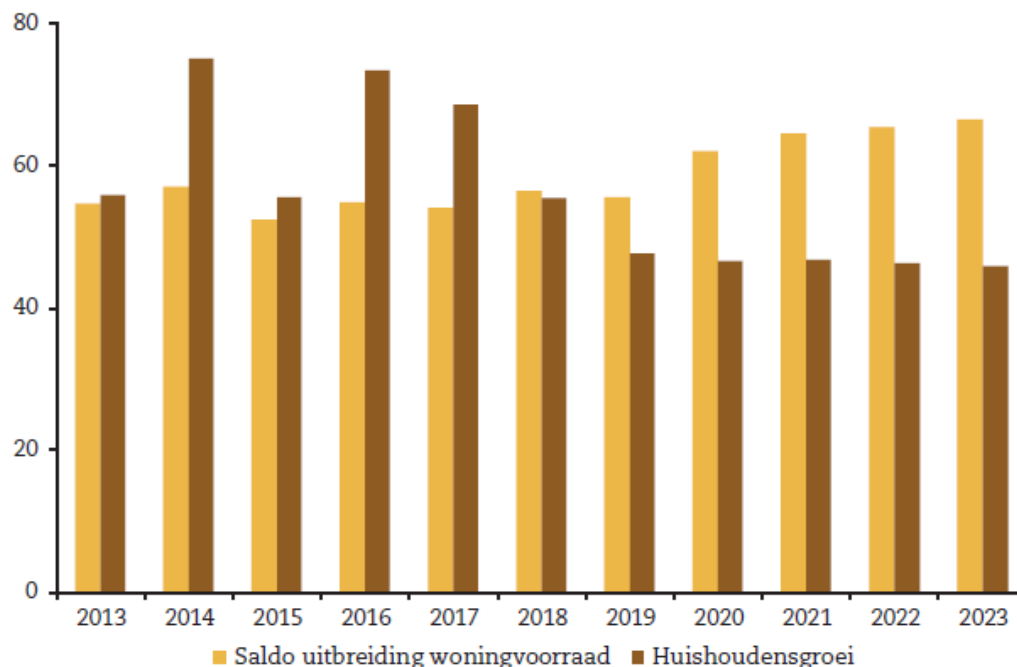
Doordat door transformatie jaarlijks enkele duizenden woningen minder worden opgeleverd, moeten er meer nieuwe woningen gebouwd worden om in de pas te lopen met de huishoudensgroei. Het aantal huishoudens groeit op middellange termijn (2020-2023) met 55.000 huishoudens per jaar. Gunstig voor de bouw is dat de huishoudensgroei minder snel afvlakt dan eerder werd verwacht. Tel bij de 55.000 benodigde woningen 15.000 stuks op aan vervangende nieuwbouw, dan kom je jaarlijks op 70.000 nieuwe woningen. Haal daar grofweg 5.000 transformatiewoningen vanaf, dan moet je volgens Van Hoek jaarlijks 65.000 nieuwe woningen produceren.

Dit jaar rekt het EIB op 67.000 opgeleverde nieuwbouwwoningen, waaronder 7.000 onzelfstandige wooneenheden, zoals studentenkamers en zorgeenheden. In 2020 worden naar verwachting 74.000 woningen gebouwd, oplopend naar 79.000 woningen in 2023. Daarna zakt de productie wat terug. Van Hoek: “Tijdens de crisis liep het aantal opleveringen achter op de huishoudensgroei. Gemiddeld werden er zo’n 50.000 nieuwbouwwoningen gebouwd, terwijl een productie van 70.000 woningen nodig was.”

Inmiddels is er een kentering. Het aantal opgeleverde woningen nam stevig toe van 55.000 in 2016 naar ongeveer 64.000 in 2017. “We landen langzamerhand op het niveau aan die nodig is voor de structurele groei. We lopen zelfs iets in. We verwachten dat de komende jaren de productie weer wat hoger zal zijn dan de huishoudensgroei. De woningmarkt komt daardoor op middellange termijn, in de periode 2020-2023, in een rustiger vaarwater.” Als blijft het opschroeven van de woningbouwproductie volgens Van Hoek afhankelijkheid van voldoende bouwlocaties en voldoende personeel.

