



visie op bouw en vastgoed

Sectorupdate 2011

- ▶ Interview
- ▶ Trends & ontwikkelingen
- ▶ Sectorvisie



Geachte relatie,

Voor u ligt de Visie op Sectoren 2011 waarin een groot aantal sectoren en hun onderliggende branches inhoudelijk worden besproken en geanalyseerd. Aan de hand van Visie op Sectoren wil ABN AMRO u graag inzicht geven in de huidige trends en ontwikkelingen van uw sector en geven onze sector-specialisten bovendien hun visie weer voor het komende jaar. U kunt uw onderneming spiegelen aan de trends en actuele branchecijfers, kijken hoe het met de branche van uw toeleveranciers is gesteld en zien wat de verwachtingen zijn van ABN AMRO over uw eigen branche.

Herstel Nederlands bedrijfsleven zal voorzichtig doorzetten in 2011

Het beeld van de verschillende sectoren verschilt onderling nog behoorlijk. In het kielzog van een sterk groeiende wereldhandel en toenemende export wisten vooral de sectoren industrie en transport als eerste de omslag naar groei te realiseren. Al snel volgde het herstel in andere sectoren, terwijl de ontwikkelingen in de bouw nog altijd zorgelijk blijven.

Naast sectorspecifieke invloeden, zijn er ook ontwikkelingen die een economiebrede impact hebben. Zo zijn de prijzen van grondstoffen structureel hoger geworden. Naast de olieprijs geldt dit ook voor edelmetalen en industriële metalen; vooral door toegenomen vraag vanwege forse economische groei in Azië. Ook de prijzen van agrarische grondstoffen stegen. Met name door tegenvallende oogsten en een duidelijk aantrekkende wereldvraag.

In deze Visie op Bouw & Vastgoed is ook een gesprek opgenomen met Hans Copier, voorzitter van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) en Erik Steinmaier, hoofd research ABN AMRO Real Estate Finance. Vanuit hun expertise gaan zij in op de actualiteit aan de voorkant van de bouw- en vastgoedkolom. De ontwikkelingen bij vastgoedbeleggers en project-ontwikkelaars hebben immers een belangrijke invloed op de marktsituatie bij bouwers en toeleveranciers. In het interview wordt stilgestaan bij de meer structurele ontwikkelingen in de Nederlandse vastgoedmarkt. Niet alleen de problematiek van de hoge leegstand van kantoren, maar ook de mogelijke oplossingen hiervoor worden besproken.

Hopelijk stimuleert deze publicatie u om met ABN AMRO en uw collega-ondernemers van gedachten te wisselen over de uitdagingen voor uw bedrijf en uw sector in Nederland. Wij denken graag met u mee en zijn u graag van dienst. Namens alle collega's van ABN AMRO wens ik u en uw bedrijf alle succes toe!

Vriendelijke groeten,



Joop Wijn
Lid Raad van Bestuur ABN AMRO

Visie op bouw en
vastgoed
Sectorupdate 2011

- 4 » visie op Nederland
- 6 » interview
- 10 » architecten- en ingenieursbureaus
- 12 » beleggers in onroerend goed
- 14 » bouwmaterialenindustrie
- 16 » grond-, water- en wegenbouw
- 18 » houtindustrie
- 20 » installatiebedrijven
- 22 » makelaars onroerend goed
- 24 » projectontwikkeling
- 26 » utiliteitsbouw
- 28 » woningbouw
- 30 » leeswijzer
- 32 » colofon

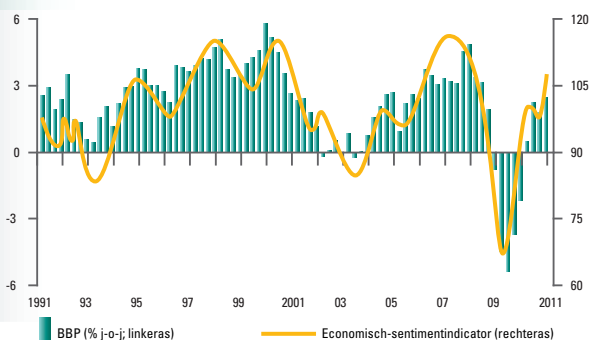
visie op Nederland

groei Nederlandse economie zwakt wat af in loop van 2011

Vorig jaar groeide de economie met 1¾%. Dankzij een stevig groeitempo rond de jaarwisseling blijft de groei dit jaar gemiddeld waarschijnlijk goed op peil. Maar in de loop van het jaar loopt het tempo terug.

Na vier kwartalen van herstel viel de economische groei in de zomer van 2010 (tijdelijk) vrijwel weg. Het BBP liet een stijging optekenen van amper 0,1% k-o-k. In het tweede kwartaal was het BBP - geholpen door forse voorraadvorming - nog met 1,0% gegroeid. Terwijl in het voorjaar de groei enorm was opgestuwd door voorraadopbouw, werd in het derde kwartaal de groei juist (nog sterker) gedrukt door een afname van de voorraden. Gemiddeld is de economie in deze twee kwartalen met 0,5% k-o-k gegroeid. Eind 2010 steeg het BBP weer met 0,6% k-o-k, met dank aan de uitvoer, voorraadopbouw, particuliere consumptie en bedrijfsinvesteringen. Het cijfer werd wel wat geflatteerd door de kou, die heeft gezorgd voor extra productie en verbruik van energie. Gemiddeld kwam de BBP-groei in 2010 uit op 1,8%. Dit was bijna geheel te danken aan de uitvoer.

Groei economie bleef begin 2011 op peil



Bron: Thomson Reuters Datastream

Uitvoer blijft motor economische groei

De groei van de uitvoer is inmiddels afgenomen. Toch zal de uitvoer ook dit jaar weer flink bijdragen aan de economische groei, maar wel iets minder dan in 2010. Daar staat tegenover dat de binnenlandse bestedingen het wat beter zullen doen dan vorig jaar. Voor heel 2011 verwachten we eenzelfde groeicijfer als vorig jaar. Dat heeft te maken met de hogere groei eind 2010 en de goede start van 2011. Die goede start wordt gesuggereerd door diverse voorlopende indicatoren in binnen- en buitenland. Zo liepen het producentenvertrouwen in de Nederlandse industrie en de Economisch-sentimentindicator in maart op naar het hoogste peil in ongeveer drie jaar. De inkoopmanagersindex (PMI) liep in maart weliswaar iets terug, maar ligt nog steeds op een hoog niveau, wat duidt op verdere expansie. En last but not least liet de industriële productie in januari en februari flinke (verdere) stijgingen zien ten opzichte van de voorgaande maand.

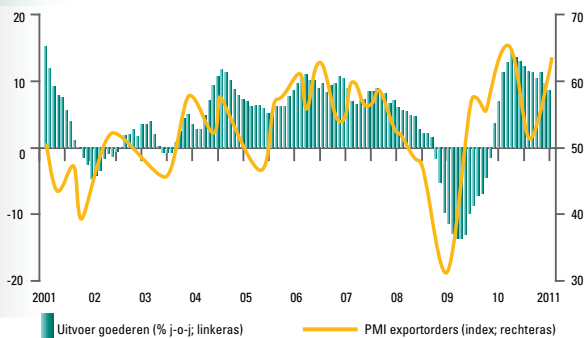
In de loop van 2011 zien we de groei in de eurozone en Nederland afzakken door bezuinigingsmaatregelen van overheden en onder invloed van de flink gestegen olieprijs. We denken dat de effecten van de bezuinigingen in binnen- en buitenland op de Nederlandse BBP-groei dit jaar geleidelijk toenemen. Verder ligt het risico voor de groei aan de 'onderkant'. Als bijvoorbeeld de olieprijs langer hoog blijft of nog doorstijgt, zal de economische groei in de wereld en dus ook in ons land lager uitvallen dan vorig jaar.

De afwijkende ontwikkeling van de uitvoer enerzijds en de binnenlandse bestedingen anderzijds had ook haar weerslag op het

bedrijfsleven. Het grootbedrijf, dat relatief sterk op afzet in het buitenland is gericht, kon vorig jaar al weer een duidelijk herstel laten zien, terwijl daar bij het MKB, dat meer op het binnenland is georiënteerd, nog nauwelijks sprake van was. Naar verwachting zal de afzetontwikkeling van het MKB dit jaar bijtrekken.

Uitvoer stijgt verder

PMI >50 wijst op groei; <50 – krimp



Bron: CBS, Markit NEVI

Binnenlandse bestedingen

De particuliere consumptie is in 2010 met 0,4% gestegen. In het laatste kwartaal viel de consumptiegroei iets hoger uit: +0,5% k-o-k. Dat kwam onder meer door het flink hogere energieverbruik als gevolg van het ongebruikelijk koude weer. Daarnaast waren de autoverkopen fors. De bescheiden consumptiegroei in heel 2010 had te maken met de geringe stijging van het reëel beschikbaar inkomen. Die stond onder druk van matige loonstijgingen en banenkrimp. Bovendien was het herstel van het consumentenvertrouwen nog niet echt overtuigend. Weliswaar is een opwaartse beweging zichtbaar, maar deze verloopt met horten en stoten.

Ook dit jaar is de consumptiegroei nog bepaald niet uitbundig. Diverse factoren werken tegen elkaar in. De individuele koopkracht verslechtert opnieuw. Weliswaar stijgen de lonen harder dan in 2010, maar de inflatie valt eveneens hoger uit, terwijl de bezuinigingsmaatregelen van de overheid ook de koopkracht drukken. Maar daar staat tegenover dat het aantal banen toeneemt. Al met al kan het reëel beschikbaar inkomen iets meer toenemen dan vorig jaar. Ook de consumptie kan dan wat meer stijgen dan in 2010. Wellicht zet het geleidelijk toegenomen vertrouwen de consument ertoe aan om uitgaven die de afgelopen jaren zijn uitgesteld vanwege (baan)onzekerheid, alsnog te gaan doen. Mogelijk verder stijgende energieprijzen vormen uiteraard een risico voor de inflatie en daarmee voor de koopkracht.

Hoewel de investeringen gemiddeld nog afnamen in 2010, was in de loop van het jaar verbetering zichtbaar. Het voorzichtige investeringsherstel na de recessie heeft te maken met de vrij lage bezettingsgraad van het machinepark in de industrie. Door de recessie was de bezetting ongekend sterk afgenomen. Daarna is deze weer behoorlijk opgelopen, maar toch is nog sprake van onderbezetting. Daardoor zijn er weinig prikkels om te investeren in uitbreiding. Wel zal worden geïnvesteerd ter vervanging van (verouderde) machines of ter verbetering van de concurrentiekracht. De investeringen in machines en computers zitten al sinds de zomer van 2009 in de lift (+12% in 2010). Ook de investeringen in transportmiddelen zijn weer gestegen. Het afzetperspectief voor het bedrijfsleven is behoorlijk en de financiële positie is verbeterd. We verwachten daarom dat de investeringen in 2011 zullen stijgen.

Matige groei kredietverlening

De economische groei is dit jaar, zoals we schreven, gematigd. De cashflow van bedrijven vertoont een opgaande lijn. De investeringsgroei is bescheiden. De huizenmarkt blijft in mineur. De rente is laag maar stijgt wel wat. Binnen dit scenario is een explosieve groei van de Nederlandse kredietvraag onwaarschijnlijk. En het kredietaanbod? De bankensector heeft de kredietcrisis overleefd, veel banken zijn aangesterkt en hebben buffers opgebouwd. Maar de rook van de crisis is nog niet verdwenen. Banken moeten zich aanpassen aan de nieuwe realiteit, die inhoudt dat per euro verstrekt krediet meer vermogen en liquide middelen nodig zijn. Op termijn kan dat de prijs van krediet doen stijgen. Gelukkig krijgen banken de tijd om naar de nieuwe realiteit toe te groeien.

Inflatie loopt op

Sinds medio 2010 lag het inflatietempo op 1,6%, totdat met name hogere autobrandstofprijzen de inflatie in december opstuwden naar net onder de 2%. In de drie maanden daarna bleef het cijfer gelijk. We verwachten dat door de gestegen prijzen van olie en voedsel de inflatie in de komende maanden - net als elders in Europa - wat verder zal stijgen. Dat proces verloopt in ons land wat langzamer doordat de energieprijzen voor gezinnen doorgaans twee maal per jaar worden aangepast. Doordat er nog altijd sprake is van overcapaciteit in de economie zal verdere opwaartse druk beperkt blijven. We verwachten dat de inflatie dit jaar gemiddeld duidelijk boven de 2% uitkomt. Omdat we ervan uitgaan dat de stijging van de energie- en voedselprijzen later weer afvlakt, kan de inflatie volgend jaar wat lager uitvallen.



Links: Hans Copier, managing director van ING Real Estate Investment Management NL.

Rechts: Erik Steinmaier, hoofd research ABN AMRO Real Estate Finance.

Hans Copier, ING Real Estate Investment: 'Kantorenmarkt wordt nooit meer hetzelfde'

De vastgoedmarkt kruipt langzaam uit het dal, maar er zijn nog saillante vraagstukken op te lossen. Hoe kunnen we de voorraad kantoren in de hand houden? Want leegstand is slecht voor de markt. Wat gaat duurzaamheid betekenen voor de kantorenmarkt? Wat onderscheidt de institutionele belegger van andere beleggers? En is het wel zo verstandig dat Nederlandse pensioenfondsen hun kapitaal exporteren?

Hans Copier en Erik Steinmaier geven hun visie. Copier is managing director van ING Real Estate Investment Management NL, en voorzitter van de IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Steinmaier is hoofd research ABN AMRO Real Estate Finance.

Hans Copier: 'De effectieve vraag naar kantoorruimte was van 2000 tot 2010 een miljoen vierkante meter. En weet je hoeveel er in die periode gebouwd is? Zeven miljoen meter! De leegstand is daardoor toegenomen met zes miljoen vierkante meter. Scherper kun je het probleem niet neerzetten. De markt van vraag en aanbod is ernstig uit balans. Vernietigd, kun je ook zeggen. Anno 2011 staat zo'n 15% van alle kantoren leeg.'

Erik Steinmaier: 'Wij hebben recent onderzoek gedaan naar de Nederlandse kantorenmarkt. Wij zien de leegstand de komende jaren nog verder toenemen naar 25% in 2015.'

Hans Copier: 'Dat zou, zonder ingrijpen, zo maar kunnen: 25% in 2015. Als het nieuwe werken doorzet, met méér flexplekken en thuiswerken. Dat is een grimmig cijfer.'

