

De bouwsector anno 2012

Macro-economische trends, het perspectief...



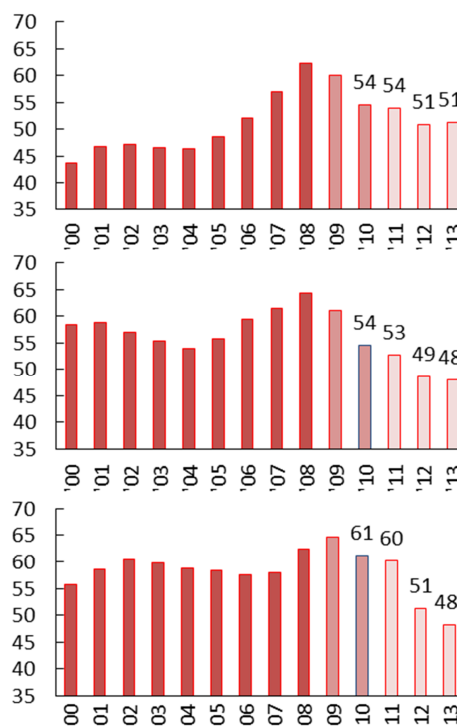
Begin vorig jaar berichtte BDB over de noodzaak van sanering in de bouwsector in 2011. Minder omzet en minder productie gaan gepaard met faillissementen en minder arbeidsplaatsen. Het aantal werkzame personen (capaciteit) in de bouw was op dat moment nog niet in evenwicht met de productie (vraag), waardoor herstel van de markt volgens BDB nog niet in zicht kwam. Halverwege het jaar leken de cijfers mee te vallen en kwamen positievere berichten in de publiciteit. Inmiddels is het jaar voorbij en zijn er nieuwe cijfers en prognoses gepubliceerd. Deze wijzen op het aanhouden van het slechte economische klimaat. Kortom tijd voor een hernieuwd perspectief.

Ontwikkeling bouwproductie

Dè indicator voor de omvang van de sector is de bouwproductie. Deze cijfers worden verzameld door het EIB en jaarlijks gepubliceerd door het CBS. Deze cijfers zijn gebaseerd op de gerealiseerde productie. EIB en TNO stellen op basis hiervan de prognoses op voor de komende jaren. De meest recente publicatie hieromtrent is TNO Bouwprognoses 2011-2016. Deze gepubliceerde bouwprognoses zijn in de eerste grafiek weergegeven. In deze prognoses is de algemene inflatie verrekend om de onderliggende CBS cijfers (feitelijke uitgaven, lopende prijzen⁽¹⁾) te vertalen naar prijspeil 2010. Dit wordt gedaan om de intrinsieke omvang van de sector te kunnen bepalen: het volume arbeid, materiaal en materieel.

In de tweede en de derde grafiek geeft BDB haar perspectief over deze prognose. Hierbij maken wij gebruik van onze eigen sectorspecifieke structurele (lees: kostprijs) en conjuncturele (lees: marktwerking) indexcijfers. In de tweede grafiek is zodoende de algemene inflatie vervangen door onze structurele indexcijfers⁽²⁾. In de derde grafiek is hierbij tevens marktwerking⁽³⁾ verdisconteerd.

In alle gepubliceerde ramingen ligt het verwachte "laagste" punt voor de bouwproductie in 2013. Het effect van marktwerking dient ons inziens hierbij in ogenschouw te worden genomen. Dit fenomeen is vertaald in de derde grafiek. Het prijsniveau van de inschrijfbegrotingen in de markt ligt ruim onder het



⁽¹⁾ Prijspeil van het betreffende jaar, miljarden €; bron CBS | TNO Bouwprognoses; bron TNO | Bewerking BDB

⁽²⁾ Inflatiecorrectie op basis van BDB Maandcijfers (MC) en BDB Prognosecijfers (PC), Prijspeil 2010

⁽³⁾ Inflatiecorrectie op basis van BDB MC, BDB PC, BDB Marktindicator en BDB Trends, Prijspeil 2010

structurele niveau (BDB Marktindicator 2011-Q2: -/ - 14,5%). Voor dezelfde financiële omvang wordt meer arbeid, materiaal en materieel verkregen dan bij een evenwichtige markt (BDB Marktindicator = 0%). Indien de productiviteit in de bouwsector gelijk blijft, zal ten opzichte van 2011 twee maal zoveel krimp plaats vinden in vergelijking met de geprognosticeerde 10% om bij het huidige scenario tot evenwicht te komen.