Woningcorporaties gaan de komende jaren een groter deel van de totale productie voor hun rekening nemen. Bleef de teller voor de volkshuisvesters in 2017 nog staan op achtduizend gereedgemelde woningen, in 2018 zullen dat er 15.000 zijn, in 2019 al 19.000 en vanaf 2021 20.000 nieuwbouwwoningen.

Figuur 2.1 Uitbreiding woningvoorraad en uitbreidingsvraag (duizend), realisaties (2013-2016) en prognose (2017-2023)



Bron: EIB

7. De winstgevendheid is sterk verbeterd

Als je midden in de crisis alle nettoresultaten van bouwbedrijven bij elkaar optelde, kwam er een [negatief getal](#) uit. “De rendementen zijn aanmerkelijk verbeterd”, constateert Van Hoek inmiddels. “Het beeld is dat de winstgevendheid terug is op het niveau van voor de crisis. Een ruime meerderheid van de bedrijven boekt goede resultaten. De stijging van de arbeidsproductiviteit die geboekt is, is zeer positief voor het rendement. En vergeet ook niet dat de prijzen serieus meewerken. Dat hebben aannemers ook nodig om terrein goed te kunnen maken. Het weerstandsvermogen van veel bedrijven kan een steuntje in de rug gebruiken.” Al met al is gemiddeld genomen de solvabiliteit van bouwers volgens hem “niet slecht”.

De kans op faillissementen is sinds 2015 een stuk kleiner. Is een faillissement van een grote bouwer, [net als in Engeland](#), mogelijk? “Ja, dat kunnen we niet uitsluiten”, zegt Van Hoek. “Het is wel zo dat de risico’s tijdens de crisis veel groter waren. Vóór 2015 bestond er een wezenlijk andere markt.” Voor grote bouwers die op langjarige infraprojecten werken, die in de crisis zijn aangenomen, geldt nog wel dat de winstgevendheid achter kan blijven, zeker als bedrijven aanlopen tegen tegenvallers. “Dat kan een nasleep hebben. Je hebt een aantal jaren nodig om vet op de botten op te bouwen. Maar de grootste pijn voor de sector is hier achter de rug.”

8. Duurzaamheid gaat serieus meetellen

In 2022 is 8 procent van de bouwproductie aan te merken als groen. Het groene regeerakkoord, de [duurzame ambities van woningcorporaties om gemiddeld label B te halen](#) in 2021, windparken, en de plicht om kantoren te verbeteren naar minimaal label C – op middellange termijn het zijn enkele drivers die ervoor zorgen dat duurzaamheid de bouw wezenlijk meer werk – dus omzet – gaat bezorgen.

Om de uitstoot van broeikasgassen in 2030 ten opzichte van 1990 met 49 procent te verminderen stelt het kabinet Rutte III volgens het regeerakkoord 4 miljard euro beschikbaar om dit te verwezenlijken. De verwachting is dat een groot deel hiervan bestemd zal worden voor de verduurzaming van de gebouwenvoorraad.

De huidige totale productie in het kader van duurzaamheid neemt hierbij toe van naar schatting 4,5 miljard tot 6 miljard euro in 2022. “Dat is niet niks”, zegt Van Hoek. De groei van duurzame investeringen dragen eraan bij dat de bouwproductie na 2020 blijft groeien.

Prognose bouwproductie

	Miljoen euro		Jaarlijkse veranderingen ³ (%)			
	2016 ²	2017 ³	2017	2018	2019	2023 ⁴
Woningbouw						
- nieuwbouw	10.225	11.400	11½	7	5	3
- herstel en verbouw	7.850	8.450	7½	1	2	2
Utiliteitsbouw						
- nieuwbouw	8.450	8.950	6	7½	5½	2½
- herstel en verbouw	6.150	6.175	½	2	3½	2
Onderhoud gebouwen	10.325	10.625	3	1½	1½	2
GWW						
- nieuwbouw en herstel	8.175	8.300	1½	7	9½	2
- onderhoud	6.075	6.175	1½	3	2	1½
Externe onderaanneming	3.100	3.250	5	4½	4½	2
Totaal bouw	60.350	63.325	5	4½	4½	2

1 Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2016, exclusief btw

2 EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers

3 Raming

4 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2020-2023

Bouwproductie per sector 2016-2023. Bron: EIB.