Piramidespel

Copier: 'De reden waarom er toch steeds gebouwd is, is simpel. Men kon, in de eerste zeven jaar van deze eeuw, anticiperen op een vraag die in de toekomst zou toenemen. En kapitaal was goedkoop. In 2007 hebben we daar een sterk staaltje van gezien, dat overigens naar mijn mening ook nooit meer zo zal kunnen plaatsvinden – daarvoor is kapitaal inmiddels te schaars geworden. Er zijn toen twee vastgoed portefeuilles voor elk een miljard euro verkocht. Er is één speler geweest die met 30 miljoen euro eigen geld, maar liefst 970 miljoen euro heeft kunnen lenen van banken, om de financiering van één van die portefeuilles rond te krijgen.'

'Ik haast me om erbij te zeggen dat het om buitenlandse banken ging, die in 2007 voluit de Nederlandse markt zijn binnen gederd. ABN AMRO, FGH en ook ING: geen van allen hebben ze zich schuldig gemaakt aan dit piramidespel. Ik noem het zo, maar je kunt het natuurlijk zo niet noemen; hefboomspel is wellicht een betere term. Die buitenlandse banken, kun je nu achteraf vaststellen, hebben in 2007 onwaarschijnlijk grote risico's genomen, zonder daarbij te letten op de objecten waarmee die portefeuille was opgebouwd: het ging niet om A-locaties, maar voor het merendeel om B-locaties waarvan in een aantal gevallen bekend was dat het niet gemakkelijk zou worden om daar nieuwe huurders voor te vinden als de bestaande huurders na uitdienen van het contract zouden vertrekken.'

Opgeblazen bubbel

Steinmaier: 'Dat hefboomspel, met 95% vreemd vermogen kopen en er vervolgens op hopen dat de waarde van de portefeuille een klein beetje stijgt, en dan met een enorm rendement verkopen - dat is vooral riskant voor banken. Ik ben ervan overtuigd dat we dat niet meer gaan terugzien. De gekke jaren 2005 tot 2007 waren een uitzondering. Die bubbel is nu opgeblazen.'

» 'Er is één speler geweest, die met 30 miljoen euro eigen geld maar liefst 970 miljoen euro heeft kunnen lenen van banken om vastgoed te kopen'

'Het gevoel bij ABN AMRO is dat er de laatste jaren, zeg maar vanaf het begin van de economische crisis, van 2008 tot 2010 veel lucht uit de markt is verdwenen. Nog niet alle lucht is eruit, maar 2010 was wel een mooi jaar om in de markt te stappen. Dat heeft ABN AMRO dan ook gedaan. We zijn, na jaren van afwezigheid, terug als financier voor beleggers in - en ontwikkelaars van Nederlands vastgoed. Al is de markt in mineur, op veel punten is de markt gezonder dan vóór 2008, toen de economische crisis begon. We blijven natuurlijk goed opletten op het leegstandsrisico. Dat is cruciaal bij het inschatten van een nieuw project. Wij staan niet te trappelen om langjarige financieringen te verstrekken voor locaties die weliswaar de komende jaren verhuurd zijn, maar waarvan onduidelijk is of er daarna nog wel huurders voor te vinden zijn. Ik maak me zorgen of sommige projecten die nu gestart worden over tien jaar nog wel verhuurd kunnen worden.'

Liever weiland dan leeg kantoor

Copier: 'Ik zal een raar voorbeeld vertellen. Cag Gemini halveert de huisvestingsbehoefte in Utrecht. En wat is het antwoord van de gemeente Utrecht: twintigduizend vierkante meter nieuw bouwen. Wie doet het dan fout? Doet de markt het dan fout?'

Steinmaier: 'Maar dan zijn er toch ook marktpartijen die die nieuwbouw willen realiseren? En wanneer dit duurzame gebouwen op duurzame locaties betreft, lijkt me dit ook prima. De spreekwoordelijke blokkendoos in de groene weide moeten we – denk ik – niet doen, dat lijken me ongezonde projecten. Je ziet dat de top van de markt, waar de meeste institutionele beleggers bijhoren, ook niet met dat soort plannen bezig is. Eigenlijk zou je alleen nieuwbouw moeten toestaan op A-locaties waar duurzame kantoren worden neergezet.'

Copier: 'Ik ben voorzitter geweest van de IVBN-taskforce duurzaamheid, en ik ben er tegen om duurzame nieuwbouw neer te zetten op een slechte locatie, die over tien jaar geen nieuwe huurders meer trekt. Dan had je het weiland beter groen kunnen laten, dat is veel duurzamer.'

Geen gebouwd huurcontract

Copier: 'Er is ruimte voor nieuwbouw, en banken moeten goede, gezonde plannen ook financieren. Onze vuistregel voor de beoordeling van nieuwe plannen is: zou dit kantoor, als het huurcontract over tien jaar is afgelopen, weer nieuwe huurders

kunnen trekken? Zo niet, dan praten we over een gebouwd huurcontract, en hebben we er geen zin in. In de periode 2000 tot 2007 hebben vooral Duitse partijen al teveel van die gebouwde huurcontracten in Nederland neergezet.'

» 'Aan het marktprobleem hebben alle actoren bijgedragen, ook institutionele beleggers, om die constatering kunnen we niet heen'

Steinmaier: 'Wat je moet doen is de bestaande kantoren zo duurzaam mogelijk maken.'

Copier: 'Wij zijn daar binnen ING Real Estate Investment Management al een tijd mee bezig, samen met huurders. Met TNT in Den Haag zorgen we dat hun kantoor uit 1986 een energielabel krijgt dat dik onder C-niveau zit. WTC aan de Amsterdamse Zuidas is ook helemaal duurzaam gemaakt. Je hebt de huurders nodig: lege kantoren duurzaam maken is nog te speculatief. Waarom huurders nog nauwelijks vragen naar duurzame kantoren, - daar begrijp ik helemaal niets van. De besparingen op energie maken dergelijke kantoren op termijn altijd goedkoper. Over vijf jaar vragen huurders denk ik wél massaal om duurzaam.'

Soepeler bouwbesluit

Wat zou er moeten gebeuren om de markt weer gezond te krijgen?

Copier: 'Het is zeer belangrijk om te zorgen dat de voorraad kantoren zo min mogelijk groeit. De totale voorraad is 47 miljoen meter, daarvan staat 7 miljoen leeg. Maak daar 8 miljoen van, want je moet de 1 miljoen meter grijze leegstand erbij tellen. Dat is kantoorruimte die wel is verhuurd, maar door de huurders - bedrijven die te ruim in hun jasje zijn komen te zitten door de crisis - weer op de markt is gebracht. Dus als je nieuwbouw

pleegt, dan zul je moeten zorgen dat elders kantoorruimte wordt getransformeerd in woonruimte. Het probleem is dat dat nu nog amper betaalbaar is, omdat het bouwbesluit bedoeld is voor nieuwbouw. Voor bestaande bouw staan er eisen in, die niet tegen redelijke kosten haalbaar zijn. Een voorbeeld: een bestaand kantoor voorzien van een dove gevel, dat is eenvoudigweg te duur. Maar als je het bouwbesluit zou versoepelen, dan kun je denk ik alleen al in Amsterdam op korte termijn bestaande kantoren transformeren tot duizend woningen van honderd vierkante meter. Een serieus aantal. Uiteraard komen daarvoor alleen kantoren in aanmerking in de buurt van voorzieningen, niet te ver weg van de stad of tussen talloze andere kantoren.'

Steinmaier: 'Aan het marktprobleem hebben alle actoren bijgedragen, ook beleggers. Om die constatering kunnen we niet heen. Men is naar mijn mening niet altijd even kritisch geweest op de locatie en de verhuurbaarheid op de lange termijn. Institutionele beleggers richten zich gelukkig vooral op A-locaties, die duurzaam zijn in dubbele zin; omdat de vaak nieuwe gebouwen

Hans Copier, managing director van ING Real Estate Investment Management NL



een gunstig energielabel hebben, maar ook omdat je er altijd huurders voor zult kunnen vinden, en ze dus de leegstand niet zullen verergeren. Het zijn vooral de B-locaties waarvan het huurcontract na vijf, tien jaar afloopt en waarvoor dan maar moeilijk nieuwe huurders te vinden zijn, die het arsenaal leegstaande vierkante meters voeden.'

Overheid moet regie voeren

Copier: 'De meest opportunistische partij in de kantoorcolom is, vind ik, de gemeente. Is het niet bijzonder dat kantorenterreinen een belangrijke financiële bron voor gemeenten vormen? Terwijl voor de gemeente haar verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening het belangrijkste zou moeten zijn. Elke gemeente wil witteboordenwerkgelegenheid en is bezig kantoren binnen de grenzen te krijgen. Gemeenten bepalen zelf hoeveel kantoorplannen ze realiseren. Vaak heeft een wethouder, die vier jaar zit, er een groot belang bij om snel een transactie te realiseren met een ontwikkelende partij.'

'De landelijke en provinciale overheden zouden een veel sterkere regierol moeten spelen. Ik weet ook wel dat het verdacht is dat marktpartijen om overheidsingrijpen vragen, ik zou het liever niet doen. Maar de ruimtelijke ordening is in handen van de overheid, niet van marktpartijen. Het voormalige VROM, maar ook provincies spelen een te kleine rol in de kantorenmarkt. De slechte ruimtelijke ordening is geen politiek issue, maar ik vind: als weilanden worden volgebouwd met leegstaande kantoren, en de woningmarkt veel te krap blijft, dan is ruimtelijke ordening net zo'n ernstig probleem voor toekomstige generaties als het wegwerken van de staatsschuld en zou het dus net zo veel aandacht moeten krijgen van de politiek.'

Duurzaamheid in taxatie meenemen

Steinmaier: 'Hoe duurzaam een pand is – dat zou in een taxatierapport tot uitdrukking moeten komen. En dat is nu nog te weinig het geval. Ik roep de taxatie-sector op om daar verandering in te brengen. Het zou een belangrijke impuls voor de verduurzaming zijn. Pas als in de boeken de waardevermeerdering van een kantoor is terug te vinden, kunnen investeringen in duurzaamheid renderen.'

» 'Mijn doembeeld is dat we straks fantastische pensioenen hebben in een failliet Nederland, omdat pensioengelden niet in onze economie zijn geïnvesteerd'

Wat zouden institutionele beleggers beter kunnen doen dan nu het geval is?

Copier: 'Ik wil een sterk pleidooi houden om pensioenpremies die hier in Nederland bij elkaar gespaard zijn, ook in Nederland in te zetten. Kijk, dat Nederland te klein is voor APG en dat ze ook in Azië investeren in vastgoed, dat begrijp ik. Maar de export van kapitaal door APG is nu wel erg hard gegaan. De 20 miljard die APG in vastgoed heeft belegd, was in 1990 nog helemaal in Nederlands vastgoed gestoken. Inmiddels is dat nog maar tien procent van wat het was: 2 miljard. De rest, 18 miljard, zit nu in buitenlands vastgoed. Omdat daar, bijvoorbeeld in Azië, het rendement hoog is: 12% vergeleken met 8 à 9% in Nederland.'

Steinmaier: 'Wij zien deze ontwikkeling ook. APG zet de trend, ik verwacht dat andere pensioenfondsen uiteindelijk volgen. Al zag je recent – in de crisis – wel een terugtrekkende beweging naar de thuismarkten.'

Copier: 'Onder de noemer diversificatie wordt door Nederlandse pensioenfondsen veel kapitaal geëxporteerd, maar je mag je afvragen of het risicomanagement hiervan voldoende aandacht krijgt. Mijn doembeeld is dat we straks fantastische pensioenen hebben in een failliet Nederland, omdat pensioengelden niet in onze economie zijn geïnvesteerd.'

architecten- en ingenieursbureaus

- » Strategische keuzes architectenbureaus nodig voor goede positionering in de toekomst
- » Ingenieursbureaus komen in zwaar weer door sterke bezuinigingen bij overheden
- » In 2011 daalt de omzet bij architectenbureaus met 2% en bij ingenieursbureaus met 7%

Branchebeschrijving

Architecten zorgen voor het ontwerp, het bestek en de begroting van (nieuw)bouwprojecten. Ook zijn zij betrokken bij verbouwingen en restauraties. Ingenieursbureaus adviseren, ontwerpen, verrichten haalbaarheidsstudies, berekenen en begeleiden plannen op terreinen als bouw, installatietechniek, milieutechniek, machinebouw en

processtechniek. Een gering aantal grote, internationaal opererende bureaus domineert de ingenieursbranche. Deze ingenieursbureaus hebben qua omzet en aantal werknemers een overheersende positie binnen de branche.

Trends en ontwikkelingen

De architecten zagen in 2010, als gevolg van de crisis in de burgerlijke en utiliteitsbouw, hun omzet sterk dalen. Door saneringen die in 2009 en 2010 plaatsvonden onder architectenbureaus, zijn de kostenniveaus sterk teruggebracht en door ontslagen en faillissementen is het aantal in de sector actieve architecten sterk gedaald. In 2010 nam de bouwsom van nieuwe opdrachten bij architecten wel weer met 5% toe, maar ligt nog altijd 60% onder het niveau van 2007. Gedurende lange tijd leken ingenieursbureaus de crisis ongeschonden door te komen maar ook zij kregen in 2010 met een dalende omzet te maken. Dit was het gevolg van bezuinigingen bij lokale overheden, waardoor nieuwe opdrachten uitbleven. Door de sterke terugval van nieuwe opdrachten is de

concurrentie voor nieuwe opdrachten groot en wordt er veel onder de kostprijs geboden. De uurtarieven voor ingenieurs zijn hierdoor sterk gedaald en de werkgelegenheid staat onder druk. Architecten- en ingenieursbureaus die internationaal actief zijn, waren beter in staat de crisis te ontlopen. Architecten- en ingenieursbureaus ondervinden nog altijd problemen door disproportionele eisen bij grotere (Europese) aanbestedingen. De scheiding tussen ontwerp en uitvoering vervaagt door de opkomst van geïntegreerde contractvormen. Energiezuinig en duurzaam bouwen, en dan specifiek energieneutrale en passieve gebouwen, biedt architecten en ingenieurs kansen.