Ontwikkeling arbeidsvolume

Deze geprognosticeerde krimp zal, zoals reeds begin vorig jaar aangegeven, tot aanzienlijke reorganisaties en reductie van bouwcapaciteit (verlies van banen). In de TNO Bouwprognoses wordt een getal van 20.000 banen genoemd. Vorig jaar is dit door BDB substantieel hoger ingeschat (35.000 tot 55.000). In het licht van de laatste, sombere voorspellingen over de Nederlandse economie, handhaven wij de eerder gedane verwachtingen. Bovendien is de hoogste waarde van de genoemde spreiding meer waarschijnlijk geworden.

Ook laat de bouwsector aanzienlijk slechtere cijfers zien dan gemiddeld in Nederland zijn geprognosticeerd. In andere sectoren is zelfs sprake van banengroei of in ieder geval minder krimp. Dit biedt kansen voor bedrijven in de bouwsector om activiteiten te ontwikkelen (of uit te breiden) in aangrenzende sectoren. Anderszins zal een deel van de werknemers en zelfstandigen de weg vinden naar genoemde sectoren, waardoor het verlies van banen niet direct leidt tot een evenredige verhoging van de werkloosheid. Enkele voorbeelden van mogelijkheden in aanverwante sectoren zijn: (informatie)technologische ontwikkeling, asset management en facility management.

Overheidsinvloed

In de afgelopen twee jaar heeft de overheid diverse maatregelen genomen met als doelen enerzijds het bevorderen van bouwproductie en werkgelegenheid. Anderzijds het beperken van overheidsuitgaven en verminderen van financiële risico's. De eerstgenoemde groep maatregelen heeft in beginsel een positieve (tijdelijke) bijdrage geleverd aan de bouwsector (+) en de tweede groep heeft een nadrukkelijk negatief effect gehad op de sector (-).

- + De verlaging van het BTW tarief voor onderhoud van woningen.
Deze maatregel heeft een dempend effect gehad op de vermindering van de productie op het gebied van onderhoud. Het hoognodige onderhoud is echter uitgevoerd, doordat een grote groep verenigingen van eigenaars over beperkte reserves beschikken, het consumentenvertrouwen laag is en (daarmee samenhangend) de verkoop van woningen nagenoeg stil ligt. Dientengevolge is het effect gering geweest.
- + Het invoeren van deeltijd-WW.
Het effect van deze maatregel is het aanhouden van personeel bij dalende productie. Dit is in beginsel een tijdelijke maatregel met het oog op herstel van het productieniveau. De recente invoering voor een korte periode in combinatie met geen zicht op herstel heeft enkel een vertragend effect op de herstructurering van de sector.