Onze visie

In 2011 neemt de omzet van architectenbureaus iets af. Architectenbureaus ondervinden ook dit jaar nog hinder van een licht dalende bouwproductie in de burgerlijke en utiliteitsbouw. Het is zaak dat architecten strategische keuzes maken om zich goed te herpositioneren in het bouwproces. Zij kunnen zich bijvoorbeeld richten op bepaalde markten, zoals energiebesparend en passief bouwen, de markt voor particulier opdrachtgeverschap of seniorenwoningen. Door het toenemende gebruik van driedimensionale modellen en Bouw Informatie Modellen zijn er kansen voor architecten om een coördinerende rol op zich te nemen. Doordat lokale overheden de komende jaren sterk bezuinigen op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, utiliteitsbouw

en infrastructuur, is er veel minder werk voor ingenieursbureaus en zijn de orderportefeuilles sterk gedaald. Wij verwachten dat de omzet bij ingenieurs dit jaar met 7% daalt. Saneringen in de branche zijn dan ook niet te voorkomen. Kleine bureaus zullen het zwaar krijgen en zullen inventief moeten zijn om de crisis door te komen. De (grotere) ingenieursbureaus die internationaal actief zijn, hebben gunstiger vooruitzichten, omdat de bouwactiviteiten in de meeste landen waar Nederlandse ingenieursbureaus actief zijn, weer aantrekken. Nederlandse ingenieursbureaus met kennis en ervaring op het gebied van waterveiligheid en -winning, milieu en mobiliteit worden vaak door buitenlandse partijen benaderd.

Kerngegevens

- ▶ Omzetgroei architecten: **-13,7%**
- ▶ Omzetgroei ingenieurs: **-4,3%**
- ▶ Aantal architectenbureaus: **3.280**
- ▶ Aantal ingenieursbureaus: **19.580**

ABN AMRO omzetverwachting architecten 2011: - 2%
ABN AMRO omzetverwachting ingenieurs 2011: - 7%

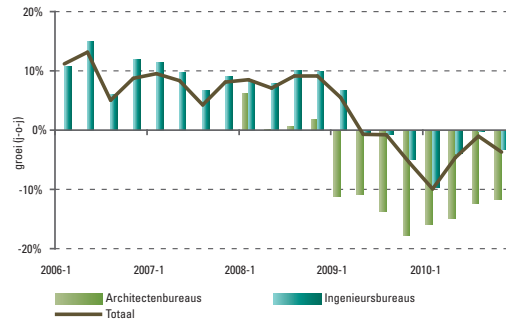
Websites

www.bna.nl
www.nlingenieurs.nl
www.kiviniria.net
www.deingenieur.nl

Omzetontwikkeling architecten- en ingenieursbureaus

Bron: CBS

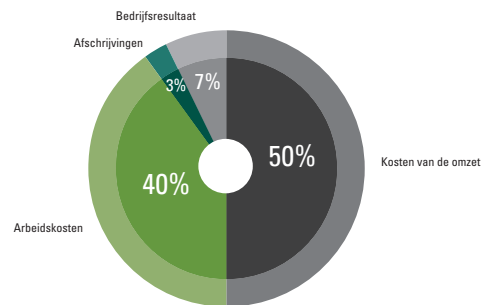
- ▶ De omzet van architectenbureaus daalde in zowel 2009 als 2010 sterk als gevolg van de enorme vraaguitval in de burgerlijke en utiliteitsbouw.
- ▶ Ingenieursbureaus leken lang de crisis te ontlopen. In 2009 bleef de omzet stabiel en in 2010 daalde de omzet slechts licht.
- ▶ In 2011 neemt de omzet in beide branches echter verder af door de aanhoudende vraaguitval naar nieuwbouwwoningen en nieuwe gebouwen en de bezuinigingen bij lokale overheden.



Exploitatiebeeld

Bron: CBS

- ▶ Door de slechte marktomstandigheden in de bouw blijven de tarieven van architectenbureaus onder druk staan. Lagere tarieven zullen direct leiden tot een lager bedrijfsresultaat, gezien er na twee jaar crisis niet veel meer bezuinigd kan worden.
- ▶ Ingenieursbureaus ondervinden hinder van de bezuinigingen bij lokale overheden, waardoor hun opdrachtenstroom terugvalt. Zij zullen moeten reorganiseren om de kosten onder controle te houden.



Bouwsom nieuwe opdrachten voor architecten

Bron: CBS

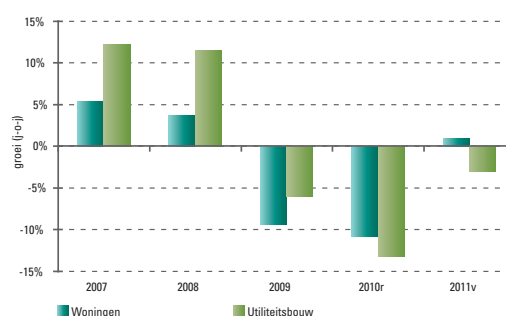
- ▶ De ontwikkeling van het aantal nieuwe opdrachten voor architecten is een voorlopende indicator voor de toekomstige bouwproductie.
- ▶ De bouwsom voor nieuwe opdrachten is sinds het eerste kwartaal van 2009 voor zowel woning- als utiliteitsbouw op een laag niveau gestabiliseerd.
- ▶ Voor 2011 verwacht ABN AMRO geen significante verbetering van de bouwsom. Consumenten blijven terughoudend en bedrijven hebben genoeg capaciteit om te groeien zonder uit te breiden.



Bouwproductie

Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research

- ▶ De woningbouwproductie is in 2009 en 2010, vanwege de malaise op de woningmarkt, sterk gedaald. In 2011 zal de productie met 1% stijgen omdat consumenten, vanwege de tijdelijke btw-verlaging, meer investeren in verbouw en onderhoud aan woningen.
- ▶ De utiliteitsbouwproductie is de afgelopen twee jaar eveneens sterk gedaald en zal in 2011 met nog eens 3% dalen. Bedrijven doen vanwege de lage bezettingsgraden nog geen uitbreidingsinvesteringen.



beleggers in OG

- » Aanbod commercieel onroerend goed tot historisch hoog niveau gestegen
- » De vraag naar duurzaam vastgoed blijft sterk en gebruikers zijn bereid hiervoor meer te betalen
- » Kloof tussen courante panden en de rest van de markt zal verder toenemen

Branchebeschrijving

Beleggers in onroerend goed zijn vooral actief op de woningmarkt en de commercieel onroerendgoedmarkt. Hun kernactiviteiten zijn het direct beleggen in vastgoed en het exploiteren ervan. Het aan- en verkopen van vastgoed is ook onderdeel van de bedrijfsvoering, maar

de beleggingen kennen een lange termijn horizon. Het beleggingsrendement bestaat uit twee componenten: direct rendement (huurinkomsten minus exploitatiekosten) en indirect rendement (waardeontwikkeling vastgoed).

Trends en ontwikkelingen

Beleggers in onroerend goed hadden in 2010 een lastig jaar. Weliswaar steeg het volume van nieuwe beleggingen, maar de waardegroei was in alle beleggingscategorieën, uitgezonderd de winkelmarkt, negatief. Het directe rendement daalde op de kantoren- en bedrijfspandenmarkt en bleef stabiel op de winkelmarkt. In alle segmenten van het commercieel onroerend goed steeg bovendien het aanbod tot historisch hoog niveau en nam de kloof tussen courant en minder courant vastgoed toe. Voor winkelruimte in hoofdwinkelstraten was de gebruikersvraag goed en bleven de huren op peil, terwijl op perifere locaties en in aanloopstraten de leegstand verder opliep en de huren onder druk stonden. Op de kantorenmarkt bleef de gebruikersvraag

naar courante kantoren goed en de nominale huur stabiel. Er werden echter wel meer incentives verstrekt. Door de hoge leegstand bleef de gebruikersvraag op secundaire kantoorlocaties slecht en staan de huren onder grote druk. De huurmarkt voor bedrijfspanden wordt gedomineerd door logistiek vastgoed. Dit segment stond door de crisis eveneens onder druk. Met het aantrekken van de economie in 2010 lijkt het dieptepunt echter achter de rug. Starters zijn door de problemen op de woningmarkt steeds vaker aangewezen op de vrije huursector. De vraag naar duurzaam vastgoed blijft ondanks de moeilijke marktomstandigheden sterk. Bovendien zijn gebruikers over het algemeen bereid meer te betalen voor duurzame huisvesting.

Onze visie

De komende jaren staan in het teken van grote veranderingen in de onroerendgoedmarkt. Zo gaat het proces van schuldfabouw door en zullen beleggers meer eigen geld in moeten brengen, waardoor de risico-rendementsverhoudingen verbeteren. Voor beleggers wordt het interessanter om in de vrije huursector te beleggen. Woningcorporaties moeten 90% van hun woningen aanwenden voor sociale huur aan huishoudens met een inkomen van minder dan EUR 43.000. Voor nieuwe huurders die per 1 juli 2012 boven deze grens vallen, mag de jaarlijkse huur met maximaal de inflatie plus 5% worden verhoogd. Dit maakt het voor beleggers interessant om huurwoningen van corporaties over te nemen. De leegstand op de kantorenmarkt stijgt in de nabije

toekomst verder door een dalende kantoorwerkgelegenheid en de gevolgen van 'Het Nieuwe Werken'. Beleggers zullen in de toekomst meer in de beleggingsportefeuille moeten investeren om kantoorpanden up-to-date te houden. Hoofdwinkelstraten blijven de komende jaren interessant voor beleggers. De situatie op perifere winkellocaties en in aanloopstraten zal slecht blijven, doordat de consumentenbestedingen slechts marginaal toenemen. De sterke groei van online retail drukt op de middellange termijn de vraag naar winkelruimte. De vraag naar logistiek vastgoed in Nederland neemt de komende jaren toe, doordat de internationale handel verder stijgt en Nederland een belangrijk doorvoerland is voor het achterland.

Kerngegevens

Aantal bedrijven: **9.050**

Werkzame personen:

► handel: **6.200**

► verhuur: **10.200**

Leegstand kantorenmarkt: **13,9%**

Leegstand winkelmarkt: **8,8%**

Totaal rendement (ROZ/IPD): **4,6%**

Websites

www.ipd.com

www.ivbn.nl

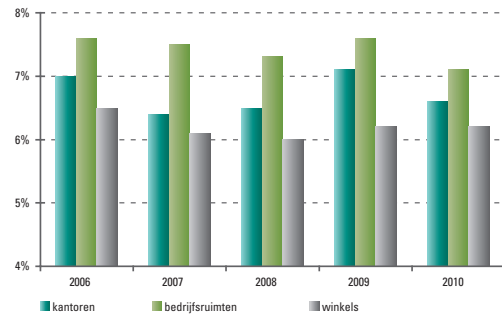
www.propertynl.com

www.vastgoedmonitor.nl

Direct rendement

Bron: ROZ/IPD

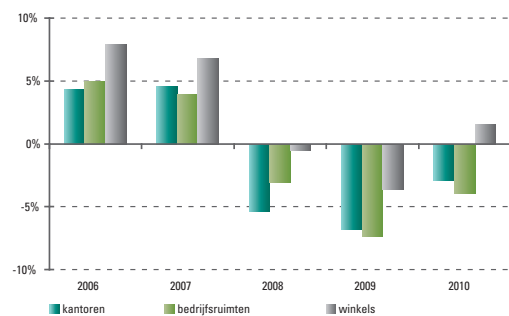
- ▶ In 2010 namen de directe rendementen van kantoren en bedrijfsruimten toe. Nieuwe en zittende huurders waren door de slechte marktomstandigheden vaker in staat om lagere huren te bedingen.
- ▶ In de winkelmarkt speelt dit probleem minder, aangezien er nog altijd veel vraag is naar vastgoed in hoofdwinkelstraten. In aanloopstraten en perifere gebieden staan de directe rendementen echter wel onder druk.



Indirect rendement

Bron: ROZ/IPD

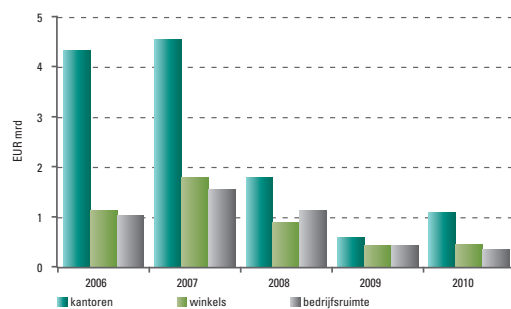
- ▶ Tussen 2007 en 2010 daalde het indirecte rendement (waarde-groei) van zowel kantoren als bedrijfsruimten met circa 15%. In beide segmenten staat het rendement onder druk door een groot aanbod en een beperkte vraag.
- ▶ De waardeontwikkeling van winkels lag in 2010 slechts 2,5% onder het niveau van 2007. Dit komt omdat de vraag naar winkelvastgoed in hoofdwinkelstraten sterk blijft. Secundaire locaties hebben wel te maken met vraaguitval.



Nieuwe beleggingen

Bron: Vastgoedmarkt

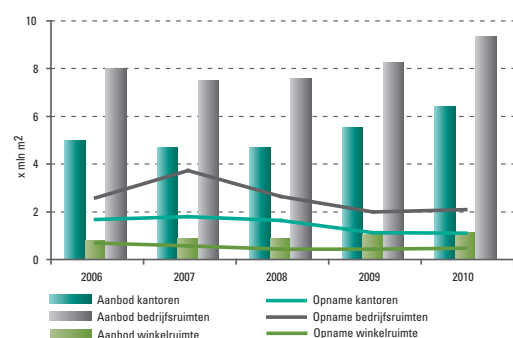
- ▶ In 2010 stegen de nieuwe beleggingen in kantoren met 80% tot EUR 1,1 miljard, waarvan 90% buitenlandse beleggers betrof.
- ▶ Op de winkelmarkt bleef het volume nieuwe beleggingen stabiel. Hier waren voornamelijk Nederlandse beleggers in de markt actief.
- ▶ Het volume nieuwe beleggingen in bedrijfsruimte nam in 2010 af. Het gaat hier hoofdzakelijk om beleggingen in logistiek vastgoed waarvoor maar een beperkte vraag is.



Aanbod en opname

Bron: Dynamis, DTZ Zadelhoff, PropertyNL

- ▶ Het verschil tussen aanbod en opname in de kantorenmarkt is de laatste jaren sterk opgelopen door Het Nieuwe Werken en de gevolgen van de crisis.
- ▶ Opname van bedrijfsruimte neemt nauwelijks toe door overcapaciteit en reorganisaties. Oude panden worden afgestoten waardoor het aanbod blijft toenemen.
- ▶ Het winkelaanbod is sterk opgelopen en een groot deel bevindt zich op secundaire en perifere locaties, die zelfs in goede tijden moeilijk opgenomen worden.



bouwmaterialenindustrie

- » Branche heeft last van overcapaciteit als gevolg van sterk gedaalde bouwproductie
- » Het aandeel van duurzame en energiezuinige bouwmaterialen blijft toenemen
- » Door toenemende grondstofprijzen en een krimpende afzetmarkt zit de branche in een spagaat

Branchebeschrijving

De bouwmaterialenindustrie omvat de productie van onder meer stortklaar beton, betonproducten, cement, gips, glas (veiligheidsglas of meerwandig glas), asfalt, baksteen en aardewerk. Ongeveer eenderde van deze bedrijven is actief in de beton- en cementindustrie.

De NVTB (Nederlands Verbond Toelevering Bouw) behartigt de gemeenschappelijke belangen van de industrie op het gebied van de productie en handel in bouwproducten.

Trends en ontwikkelingen

De afgelopen twee jaar waren zwaar voor de bouwmaterialenindustrie. Toen de crisis in 2009 losbarstte, daalde de productie in de bouwmaterialenindustrie met 16% en in 2010 nam de productie met nog eens 9% af. Deze sterke daling was het gevolg van de enorme vraaguitval naar woningen en bedrijfsgebouwen in de burgerlijke en utiliteitsbouw. Door de sterke terugval van de vraag naar bouwmaterialen kampen veel ondernemingen met overcapaciteit. Om kosten te besparen worden fabrieken tijdelijk dan wel permanent gesloten en vinden er saneringen in de sector plaats. Binnenstedelijk bouwen biedt kansen voor ondernemers. Bedrijven kunnen zich onderscheiden door innovatieve leveringsconcepten te ontwikkelen die bijdragen aan een

goede logistiek in en om de binnenstedelijke bouwplaatsen. Positief is dat het aandeel prefabricage blijft stijgen in de bouw. Zo wordt niet alleen in de nieuwbouw, maar ook op het gebied van grootonderhoud steeds meer prefabricage toegepast. Zo is een aantal woningcorporaties bezig om oude energie-onzuinige woningen te renoveren waarbij een nieuwe, geprefabriceerde buitenste schil de oude vervangt, waardoor het energieverbruik drastisch wordt gereduceerd. Er komen ook steeds meer duurzame bouwmaterialen op de markt die het grondstoffenverbruik verminderen en de CO₂ uitstoot reduceren. Door de steeds strengere eisen aan het energiegebruik van gebouwen, stijgt de vraag naar duurzame en energiebesparende bouwmaterialen.

Onze visie

Voor 2011 verwacht ABN AMRO nog geen herstel van de omzet in de bouwmaterialenindustrie. In de woningbouw stijgt de productie met 1% door het aantrekken van de herstel- en verbouwproductie. De nieuwbouwproductie daalt in 2011 met 2%. Er worden dit jaar iets meer woningen gebouwd dan in 2009, maar omdat deze woningen kleiner zijn neemt de productie per saldo af. De utiliteitsbouwproductie daalt dit jaar met 3%. De bedrijfsinvesteringen nemen weliswaar toe, maar dit betreft vooral investeringen in machines en apparaten en niet in nieuwbouw. In de grond-, weg- en waterbouw daalt de productie eveneens licht, doordat lokale overheden fors moeten bezuinigen na tegenvallende grondexploitaties. Al met al daalt hierdoor de totale

bouwproductie in 2011 met 1%. Sinds medio 2010 zijn de grondstofprijzen fors toegenomen. Hierdoor zijn de inkoopkosten van de bouwmaterialenindustrie toegenomen en zal zij proberen deze kosten aan haar afnemers in de bouwrijverheid door te berekenen. Door de sterke krimp van de bouwproductie in 2009 en 2010 is er in deze markt echter overcapaciteit, waardoor de concurrentie zeer groot is en de aanneemsommen onder hoge druk staan. Hierdoor bevindt de bouwmaterialenindustrie zich in een lastige situatie. Hogere prijzen rekenen dan de concurrentie zou kunnen leiden tot minder opdrachten. Prijsstijgingen geheel zelf absorberen is ook geen optie. Door deze spagaat wordt 2011 een uitdagend jaar voor de bouwmaterialenindustrie.

Kerngegevens

Aantal bedrijven: **1.720**

► waarvan ZZP'ers: **47%**

Aantal werkzame personen : **25.500**

Producentenprijzen: **-0,4%**

Omzet 2009: **EUR 5,8 mrd**

Bouwproductie: **EUR 53,8 mrd**

ABN AMRO omzetverwachting 2011: - 2%

Websites

www.bfbn.nl

www.hibin.nl

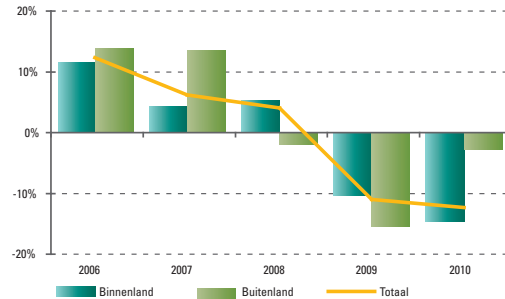
www.nvtb.nl

www.vko-keramiek.nl

Omzetontwikkeling

Bron: CBS

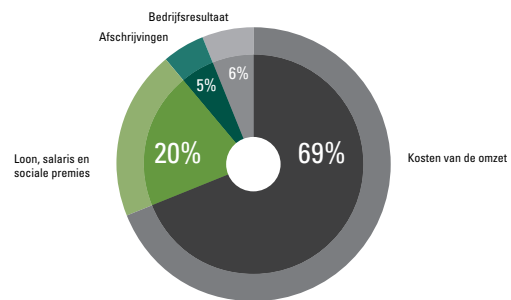
- ▶ De omzet van de bouwmaterialenindustrie daalde de afgelopen twee jaar sterk door de sterke terugval van de bouwproductie.
- ▶ De buitenlandse omzet daalde al in 2008. De kredietcrisis voltrok zich eerder bij onze handelspartners, waardoor daar de productie eerder afnam.
- ▶ Voor 2011 verwacht ABN AMRO dat de buitenlandse omzet weer zal toenemen en dat de binnenlandse omzet, door een lichte krimp van de bouwproductie, nog een jaar zal dalen.



Exploitatiebeeld

Bron: CBS

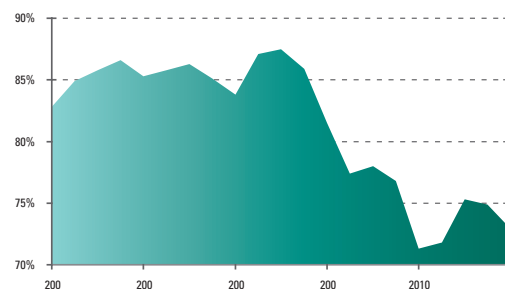
- ▶ Door de sterke daling van de omzet in 2009 steeg het aandeel van de vaste kosten in de bouwmaterialenindustrie, zoals afschrijvingen en loonkosten, in het exploitatiebeeld.
- ▶ De kosten van de omzet zijn in 2009, ten opzichte van een jaar eerder, afgenomen. Dit was het gevolg van de sterke daling van de grondstof- en energiekosten.



Bezettingsgraad

bron: CBS

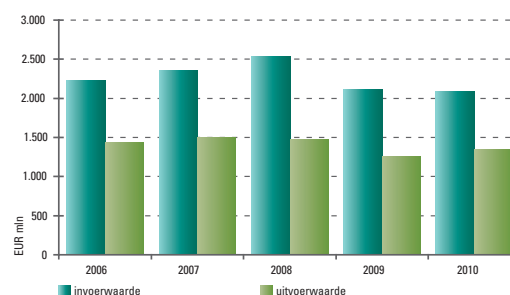
- ▶ In 2009 daalde de bezettingsgraad van de bouwmaterialenindustrie sterk als gevolg van de malaise in de bouw. Dit leidde tot reorganisaties en sluiting van productiefaciliteiten, zoals bij de bakstenenfabrikanten.
- ▶ In het eerste kwartaal van 2010 werd het absolute dieptepunt bereikt met een bezettingsgraad van nog geen 72%, waarna deze gedurende het jaar weer licht steeg. Over de afgelopen tien jaar bedroeg de bezettingsgraad gemiddeld 82%.



Internationale handel in bouwmaterialen

bron: CBS

- ▶ In 2009 daalde de invoer van bouwmaterialen sterk, gevolgd door een stabilisatie in 2010. Door het terugvallen van de bouwproductie was er minder vraag naar buitenlandse bouwmaterialen.
- ▶ De uitvoer daalde in zowel 2008 en 2009 doordat de bouwproductie van onze handelspartners in die jaren afnam. In 2010 trok de uitvoer weer aan doordat de bouwproductie in het buitenland weer aantrok.



grond-, weg- en waterbouw

- » Krimp GWW door bezuinigingen gemeenten en sterke terugval bouw woningen en bedrijfsgebouwen
- » Overheid en gemeenten werken aan plan om meer uniformiteit in aanbestedingsregels te krijgen
- » Geen herstel in 2011, genoeg kansen op de langere termijn

Branchebeschrijving

De grond-, weg- en waterbouw (GWW) bestaat uit een aantal segmenten, waarvan wegenbouw, grondwerk en riolering, civiele betonbouw en kabels en leidingen veruit de belangrijkste zijn. Zij hebben een gezamenlijk aandeel van bijna 75% in de productie. Overige segmenten zijn railbouw, baggerwerk, kust- en oeverwerk en

straatwerk. Circa 80% van alle ondernemingen in de GWW heeft minder dan vijf werkzame personen en slechts een klein deel heeft meer dan honderd werkzame personen. Daarnaast is er een aantal zelfstandigen zonder personeel (ZZP'ers).

Trends en ontwikkelingen

In 2010 daalde de GWW-productie met 6,5%. Dit had verscheidene oorzaken. De stimuleringsmaatregelen die de overheid eerder trof, zoals de Spoedwet wegen, raakten uitgewerkt. Bovendien moesten gemeenten, door tegenvallende grondexploitaties, bezuinigen. Deze bezuinigingen leidden tot sterke teruggang van de nieuwbouw-productie in de burgerlijke en utiliteitsbouw, waardoor minder locaties bouwrijp gemaakt werden en minder ondersteunende infrastructuur, zoals gas, water en elektriciteit, aangelegd hoefde te worden. Het overgrote deel van de omzet van GWW-bedrijven wordt aanbesteed, omdat het overgrote deel van de opdrachten van de overheid afkomstig is. Het midden- en kleinbedrijf (MKB) klaagt nog altijd over

disproportionele eisen bij gemeentelijke aanbestedingen. Daarom heeft het ministerie van Economische Zaken medio 2010 met de Vereniging Nederlandse Gemeenten een overeenkomst gesloten om meer uniformiteit in de gemeentelijke aanbestedingsregels te brengen en zo het MKB een betere toegang tot overheidsopdrachten te geven. Vanaf 2010 streeft de overheid ernaar om 100% duurzaam in te kopen, waardoor de verkoop van duurzame bouwmaterialen een impuls heeft gekregen. De duurzaamheidseisen in aanbestedingen nemen steeds verder toe. Ketenintegratie blijft actueel voor middelgrote en grote GWW-bedrijven, zowel voor- als achterwaarts, om zo nieuwe specialismen op te bouwen en andere afzetmarkten aan te boren.

Onze visie

In 2011 herstelt de GWW-productie nog niet van de crisis. Investerings door de rijksoverheid en het bedrijfsleven stijgen weliswaar licht, maar niet genoeg om de daling van de investeringen door lokale overheden te kunnen compenseren. Lokale overheden zijn goed voor bijna 50% van de totale investeringen in de GWW. Gemeenten zullen verder moeten bezuinigen doordat de inkomsten uit grondexploitaties niet toereikend of verliesgevend zijn. Voor 2011 verwacht ABN AMRO dan ook dat de GWW-productie met 1,5% daalt. Hoewel de productie in 2011 nog licht afneemt, is er op de langere termijn genoeg werk voor de GWW. De mobiliteit neemt steeds verder toe en vergt additionele investeringen in onder andere wegen en het spoor. Ook moet er

de komende jaren meer worden geïnvesteerd in waterbouw voor de versterking van waterkeringen, onderhoud aan vaarwegen, bestrijding van wateroverlast, maar ook in megaprojecten als Ruimte voor de Rivier, Maasvlakte 2 en het nieuwe Deltaprogramma. Nieuwe contractvormen als Design, Build, Finance en Maintain (DBFM) zullen ook steeds meer ingezet worden bij de grotere projecten, waardoor de complexiteit van projecten toeneemt. Voorbeeld hiervan is het DBFM contract voor de A15 Maasvlakte-Vaanplein. Door de toenemende complexiteit van projecten zal de onderlinge samenwerking tussen partijen toenemen en is meer kennis op het gebied van projectmanagement nodig.

Kerngegevens

Aantal bedrijven: **5.505**

► waarvan ZZP'ers: **57%**

Grond-, weg- en waterbouwproductie:

EUR 12,9 mrd

Aantal werkzame personen: **62.400**

► waarvan werkzaam in natte waterbouw:

6.200

Gemiddelde prijsverandering (2010): **4,3%**

Websites

www.bouwendnederland.nl

www.cobouw.nl

www.crow.nl

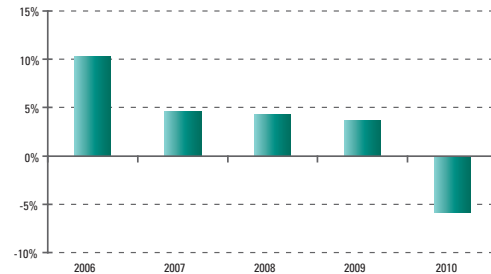
www.waterbouwers.nl

ABN AMRO productieverwachting 2011: - 1,5%

Omzetontwikkeling

Bron: CBS

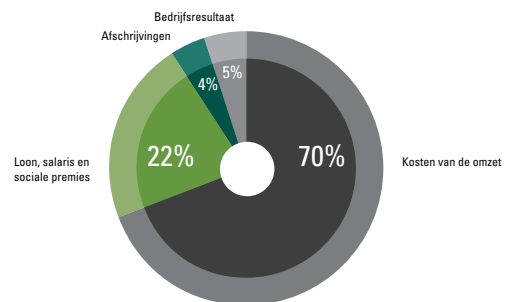
- ▶ In 2009 nam de omzet in de GWW, in tegenstelling tot andere branches binnen de bouw, nog toe. Dit was het gevolg van stimuleringsmaatregelen van de overheid in reactie op de crisis.
- ▶ In 2010 keerde het tij en daalde de omzet met 6%. De stimuleringsmaatregelen raakten uitgewerkt. Bovendien was er minder werk door de sterke terugval in de burgerlijke en utiliteitsbouw, waardoor minder bouwterreinen bouwrijp gemaakt werden.