- + De verlaging van de overdrachtsbelasting
Het verlagen van de overdrachtsbelasting heeft een licht dempend effect gehad op de ontwikkeling van de bouwproductie. De verkopen zijn iets toegenomen en daardoor zijn ook dito nieuwbouwwoningen verkocht ten opzichte van het jaar hiervoor. Dit effect wordt echter grotendeels teniet gedaan door de verscherpte financieringseisen rondom het verlenen van hypotheeklen.
- De aanscherping van de financieringseisen en -voorwaarden
De hogere eisen met betrekking tot het eigen vermogen van banken en de scherpere voorwaarden voor financieringen. De investeringsaanvragen voor vastgoed worden door banken hierdoor slechts beperkt verleend. De kredietruimte van consumenten voor de aankoop van woningen is afgenomen. De corporaties hebben minder mogelijkheden om projecten te financieren via gezamenlijke constructies. De gevolgen zijn: minder nieuwbouw en minder verkoop van woningen. In het bijzonder starters hebben aanzienlijk minder mogelijkheden op de woningmarkt in vergelijking met twee jaar geleden. De koopvermindering van de starters heeft een direct, exponentieel effect op de doorstroming binnen de woningmarkt.
- Het vervallen van voorgenomen investeringen in infrastructurele werken
De infrastructurele markt kent geen overschotten, zoals bijvoorbeeld aan de orde is op de kantorenmarkt. De investeringen in het verbeteren openbaar vervoer en het verminderen van files schaden de bouwsector niet, deze hebben een gunstig effect op de totale Nederlandse economie. Dit zijn daardoor effectieve bestedingen. Deze bezuinigingsmaatregel is daarentegen eenvoudig uit te voeren, maar heeft een direct negatief effect op de sector.
- De bezuinigingen in de zorg en in het onderwijs
Deze maatregel raakt de gehele zorg- en onderwijssector, maar ook terdege de bouwsector. Het vastgoed maakt immers hiervan een aanzienlijk onderdeel uit. In overeenstemming met de infrastructuur hebben de zorg- en onderwijssector in potentie een beperkt cyclisch karakter. In eerdere publicaties is reeds aangegeven, dat impliciet de zorgsector (maar ook de onderwijs- en sportsector) kan profiteren van de gunstige marktsituatie voor opdrachtgevende partijen. In deze sectoren komt het aan op de bereidheid van de overheid om te investeren, dan wel garant te staan, daar het aantrekken van financiering op dit moment moeilijk is. Indien dit achter dan wel uit blijft zullen weinig projecten worden gerealiseerd in de komende twee jaren.

Aanvullende bezuinigingsmaatregelen

In de laatste maanden zijn door de regering diverse meldingen geweest, dat aanvullende bezuinigingen op korte termijn genomen dienen te worden. Bij zulke berichtgevingen wordt direct gespeculeerd op welk gebied bezuinigd zou moeten worden. Op dit moment zijn hieromtrent nog geen keuzes gemaakt. Desalniettemin zullen dergelijke bezuinigingen de bouwsector in meer of mindere mate raken. De gevolgen hiervan zullen een verdere negatieve invloed hebben op bouwproductie. De reserves van bedrijven zullen verder worden aangesproken en het aantal faillissementen en aantal ontslagen zal verder toenemen. De Nederlandse overheid dient hiermee zorgvuldig om te gaan. Enkele mogelijkheden zijn:

- De overheid beperkt op korte termijn de uitgaven, echter start terdege nieuwe projecten op. Op middellange termijn zijn de verwachtingen positief (een stijgende rente en een economische groei). Het toepassen van bijvoorbeeld beschikbaarheidsvergoedingen via PPS constructies kan hierbij een uitkomst bieden. Een gegarandeerde inkomstenstroom biedt private partijen de mogelijkheid financiering te verkrijgen en maatschappelijke projecten te realiseren.
- De overheid richt zich op het stimuleren van de doorstroming in de woningmarkt door bijvoorbeeld starters mogelijkheden te bieden gericht op het bestaande woningaanbod. Het realiseren van nieuwe starterswoningen draagt immers enkel bij aan instroming op de woningmarkt. Daarnaast kan een overaanbod in dit segment zelfs leiden tot verder dalende prijzen en grotere stagnatie in de markt. De overheid kan de bestaande regelingen voor starters op de woningmarkt in verband met hun bijzondere situatie handhaven en daar mogelijk uitbreiden. Enkele voorbeelden hiervan zijn de regelingen voor overdrachtsbelasting, hypotheekregels, startersleningen en garantstelling door ouders.

Conclusie

De komende twee jaren hangen er sombere wolken boven de bouwsector. De maatregelen van de overheid hebben (nog) niet het gewenste effect en aanvullende bezuinigingen dreigen. Een verbetering treedt hoogstwaarschijnlijk op wanneer de mogelijkheden en bereidheid tot kredietverstrekking door de financiële sector toenemen. Op een aantal terreinen kan de overheid hieraan bijdragen. Tot slot ligt er een grote uitdaging voor de bouwsector om uit de "veilig gedachte" haven te komen en over eventuele sectorgrenzen heen te gaan. Desalniettemin biedt ook economisch onzekere tijden diverse mogelijkheden en kansen.

Stichting Bureau Documentatie Bouwwezen

Hét onafhankelijke kennisinstituut op het gebied van bouw(kosten)data

ir. T.M.P. (Tobias) Wind

ir. T.A.L. (Ted) Peek