Exploitatiebeeld

Bron: CBS

- ▶ In 2009 nam het bedrijfsresultaat in de GWW licht af doordat het aandeel van zowel loonkosten als afschrijvingen toenam.
- ▶ De kosten van de omzet bleven ondanks de daling van energie- en grondstofkosten nagenoeg gelijk aan 2008.



Orderportefeuille GWW

Bron: EIB

- ▶ In 2008 en 2009 daalde de orderportefeuille van de wegenbouw sterk, doordat de investeringsimpuls van "Beheer en Onderhoud Rijkswegen" afliep. Eind 2009 was er een opleving door de overheidsstimuleringsmaatregelen, maar die raakten eind 2010 uitgewerkt.
- ▶ De orderportefeuille van de grond- en waterbouw steeg de afgelopen jaren. De sterke daling in de grondbouw door de malaise in de B&U, werd gecompenseerd door de toename aan waterbouwkundige activiteiten.



Bouwproductie GWW

Bron: CBS, EIB

- ▶ In 2010 daalde de GWW-productie met 6,5%. Dit kwam doordat het effect van de stimuleringsmaatregelen uitgewerkt raakte en gemeenten moesten bezuinigen, doordat de inkomsten uit de grondexploitatie sterk daalden.
- ▶ Door de sterke terugval van de nieuwbouwproductie in de B&U daalde de aanleg van infrastructuur op en rond bouwlocaties ook sterk.
- ▶ In 2011 zal de GWW-productie nog iets dalen door verdere bezuinigingen bij lokale overheden.



houtindustrie

- » Gebruik van hout met keurmerk neemt sterk toe
- » Houtprijzen stijgen door de toename van de wereldwijde vraag naar hout
- » In 2011 trekt de omzet in de houtindustrie licht aan

Branchebeschrijving

De houtindustrie omvat voornamelijk timmerbedrijven die producten voor de bouw produceren, zoals deuren, ramen, trappen en kozijnen. Daarnaast zijn er de producenten van emballagemateriaal, plaatmateriaal en overige houtproducten (zoals lijsten) en de bedrijven die hout verduurzamen. En Nederland kent nog een beperkt aantal

houtzagerijen. Tweederde van de omzet in de houtindustrie wordt gerealiseerd door de timmerindustrie. De branche is kleinschalig: minder dan 10% van de bedrijven in de houtindustrie beschikt over twintig of meer werknemers.

Trends en ontwikkelingen

In 2010 kromp de omzet in de houtindustrie met 6% en daalden de afzetprijzen met bijna 2%. De sterke krimp van de nieuwbouwproductie in de burgerlijke en utiliteitsbouw was de oorzaak van de omzet- en prijsdalingen in de houtindustrie. De nieuwbouwproductie in de utiliteitsbouw daalde in 2010 met 16%, doordat bedrijven in reactie op de economische crisis van 2009 nieuwbouw- en uitbreidingsinvesteringen uit- dan wel afstelden. In 2010 daalde de nieuwbouwproductie van woningen met 17%. Dit was het gevolg van de sterke terugval van de verkoop van nieuwbouwwoningen in 2009. In reactie op de crisis zijn de voorraden in de houtketen sterk afgenomen, waardoor de branche afhankelijker is geworden van de prijzen op de

wereldmarkt. In 2010 namen de invoerprijzen van hout weer toe door de toename van de wereldwijde vraag. Aangezien het op de grootste afzetmarkt, de bouw, nog zeer slecht ging, was het lastig om prijsverhogingen door te voeren. Daardoor bleven de marges in de houtindustrie onder druk staan. Doordat het productievolume in de bouw de afgelopen jaren sterk is afgenomen, is er overcapaciteit in de houtindustrie. Het is van belang dat de houtindustrie haar productiecapaciteit aanpast aan het huidige productievolume om tot een gezonder ondernemersklimaat te komen. Het gebruik van duurzaam hout neemt sterk toe nu overheden, woningcorporaties en ontwikkelaars steeds vaker hout inkopen dat is voorzien van een keurmerk.

Onze visie

ABN AMRO verwacht dat de houtprijzen in 2011, door het aantrekken van de vraag op de wereldmarkt, verder zullen stijgen. Daarentegen zal de Nederlandse bouwproductie in 2011 nog met 1% dalen. Zo worden in de woningbouw weliswaar meer (60.000), maar wel kleinere woningen opgeleverd, waardoor de nieuwbouwproductie van woningen per saldo met 2% daalt. De herstel-, verbouw- en onderhoudsproductie in de woningbouw neemt echter met 4% toe door de tijdelijke verlaging van het btw-tarief op arbeidsloon. Per saldo neemt de woningbouwproductie hierdoor met 1% toe. De productie in de utiliteitsbouw en in de grond-, weg- en waterbouw zal in 2011 echter nog licht dalen. Al met al verwacht ABN AMRO dat de omzet in de

houtindustrie in 2011 licht stijgt. Enerzijds omdat de woningbouwproductie herstelt, anderzijds omdat de branche beter in staat zal zijn om de hogere prijzen door te berekenen aan haar afnemers. Dat het aandeel van hout met een keurmerk, zoals Keurhout, FSC en PEFC, steeds verder toeneemt helpt hierbij. Opdrachtgevers begrijpen dat hout voorzien van een keurmerk een meerprijs heeft ten opzichte van hout zonder keurmerk. Er vindt steeds meer prefabricage in de bouw plaats. De houtindustrie kan hier op inspelen door concepten te ontwikkelen die de bouw ontzorgen, zoals houtskeletbouw en bijbehorende leveringsconcepten die voor kozijnen al gebruikelijk zijn. Hierdoor kan de branche meer toegevoegde waarde aan haar afnemers bieden.

Kerngegevens

Aantal bedrijven: **1.935**
 ► waarvan ZZP'ers: **44%**
 Producentenprijzen: **-1,6%**

Omzet 2009: **EUR 2,5 mrd**
 Aantal werkzame personen: **15.300**
 ► waarvan in de timmerindustrie: **10.800**

ABN AMRO Omzetverwachting 2011: + 2%

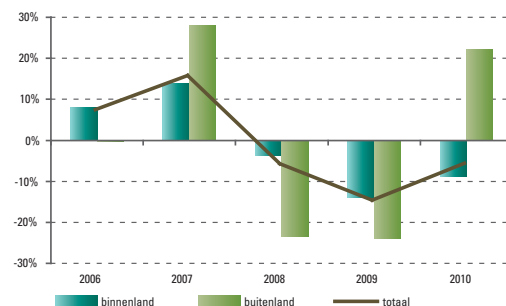
Websites

www.nbvt.nl
www.epv.nl
www.houtwereld.nl
www.vvnh.nl

Omzetontwikkeling

Bron: CBS

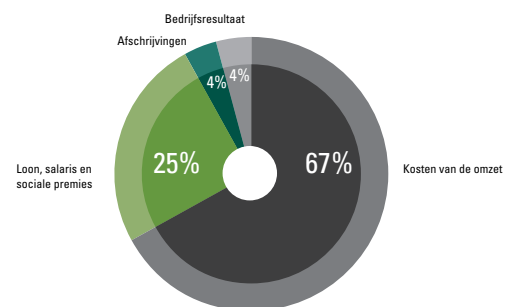
- ▶ Ten opzichte van 2007 is de omzet in 2010 met meer dan 27% gedaald.
- ▶ De binnenlandse omzet daalt weliswaar minder hard, maar wel gedurende een langere periode dan de buitenlandse omzet.
- ▶ In 2011 zal de omzet door de gestegen houtprijzen weer licht toenemen. De afzetvolumes nemen echter niet toe, aangezien de bouw, de belangrijkste afnemer van houtproducten, nog niet aantrekt.



Exploitatiebeeld

Bron: CBS

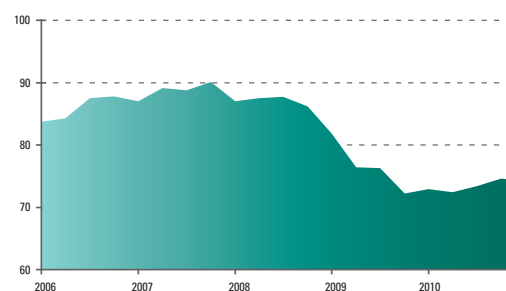
- ▶ De kosten van de omzet bleven in 2009 ondanks de daling van de energie- en houtprijzen, nagenoeg gelijk aan die in 2008.
- ▶ In 2009 nam het bedrijfsresultaat in de branche licht af doordat het aandeel van zowel loonkosten als afschrijvingen toenam.
- ▶ De afschrijvingen namen toe door de regeling "Tijdelijke Willekeurige Afschrijving" die door de overheid in het leven werd geroepen om ondernemers tijdens de economische crisis te helpen.



Bezettingsgraad

Bron: CBS

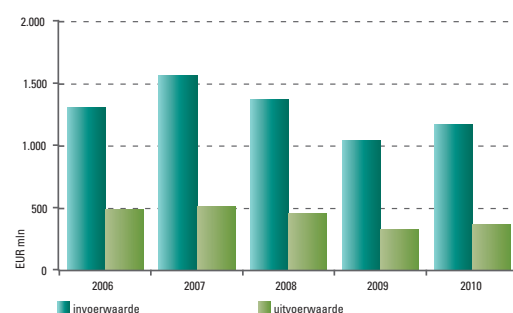
- ▶ Vanaf medio 2008 daalde de bezettingsgraad van de houtindustrie sterk als gevolg van de malaise in de bouw. De sterke daling leidde tot reorganisaties en een groot aantal faillissementen.
- ▶ In het derde kwartaal van 2009 was de bodem bereikt met een bezettingsgraad van 72%, waarna deze tot eind 2010 weer licht steeg. Over de afgelopen tien jaar bedroeg de bezettingsgraad gemiddeld 83%.



Handel in hout

Bron: CBS

- ▶ De Nederlandse houthandel heeft een sterk internationaal karakter als in- en doorvoerhaven van hout.
- ▶ In reactie op de crisis hebben houthandelaren hun voorraden in 2009 drastisch gereduceerd. Hierdoor nam in Nederland de in- en uitvoer sterk af.
- ▶ Met het aantrekken van de wereldeconomie werden in 2010 de eindvraag groter dan het aanbod en moesten de voorraden in de keten weer worden aangevuld waardoor de in- en uitvoer weer aantrokken.



installatiebedrijven

- » Kleinbedrijf profiteert van tijdelijke btw-verlaging voor verbouw en onderhoud aan woningen
- » Vraag naar intelligente en energiebesparende gebouwinstallaties blijft komende jaren toenemen
- » In 2011 neemt de omzet weer iets toe door licht herstel woningbouwproductie

Branchebeschrijving

In de installatiebranche zijn vier verschillende installatiewerkzaamheden te onderscheiden: elektrotechnisch installatiewerk, centrale verwarmings- en luchtbehandelingswerk, gasfitters-, water-, loodgieters- en sanitairinstallatiewerk en tot slot isolatie- en overig

installatiewerk. De installatiebranche is opgedeeld in drie verschillende segmenten: woningbouw, utiliteitsbouw en industrie. Meer dan 50% van de installatiewerkzaamheden heeft betrekking op woningbouw en bijna 25% op industrie.

Trends en ontwikkelingen

De installatiebranche heeft in 2010 relatief goed gepresteerd ten opzichte van andere branches binnen de bouw. Dit kwam door tijdelijke verlaging van het btw-tarief voor verbouw en onderhoud aan woningen en het op slot zitten van de woningmarkt, waardoor eigenaren meer gingen investeren in hun bestaande woning. Dit heeft vooral de kleinere installatiebedrijven geholpen, die vooral in woningverbouw en onderhoud actief zijn. Doordat de nieuwbouw in de burgerlijke en utiliteitsbouw in 2010 sterk afnam, was er hevige concurrentie op nieuwe projecten die wel werden aanbesteed en stonden de aanneemsommen onder druk. Ook ondervond het midden- en kleinbedrijf meer concurrentie van het grootbedrijf op

markten waar dat normaal niet actief is. Gunstig is dat gebouwen met meer en complexere installaties uitgerust worden, waardoor de installatiequote steeds verder stijgt. Ook is er sprake van toenemende complexiteit van installaties en een verschuiving van puur installatiewerk naar ontwerp, beheer en advies. Hierdoor is er nog altijd vraag naar hoger opgeleid personeel bij de grotere bedrijven. Er is een trend merkbaar richting specialisatie in de toepassing van hoogwaardige technologieën, zoals duurzame energie, ICT en cleanroomtechnologie. Op het gebied van basisinstallaties, zoals HVAC en elektra, vindt juist schaalvergroting plaats. Kleine installateurs richten zich voornamelijk op de kleinschalige woningnieuwbouw en op onderhoud.

Onze visie

De installatiebranche kan in 2011 profiteren van het lichte herstel van de woningbouwproductie. De woningbouwproductie neemt toe als gevolg van de tijdelijke btw-verlaging (regeling loopt op 1 juli 2011 af), waardoor de herstel-, verbouw- en onderhoudsproductie met 4% stijgt. De nieuwbouwproductie van woningen daalt in 2011 met 2% doordat weliswaar iets meer, maar vooral kleinere woningen worden gebouwd. De utiliteitsbouw kan in 2011 nog niet profiteren van de stijgende bedrijfsinvesteringen, omdat die vanwege de lage bezettingsgraden en reorganisaties van de afgelopen jaren nog niet worden aangewend voor nieuwbouw of uitbreidingen. Al met al verwacht ABN AMRO voor 2011 een omzettoename van 2%. Omdat

er in zowel de woning- als de utiliteitsbouw nog altijd sprake is van overcapaciteit, is de concurrentie op publieke aanbestedingen ook in 2011 groot. Hierdoor blijft de aanneemsom onder druk staan. Doordat lokale overheden de komende jaren moeten bezuinigen, zullen er minder projecten voor de publieke sector worden gerealiseerd. Projecten op het gebied van infrastructuur, zoals tunnelbouw, energiecentrales en telecommunicatie bieden kansen voor bedrijven die in dit segment actief zijn. Daarnaast gaat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol spelen, waardoor de vraag naar intelligente en duurzame gebouwinstallaties de komende jaren verder stijgt.

Kerngegevens

Aantal bedrijven: **14.365**

- ▶ waarvan ZZP'ers: **54%**
- ▶ waarvan met >100 werkzame personen: **120**
- ▶ waarvan elektrotechnische bedrijven: **5.915**

Aantal werknemers: **117.800**

- ▶ waarvan bij elektrotechnische bedrijven: **26.000**

ABN AMRO omzetverwachting 2011: + 2%

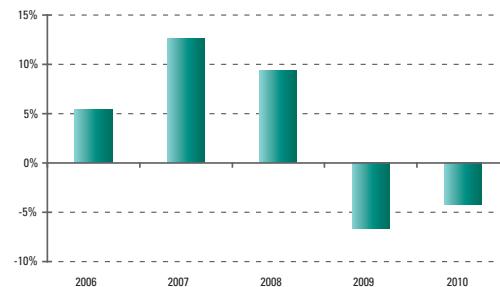
Websites

www.cobouw.nl
www.nvkl.nl
www.tvvl.nl
www.uneto-vni.nl

Omzetontwikkeling

- ▶ De omzet bij installatiebedrijven is in 2009 en 2010 door de sterke terugval van productie in de burgerlijke en utiliteitsbouw, in totaal met 11% gedaald.
- ▶ In de loop van 2010 heeft de branche haar verlies weten te beperken, door zich meer te richten op onderhoudswerkzaamheden.
- ▶ Voor 2011 wordt een herstel van de omzet verwacht, doordat huiseigenaren door de tijdelijke btw-verlaging meer investeren in verbouw of onderhoud aan de eigen woning.

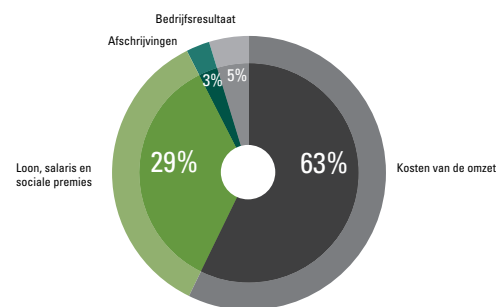
Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research



Exploitatiebeeld

- ▶ In 2009 stegen de loonkosten van installatiebedrijven terwijl de omzet afnam. Hierdoor nam het aandeel van de loonkosten toe.
- ▶ Ook de afschrijvingen namen in 2009 toe door de regeling "Tijdelijke Willekeurige Afschrijving" die door de overheid in het leven werd geroepen om ondernemers tijdens de economische crisis te helpen.
- ▶ Door de toegenomen loonkosten en afschrijvingen is in 2009 het bedrijfsresultaat gekrompen.

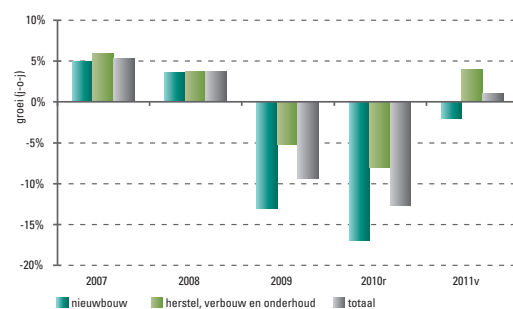
Bron: CBS



Woningbouwproductie

- ▶ In 2010 daalde de woningbouwproductie met 12,5%, waarbij de nieuwbouwproductie twee keer zo hard daalde als de herstel-, verbouw- en onderhoudsproductie.
- ▶ In 2011 zal de woningbouwproductie licht herstellen, doordat eigenaren meer investeren in onderhoud aan en de verbouw van hun woning.
- ▶ Dit is gunstig voor de kleine en middelgrote installatiebedrijven, die voornamelijk in dit segment van de woningmarkt werkzaam zijn.

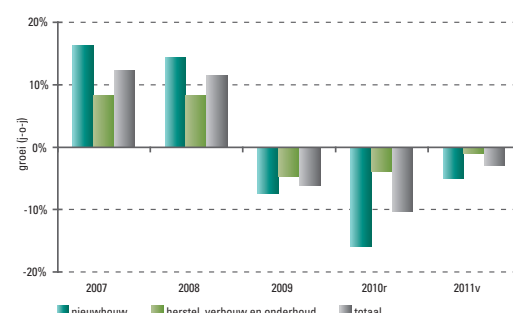
Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research



Utiliteitsbouwproductie

- ▶ De utiliteitsbouwproductie is in 2010 sterk afgenomen (-10,5%) doordat ondernemers, als gevolg van de economische crisis, nieuwbouwinvesteringen uit- dan wel afstelden.
- ▶ De utiliteitsbouw kan in 2011 nog niet profiteren van de aantrekkelijke investeringen vanuit het bedrijfsleven, omdat dit vooral de vervanging van machines en apparaten betreft en geen nieuwbouw. De productie daalt in 2011 dan ook met naar verwachting 3%.

Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research



makelaars onroerend goed

- » Het lage transactieniveau en de langere verkooptijden drukken de resultaten
- » Door aanscherping financieringsnormen blijft de situatie op de woningmarkt slecht
- » De branche moet meer dan ooit zijn meerwaarde laten zien en andere businessmodellen ontwikkelen

Branchebeschrijving

Makelaars in onroerend goed zijn voornamelijk actief op de woningmarkt, waarbij (kleinschalig) commercieel onroerend goed een deelmarkt is. In dit rapport staat de woningmarkt centraal. Kernactiviteit in deze branche is aan- en verkoopbemiddeling bij bestaand en nieuw onroerend goed. Kantoren bieden ook

deeldiensten aan, zoals taxaties, hypotheekbemiddeling, assurantiën, (ver)huur en beheer. De titelbescherming is in 2001 afgeschaft en certificering moeten garanderen dat makelaars deskundig, onafhankelijk en betrouwbaar zijn.

Trends en ontwikkelingen

Makelaars hebben drie zware jaren achter de rug waarin het aantal transacties sterk afnam. In 2010 lag het transactieniveau bijna 40% onder het niveau van 2007. Niet alleen was het transactieniveau lager, ook was de transactieomvang kleiner doordat minder woningen in het hogere segment werden verkocht. Hierdoor nam de verkooptijd sterk toe. In 2010 stond een bestaande woning gemiddeld 4,5 maand te koop voordat hij verkocht werd, tegen 2,5 maand in 2007. Nieuwbouwwoningen kenden ook een langer verkooptraject: zeven maanden in 2010 tegen vijf maanden in 2007. Door de daling van de transactie-volumes en de veel langere verkooptijden, staan de resultaten van makelaars nog altijd onder druk. Door het lage transactieniveau is er

veel concurrentie, waardoor de provisies onder druk blijven staan. Door deze ontwikkelingen nam het aantal kleine en middelgrote kantoren de afgelopen jaren sterk af en is het aantal eenmanszaken toegenomen. De rol van de makelaar is de afgelopen jaren veranderd door de opkomst van het internet. Consumenten oriënteren zich op basis van het online woningaanbod en schakelen in een later stadium een makelaar in. Hierdoor moet de makelaar de stap van aanbieder van woningen naar dienstverlener en adviseur maken. Internet-veiligingsites zijn een nieuw afzetkanaal voor woningen. Dit kan per opbod of afslag. Beide concepten streven naar een snellere verkooptijd bij een dynamische prijszetting.

Onze visie

In 2011 neemt het transactieniveau nauwelijks toe. Per 1 januari 2011 is de inkomensroep voor leningen met Nationaal Hypotheek Garantie aangescherpt waardoor de leencapaciteit van huishoudens is afgenomen. Vooral huishoudens met een modaal inkomen (EUR 33.000 per jaar) of minder kunnen dit jaar veel minder lenen dan voorheen. Hierdoor wordt het vooral voor starters moeilijker om tot de koopmarkt toe te treden. Dit belemmert de doorstroming in de markt, waardoor het transactieniveau op een laag niveau blijft. In augustus 2011 worden de hypotheeknormen verder aangescherpt. Maximaal de helft van de woningwaarde mag dan aflossingsvrij zijn en de hypotheek wordt gemaximeerd op 110% van de woningwaarde. Hierdoor neemt

de leencapaciteit van huishoudens verder af en blijft de situatie op de woningmarkt slecht. ABN AMRO verwacht dan ook dat de huizenprijzen in 2011 met 2% dalen. Door deze moeilijke marktomstandigheden met lage transactievolumes en dalende prijzen staat de rol van de makelaar onder druk. Zo is er voor de makelaar bijna geen rol meer in het zoekproces omdat het merendeel van het woningaanbod op het internet staat. Makelaars zullen dus op zoek moeten naar andere businessmodellen om te kunnen overleven. Dit kan bijvoorbeeld door advies te geven op het gebied van financieringsmogelijkheden, het opstellen van verkooptrajectplannen en hulp bij het representatief maken van de woning door de inzet van woningstylisten.

Kerngegevens

Aantal bedrijven: **7.220**
 Aantal werkzame personen: **15.100**
 Aantal leden NVM: **4.000**
 Aantal leden VBO: **1.000**

Aantal leden Vastgoed PRO: **800**
 Verkooprij: **-2,0%**
 Verkochte woningen: **126.127 (-1,1%)**

ABN AMRO omzetverwachting 2011: + 3%

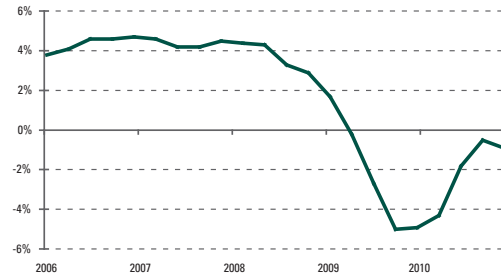
Websites

www.biedenewonen.nl
www.nvm.nl
www.vbo.nl
www.vastgoedpro.nl

Huizenprijzen

Bron: CBS

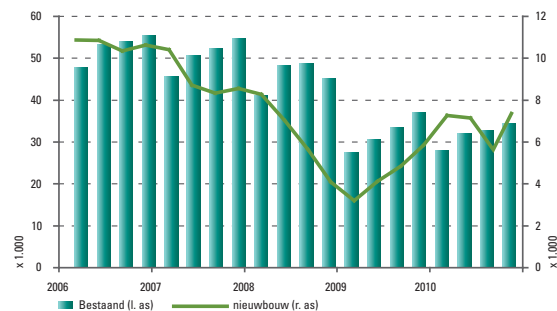
- ▶ De huizenprijzen daalden de afgelopen twee jaar in totaal met 5,3%. ABN AMRO verwacht dat de prijzen in 2011 met nog eens 2% zullen dalen.
- ▶ Dit komt mede omdat per 1 januari 2011 de inkomenslooftoets voor NHG-leningen is aangescherpt waardoor de leencapaciteit van huishoudens is afgenomen.
- ▶ Bovendien wordt in de loop van 2011 de hypotheeknorm op basis van de onderpandwaarde aangescherpt, waardoor de huizenprijzen verder onder druk komen te staan.



Aantal verkochte koopwoningen

Bron: CBS, Monitor Nieuwe Woningen

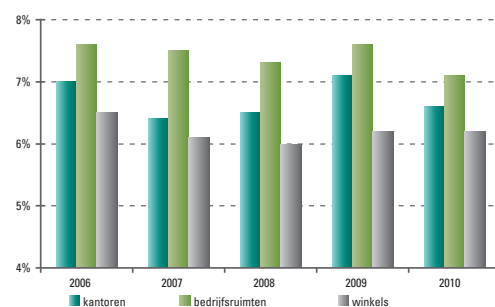
- ▶ Het transactievolume van bestaande woningen lag in 2010 30% onder het niveau van 2008. Voor 2011 verwacht ABN AMRO dat het aantal transacties stijgt tot 130.000.
- ▶ Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen daalde al in 2007 en bereikte haar dieptepunt in 2009 met slechts 17.700 verkochte nieuwbouwwoningen.
- ▶ In 2010 keerde het tij en steeg het aantal verkopen tot 26.000. ABN AMRO verwacht dat in 2011 het transactieniveau stabiel blijft.



Direct rendement

Bron: ROZ/IPD

- ▶ De directe rendementen van kantoren en bedrijfspanden zijn in 2010 gedaald omdat nieuwe en zittende huurders door de slechte marktstandigheden beter in staat zijn om lagere huren te bedingen.
- ▶ In de winkelmarkt speelt dit probleem minder aangezien er nog altijd vraag is naar vastgoed in hoofdwinkelstraten. In aanloopstraten en perifere gebieden staan de directe rendementen echter wel onder druk.



Opname

Bron: Dynamis, DTZ Zadelhoff, Vastgoedmarkt

- ▶ In 2010 bleef de opname van kantooruimte stabiel op een miljoen m², het laagste opnameniveau sinds 2003.
- ▶ Het opnameniveau van winkelruimte is de afgelopen drie jaar nagenoeg stabiel gebleven. Door bescheiden groei consumentenbestedingen wordt er dit jaar geen stijging verwacht.
- ▶ De opname van bedrijfsruimte steeg in 2010 met 6% door het aantrekken van de economische groei maar ligt nog altijd rond het niveau van de vorige crisis in 2003.



projectontwikkeling

- » Projectontwikkelaars hebben een zware tijd achter de rug en nog veel uitdagingen voor de boeg
- » Vraag nieuwbouw koopwoningen blijft op laag niveau doordat consumenten minder kunnen lenen
- » Ontwikkelingsvraag in utiliteitsbouw verschuift van nieuwbouw naar herontwikkeling

Branchebeschrijving

Projectontwikkeling betreft de ontwikkeling en bouw van woningen, kantoren, winkels, bedrijfspanden en gebieden. Deze branche omvat zowel projectontwikkeling voor de commerciële onroerendgoedmarkt als projectontwikkeling voor de particuliere woningmarkt.

Projectontwikkeling is met name kapitaalintensief wanneer de

investeringen voor de aankoop van ontwikkelingsposities nodig zijn. Bovendien loopt een ontwikkelaar het risico dat een project door wijzigende marktomstandigheden wordt vertraagd of helemaal niet doorgaat.

Trends en ontwikkelingen

De nieuwbouwproductie in de burgerlijke en utiliteitsbouw kromp in 2010 met 16,5% als gevolg van de enorme vraaguitval naar nieuwe woningen en bedrijfspanden. De omzet in de projectontwikkeling daalde het afgelopen jaar harder dan de productie, namelijk met 21,5%. Dit kwam doordat ontwikkelaars woningen met verlies verkochten om zo de voorraad onverkochte woningen af te bouwen. Projectontwikkelaars met grondposities moesten in 2010 afschrijven vanwege de sombere vooruitzichten in de woningbouw. In de utiliteitsbouw is er op de markten waar projectontwikkelaars actief zijn, sprake van verzadiging. Zo is de leegstand op de kantorenmarkt in 2010 gestegen tot bijna 14%. Dit komt omdat gebruikers verouderde

panden inruilen voor nieuwe kantoorruimte, waardoor de verouderde panden leeg achterblijven. De winkelmarkt kent eveneens een hoge leegstand van 9%. Toch werd er in 2010 circa 300.000 m² winkelruimte aan de voorraad toegevoegd. Plannen voor deze projecten stamden nog van voor de crisis. Gezien de hoge winkeldichtheid en de opkomst van online retail, is er weinig ruimte voor uitbereiding van het aantal vierkante meters winkelvloer. Doordat tegenwoordig het merendeel van de nieuwbouw binnenstedelijk wordt gerealiseerd, nemen doorlooptijd en complexiteit van de projecten toe en daarmee ook de projectrisico's. De vraag naar duurzaam vastgoed neemt steeds verder toe en gebruikers zijn bereid hiervoor een meerprijs te betalen.

Onze visie

Voor 2011 verwacht ABN AMRO dat de nieuwbouwproductie in de burgerlijke en utiliteitsbouw met 3,5% zal dalen. Positief is dat de verkoop van nieuwbouwwoningen vorig jaar met meer dan 50% steeg tot 27.100. Voor 2011 verwachten we dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen stabiliseert. Dit komt doordat per 1 januari 2011 de inkomensvoets voor NHG-leningen is aangescherpt en door de strengere hypotheeknormen die op 1 augustus 2011 worden ingevoerd. Hierdoor blijft het onrustig op de woningmarkt en blijft de vraag naar nieuwbouw koopwoningen op een laag niveau. De grootste uitdagingen liggen op de kantorenmarkt. De leegstand loopt hier de komende jaren sterk op door een krimpende kantoorwerkgelegenheid en de impact van 'Het

Nieuwe Werken' op het aantal benodigde vierkante meters kantoorruimte. Wel blijft er vraag naar duurzame kantoorruimte. De komende jaren neemt het aandeel van nieuwbouw echter sterk af. Overheden en marktpartijen zullen samen naar oplossingen voor deze leegstand moeten zoeken in de vorm van herontwikkeling dan wel sloop. Ontwikkelaars moeten zich hierbij meer richten op de kansen voor herontwikkeling, terwijl de overheid kan ondersteunen door gepast beleid op het gebied van gronduitgifte, wijzigen van bestemmingsplannen en fiscale stimuleringen, zoals versneld afschrijven van leegstaande gebouwen. Ook op de winkelmarkt komt in de nabije toekomst de nadruk te liggen op herontwikkeling.

Kerngegevens

Aantal bedrijven: **2.815**

- ▶ waarvan ZZP'ers: **55,6%**
- ▶ waarvan met >100 werkzame personen: **0,2%**

Aantal werkzame personen: **6.100**

Nieuwbouwproductie B&U: **EUR 18,9 mrd**
 Waarde nieuwbouwvergunningen
 gebouwen: **-20%**

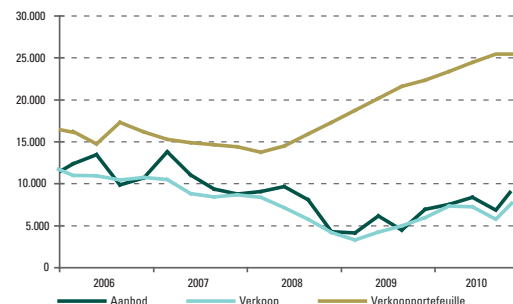
Websites

www.monitornieuwewoningen.nl
www.neprom.nl
www.nirov.nl
www.nvb-bouw.nl

Nieuwbouw koopwoningen

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

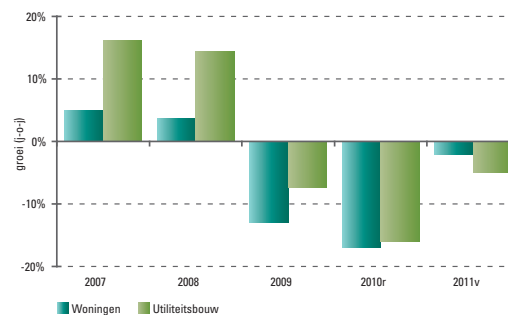
- ▶ Aanbod en verkoop van nieuwbouw koopwoningen namen in 2010 met ongeveer 50% toe ten opzichte van 2009, maar beide liggen nog circa 30% onder het langjarige gemiddelde.
- ▶ De verkoopportefeuille is sinds het eerste kwartaal van 2008 sterk toegenomen. Toen duurde het minder dan twee kwartalen om de nieuwbouwwoningen in de verkoopportefeuille te verkopen. Eind 2010 is dit opgelopen tot bijna vier kwartalen.



Nieuwbouwproductie burgerlijke en utiliteitsbouw

Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research

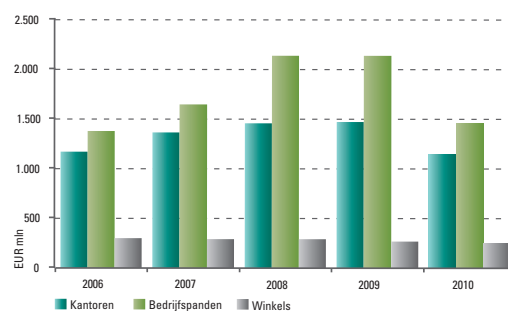
- ▶ In 2009 en 2010 daalde de nieuwbouwproductie van woningen met in totaal 30%. In 2011 zal de productie nog iets dalen doordat er weliswaar meer, maar kleinere woningen worden gebouwd.
- ▶ De nieuwbouwproductie in de utiliteitsbouw daalde de afgelopen twee jaar met bijna 25% door het uitblijven van nieuwbouwinvesteringen door bedrijven. In 2011 hebben bedrijven genoeg capaciteit om te groeien zonder uit te breiden waardoor de productie met nog eens 5% krimpt.



Bouwproductie commercieel onroerend goed

Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research

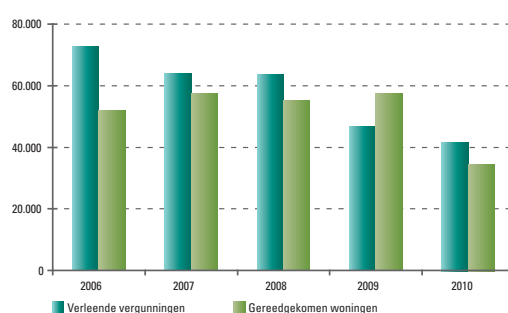
- ▶ De nieuwbouw van kantoren reageerde, vanwege de lange doorlooptijden, traag op de sterke vraaguitval naar kantoorroimte. Pas in 2010 nam de productie van kantoren met 22% af.
- ▶ Hetzelfde geldt voor bedrijfspanden waarvan de productie in 2010, als gevolg van de sterke krimp van de nieuwbouwinvesteringen, met 32% daalde.
- ▶ De winkelproductie kromp van de drie gebouwsoorten het minst en daalde met slechts 9%.



Verleende bouwvergunningen en gereedgekomen koopwoningen

Bron: CBS

- ▶ Als gevolg van de sterke vraaguitval naar nieuwbouwwoningen onder consumenten, daalde het aantal verleende vergunningen voor koopwoningen tussen 2008 en 2010 met 34%.
- ▶ Het aantal gereedgekomen koopwoningen daalde door de lange doorlooptijden pas in 2010. Met een krimp van 40% was de daling groter dan bij de vergunningverlening, doordat een aantal projecten na de vergunningverlening alsnog werden opgeschort.



utiliteitsbouw

- » Duurzaam en energiebesparend bouwen staat steeds meer in de belangstelling
- » Verschuiving van het traditionele bouwen naar geïntegreerde contracten
- » ABN AMRO verwacht dat de utiliteitsbouwproductie in 2011 met 3% daalt

Branchebeschrijving

De utiliteitsbouw neemt circa 30% van de totale bouwproductie voor haar rekening. Nieuwbouw bedraagt ongeveer de helft van de totale utiliteitsbouwproductie. Gebouwtypen die onder de utiliteitsbouw vallen zijn: agrarische gebouwen, kantoren, winkels,

bedrijfsruimten, logistieke gebouwen, scholen en zorggebouwen. Brancheverenigingen binnen de bouw zijn onder meer Bouwend Nederland en de Aannemersfederatie Nederland Bouw en Infra.

Trends en ontwikkelingen

Ondernemers schortten, in reactie op de economische crisis van 2009, hun nieuwbouw- en uitbreidingsplannen massaal op. In 2010 daalde de waarde van de bouwvergunningen voor bedrijfsgebouwen in de marktsector met 57% ten opzichte van het niveau van 2008. De vergunningverlening aan de publieke sector werd slechts beperkt geraakt en daalde met slechts 10%. Deze vraaguitval leidde in 2010 tot een daling van de utiliteitsbouwproductie met 10%. Dit was voornamelijk het gevolg van de sterke krimp van de nieuwbouwproductie (-16%). De herstel-, verbouw- en onderhoudsproductie nam slechts licht af (-4%). Het aandeel van prefabricage in de utiliteitsbouw blijft groeien. Door prefabricage kan de doorlooptijd van het bouwproces worden verkort.

Bovendien wordt prefabricage toegepast bij duurzaam en energiebesparend bouwen om bijvoorbeeld energieverliezen in de buitenste schil te minimaliseren. Duurzaam en energiebesparend bouwen krijgt steeds meer voet aan de grond. Duurzame huisvesting wordt door bedrijven en publieke instellingen steeds vaker gezien als visitekaartje en daarmee goed voor het imago van het bedrijf of de instelling. Doordat steeds meer en complexere installaties in gebouwen komen, neemt het aandeel van installaties in de totale bouwkosten toe. Er vindt langzaam een verschuiving plaats van de traditionele manier van bouwen naar geïntegreerde contractvormen, waarbij naast de ontwerp- en bouwfase bijvoorbeeld ook het langjarig onderhoud is opgenomen.

Onze visie

De utiliteitsbouw krimpt in 2011 licht. Hoewel de bedrijfsinvesteringen weer zullen aantrekken, betreft het voornamelijk investeringen in machines en apparaten en niet zo zeer in bedrijfsgebouwen. Door de lage bezettingsgraden en de golf van reorganisaties over de afgelopen jaren, is er voldoende capaciteit om te groeien zonder te hoeven uitbreiden. ABN AMRO verwacht dat de nieuwbouwproductie in 2011 met 11% daalt en de herstel- en verbouw met 1% daalt. De bouwproductie in de kantorenmarkt zal de komende jaren op een laag niveau blijven gezien de problemen in deze markt. Er is hier een grote overcapaciteit, waardoor bijna 14% van het kantooroppervlak leegstaat. Bovendien neemt door de opkomst van 'Het Nieuwe Werken' en

de toename van flexibele werkplekken, de vraag naar kantoorruimte steeds verder af. Op de middellange termijn komt daar ook nog eens de krimp van de werkzame beroepsbevolking bij. Overheden en marktpartijen werken samen om de leegstand op de kantorenmarkt aan te pakken. In marktsegmenten, zoals logistieke en bedrijfsgebouwen, voorzien wij de komende jaren weer groei door het aantrekken van de economie. Daarnaast zal de vraag naar zorggebouwen goed blijven door de toenemende vergrijzing en technologische vooruitgang in de gezondheidszorg. Doordat budgetten van lokale overheden door bezuinigingen onder druk staan, neemt de vraag naar kantoren vanuit deze gebruikersgroep op de middellange termijn af.

Kerngegevens

Waarde bouwvergunningen: **EUR 4,9 mrd**
 Waarde opleveringen: **EUR 11,2 mrd**

Utiliteitsbouwproductie: **EUR 16,2 mrd**
 Bouwkosten gebouwen: **0,8%**

ABN AMRO productieverwachting 2011: - 3%

Websites

www.bouwendnederland.nl
www.cobouw.nl
www.dgbc.nl
www.eib.nl

Orderportefeuille utiliteitsbouw

Bron: EIB

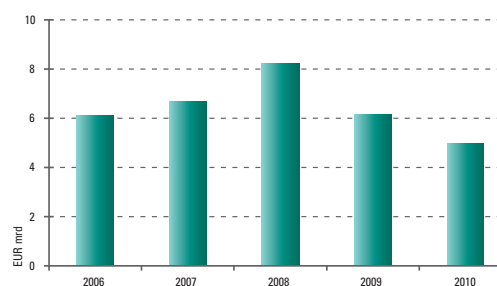
- ▶ De orderportefeuille van de utiliteitsbouw daalde tussen het tweede kwartaal van 2008 en het tweede kwartaal van 2009 met 33%. Sindsdien is orderportefeuille vrij stabiel op een laag niveau.
- ▶ Aangezien de ontwikkeling van de orderportefeuille circa twee kwartalen vooruit loopt op de ontwikkeling van de bouwproductie, verwachten we geen herstel van de bouwproductie in de eerste helft van 2011.



Waarde nieuwbouwvergunningen bedrijfsgebouwen

Bron: CBS

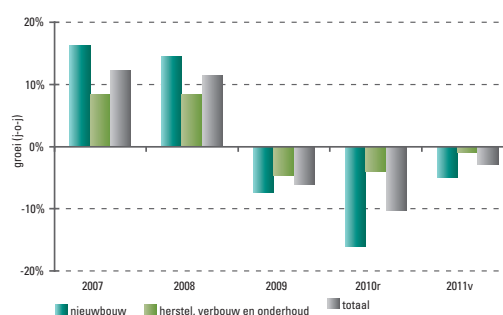
- ▶ De waarde van de nieuwbouwvergunningen voor bedrijfsgebouwen steeg in de periode 2006 tot 2008 met 35% tot meer dan EUR 8 miljard.
- ▶ Ondanks de grote leegstand op onder andere de kantorenmarkt en de bedrijfspandenmarkt, werden nog volop plannen gemaakt voor nieuwbouw.
- ▶ In reactie op de crisis werden echter veel nieuwbouwplannen uitgesteld of geschrapt en liep het vergunningsvolume weer sterk terug tot het niveau van 2005.



Utiliteitsbouwproductie

Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research

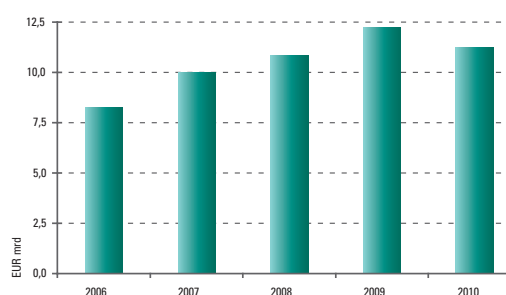
- ▶ De nieuwbouwproductie in de utiliteitsbouw is in 2009 en 2010 in totaal met 25% gedaald doordat ondernemers, als gevolg van de economische crisis, investeringen uit- dan wel afstelden.
- ▶ De herstel-, verbouw- en onderhoudsproductie daalde veel minder hard. Dit komt omdat de onderhoudsproductie vrij stabiel is gebleven.
- ▶ In 2011 zal de bouwproductie met nog eens 3% dalen. Bedrijven zullen voornamelijk in productiemiddelen investeren en niet in gebouwen.



Gereedgemaakt bedrijfsgebouwen

Bron: CBS

- ▶ Ondanks dat in 2009 de crisis in de utiliteitsbouw al voelbaar was door de sterke daling van de waarde van de nieuwbouwvergunningen, steeg de waarde van gereedgemaakt bedrijfsgebouwen.
- ▶ Een vergelijkbaar na-ijleffect zagen we in 2010, toen de waarde van gereedgemaakt bedrijfsgebouwen licht daalde ondanks dat de nieuwbouwproductie in de utiliteitsbouw sterk afnam.
- ▶ Naar verwachting zal in 2011 de waarde van de opleveringen verder krimpen.



woningbouw

- » Energiebesparend bouwen interessanter door hogere energieprijzen
- » Uitdagende woningmarkt vereist nog meer inventiviteit van woningbouwers
- » ABN AMRO verwacht dat de woningbouwproductie in 2011 met 1% stijgt

Branchebeschrijving

De woningbouw is de grootste deelsector binnen de bouw en neemt meer dan 40% van de totale bouwproductie voor haar rekening. Binnen de woningbouw bedraagt nieuwbouw circa 50% van het totaal. Herstel- en verbouwproductie is goed voor ongeveer 30% van

de woningbouwproductie en de resterende 20% betreft onderhoud aan woningen. Brancheverenigingen binnen de bouw zijn onder meer Bouwend Nederland en de Aannemersfederatie Nederland Bouw en Infra.

Trends en ontwikkelingen

In 2010 daalde het aantal gereedgekomen woningen met een derde tot 55.999. Dit kwam doordat consumenten in reactie op de crisis van 2009 de aankoop van nieuwbouwwoningen uit- dan wel afstelden. De nieuwbouwwoningen die wel gebouwd werden, waren bovendien kleiner en goedkoper. Hierdoor daalde de nieuwbouwproductie van woningen in 2009 en 2010 sterk. Al enige jaren hanteert de overheid een verdichtingsbeleid, waardoor een steeds groter deel van de woningbouw binnenstedelijk plaatsvindt. Een nadeel van binnenstedelijk bouwen is dat doorlooptijden langer zijn dan op uitleglocaties. Bovendien zijn binnenstedelijke projecten minder rendabel dan projecten op uitleglocaties. Consumenten willen steeds meer inspraak in het bouw-

proces om de woning naar eigen wens te kunnen aanpassen. Daarnaast wordt duurzaam en energiebesparend bouwen steeds populairder. Hogere energieprijzen en strengere bouwnormen stimuleren deze trend nog eens extra. Prefab bouwprocessen worden veel toegepast bij duurzaam en energiebesparend bouwen, omdat zo energieverliezen in de bouwschil vroegtijdig in het bouwproces kunnen worden voorkomen. Een andere trend is het gebruik van Bouw Informatie Modellen (BIM). Dit heeft als voordeel dat alle partijen in het bouwproces toegang hebben tot dezelfde informatie die is verwerkt in driedimensionale tekeningen. Dit kan helpen bij het ontwerpen van een woning en zo bouwfouten voorkomen en de bouwtijd verkorten.

Onze visie

In 2011 stijgt de woningbouwproductie per saldo licht. Dit is het gevolg van de tijdelijke btw-verlaging voor herstel van en verbouw aan woningen, waardoor huiseigenaren meer investeren in hun woning. Door deze stimuleringsmaatregel, die op 1 juli 2011 afloopt, worden uitgestelde projecten weer opgestart en worden projecten naar voren gehaald. Hierdoor zal de herstel- en verbouwproductie de komende jaren wat lager uitvallen. De nieuwbouwproductie daalt in 2011 met 2%. Er worden weliswaar meer woningen (60.000) opgeleverd, maar deze zijn kleiner dan voorheen waardoor de nieuwbouwproductie per saldo daalt. Ondanks dat er meer woningen worden gebouwd, blijft de situatie op de woningmarkt moeilijk. Door de aanscherping van de

inkomenstoets voor hypotheekleners met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 1 januari 2011, kunnen consumenten dit jaar minder lenen. Per 1 augustus 2011 worden de financieringsnormen voor hypotheekleners aangescherpt om het risico van tophypotheekleners in te perken. Zo mag de consument maximaal 110% van de woonwaarde lenen. Bovendien mag het aflossingsvrije deel van de hypotheek maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bedragen. Hierdoor nemen de financieringslasten van consumenten toe en verbetert de situatie op de woningmarkt niet snel. Dit vereist van woningbouwers dat ze nog dichter op de klant moeten gaan zitten en aantoonbare meerwaarde tegen een goede prijs moeten leveren.

Kerngegevens

Aantal afgegeven vergunningen: **61.028**
 Aantal gereedgekomen woningen: **55.999**
 Aantal transacties woningmarkt: **126.127**

Prijsindex verkoopprijzen: **-2%**
 Woningbouwproductie: **EUR 22,5 mrd**
 Bouwkosten nieuwbouwwoningen: **0,6%**

ABN AMRO productieverwachting 2011: + 1%

Websites

www.bouwendnederland.nl
www.cobouw.nl
www.eib.nl
www.swk.nl

Orderportefeuille woningbouw

Bron: EIB

- ▶ De orderportefeuille van de woningbouw daalde tussen het eerste kwartaal van 2008 en het eerste kwartaal van 2010 met bijna 40% en is sindsdien relatief stabiel op een laag niveau.
- ▶ Aangezien de ontwikkeling van de orderportefeuille circa twee kwartalen vooruit loopt op de ontwikkeling van de bouwproductie, verwachten we geen sterk herstel van de bouwproductie in de eerste helft van 2011.



Bouwvergunningen naar opdrachtgever

Bron: CBS

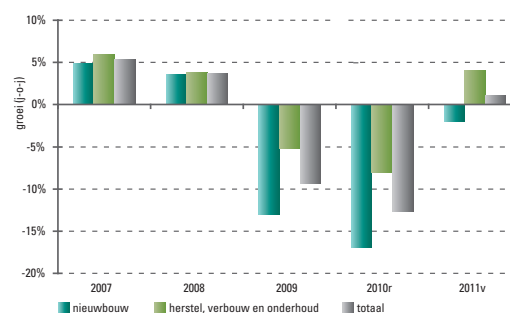
- ▶ In 2009 daalde de vergunningverlening aan zowel bouwers voor de markt als andere particuliere opdrachtgevers sterk.
- ▶ De vergunningverlening aan overheid en woningcorporaties bleef in 2009 constant doordat zij gedurende de crisis bleven investeren in nieuwbouw.
- ▶ In 2010 kromp de vergunningverlening aan overheid en woningcorporaties fors. Doordat de verkoop van huurwoningen stakte, was er niet genoeg kapitaal om nieuwbouw te financieren.



Woningbouwproductie

Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research

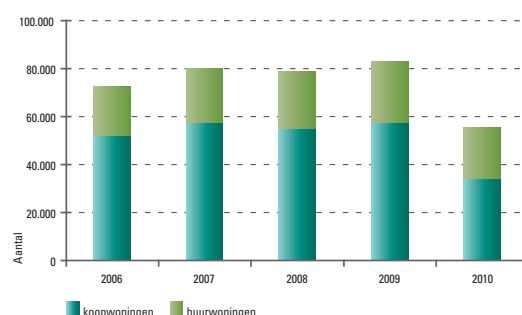
- ▶ De nieuwbouwproductie is de afgelopen twee jaar in totaal met 30% gedaald. De herstel-, verbouw- en onderhoudsproductie werd minder zwaar getroffen en daalde in totaal met 13%.
- ▶ In 2011 stijgt de woningbouwproductie weer met 1% door het aantrekken van de herstel-, verbouw- en onderhoudsproductie. Consumenten zijn door de tijdelijke btw-verlaging meer gaan investeren in de eigen woning.



Gereedgemaakte woningen

Bron: CBS

- ▶ Ondanks de crisis steeg in 2009 het aantal opgeleverde woningen tot 82.932. Dit heeft een administratieve verklaring. In 2009 liepen de woningbouwafspraken tussen gemeenten en de overheid af. Op basis van het aantal opgeleverde woningen ontvingen gemeenten subsidies.
- ▶ In 2010 daalde het aantal opleveringen sterk. De nieuwbouw van koopwoningen daalde met 40% tot 34.569. Het aantal opgeleverde huurwoningen nam met 16% af tot 21.430.



Deze leeswijzer geeft u inzicht in de opbouw van de brancheanalyses en geeft bovendien een verklaring van enkele veel gebruikte termen.

De brancheanalyses bestaan uit twee volledige pagina's. Op de eerste pagina staan achtereenvolgens de volgende onderdelen:

De eerste pagina van de brancheanalyse

► Drie bullets

De drie bullets bovenaan de pagina geven de kern van de analyse weer. In drie korte zinnen wordt een kernachtige samenvatting van de brancheanalyse weergegeven.

► Het blok 'Branchebeschrijving'

Het blok 'Branchebeschrijving' geeft een beknopte omschrijving en definitie van de branche. De belangrijkste karakteristieken van de branche worden hierin beschreven.

► Het blok 'Trends en ontwikkelingen'

Het blok 'Trends en ontwikkelingen' gaat in op de huidige ontwikkelingen in de branche. De tijdspanne van dit blok ligt in veel gevallen tussen maart 2010 en maart 2011. In dit blok wordt in sommige gevallen ook enkele jaren teruggekeken om de huidige ontwikkelingen en trends beter te kunnen begrijpen.

► Het blok 'Onze visie'

Het blok 'Onze visie' geeft de visie over de branche weer van de sector economen van ABN AMRO Sector Research. De analyse heeft betrekking op het huidige jaar (2011) en in sommige gevallen het komende jaar (2012).

► Het blok 'Kerngegevens'

Het blok 'Kerngegevens' geeft een overzicht van de meest relevante (economische) indicatoren die kenmerkend zijn voor de branche. De gegevens hebben betrekking op 2010, tenzij anders vermeld. Bij het zoeken naar de gegevens voor dit blok is gebruik gemaakt van een veelheid van bronnen. Er is vooral gebruik gemaakt van de gegevens van het CBS, maar tevens zijn andere bronnen geraadpleegd, zoals brancheorganisaties, onderzoek- en adviesbureaus, kranten, tijdschriften, internet en overheidsinstanties (waaronder product- en bedrijfschappen, ministeries).

De tweede pagina van de brancheanalyse

Op de tweede pagina van de brancheanalyse staan vier verschillende figuren. In de balk boven de figuren staat de titel van de figuur in het betreffende blok, inclusief een bronvermelding. In veel gevallen heeft ABN AMRO Sector Research eigen bewerkingen en ramingen gemaakt met behulp van de gegevens van de genoemde dataleverancier. Indien een dergelijke bewerking heeft plaatsgevonden, dan staat dit vermeld in de balk. De figuren op pagina 2 hebben betrekking op economische ontwikkelingen. Onderwerpen die hier onder andere kunnen worden behandeld zijn: omzetontwikkeling, kostenontwikkeling, exploitatiebeeld, exportontwikkeling, aantal bedrijven, werkgelegenheid, marktaandeel, en dergelijke.

Waar staan de letters 'r' en 'v' voor in de figuren?

In de figuren treft u regelmatig een letter 'r' of 'v' achter het jaartal aan. In deze gevallen staat de 'r' voor een raming (op basis van beschikbare gegevens t/m bijvoorbeeld november 2010 is een inschatting gemaakt voor de rest van het jaar). De 'v' staat voor voorspelling en betreft de verwachting van de betreffende sector econoom van ABN AMRO Sector Research.

Veel gebruikte termen, inclusief definities

Tot slot van deze leeswijzer een opsomming van enkele veel gebruikte termen in deze publicatie, inclusief de definitie volgens ABN AMRO.

► Definitie ZZP

ZZP staat voor 'Zelfstandigen Zonder Personeel'. Ondernemers die geen personeel in dienst hebben. Het begrip verwijst ook naar de term 'freelancer'.

► Definitie MKB

MKB staat voor Midden- en KleinBedrijf. In deze publicatie hanteren we als definitie voor MKB de volgende veel gebruikte tabel:

Categorie onderneming	Werknemers	Jaaromzet	of jaarlijks balanstotaal
middelgroot	< 250	≤ € 50 mln.	≤ € 43 mln.
klein	< 50	≤ € 10 mln.	≤ € 10 mln.
micro	< 10	≤ € 2 mln.	≤ € 2 mln.

► Definitie FTE

FTE staat voor 'full-time-equivalent'. Eén fte staat voor een volledige werkweek van 38 uur.

► Definitie BBP

Bruto Binnenlands Product is de totale waarde van alle in een land geproduceerde goederen en diensten in een bepaalde periode.

De Visie Op Bouw en Vastgoed is een uitgave van ABN AMRO. Het rapport is geschreven door ABN AMRO Sector Research op verzoek van ABN AMRO Sector Advisory.

Sectoranalyse

Otto Schell (otto.schell@nl.abnamro.com)
Senior Sector Econoom
ABN AMRO Sector Research

Macro economische analyse

Nico Klene (nico.klene@nl.abnamro.com)
Senior Econoom
ABN AMRO Economisch Bureau

Interview

Joep Auwerda
Journalist/tekstschrjver

Fotografie interview

Frank Berger

Commercieel contact

Annemijn Fokkelman (020-3835132)
Sector Banker Bouw en Vastgoed
ABN AMRO Sector Advisory

Distributie

Website: www.abnamro.nl/bouwenvastgoed
Telefoon: 0900-0024 (€ 0,10 per minuut)

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. 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.

© ABN AMRO, mei 2011

Deze publicatie is alleen bedoeld voor eigen gebruik. Het gebruik van tekstdelen en/of cijfers is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Verveelvoudiging en/of openbaarmaking van deze publicatie is niet toegestaan, behalve indien hiervoor schriftelijk toestemming is gekregen van ABN AMRO. Teksten zijn afgesloten op 14 april 2011.



0900 - 0024 (€ 0,10 per minuut)
abnamro.nl/sectoren