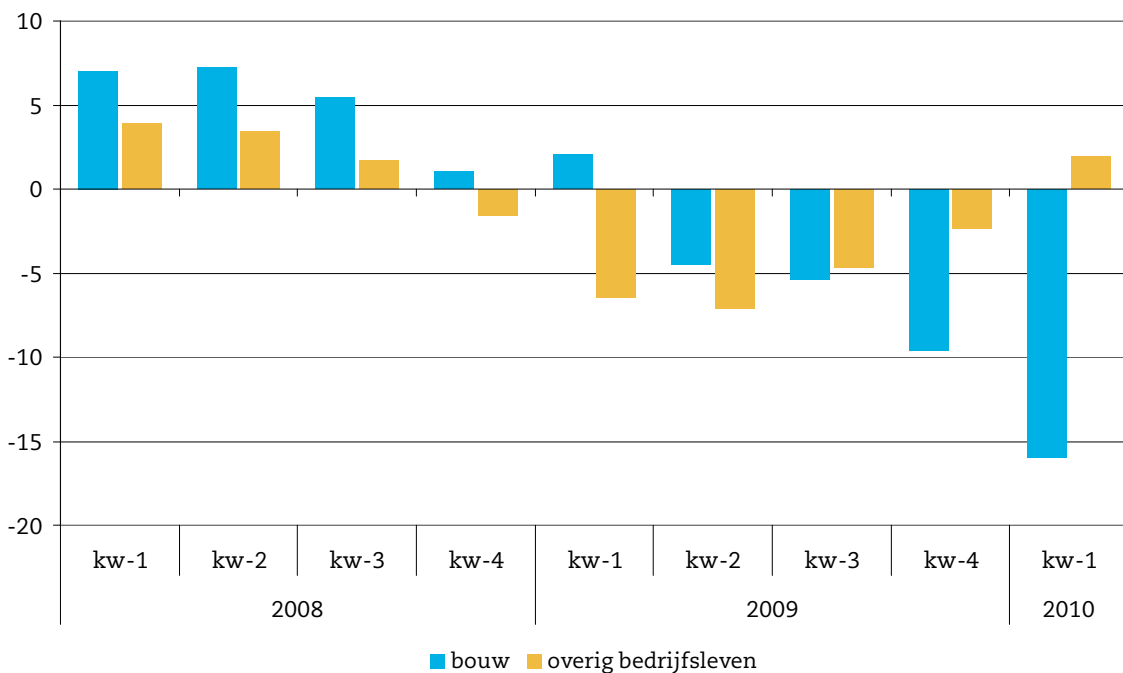


## Crisis en herstel in de bouwsector

De bouwsector verkeert in zwaar weer. Voorlopende ontwikkelingen, zoals woningverkoppen en de omvang van de orderportefeuilles, kondigden anderhalf jaar geleden al de komst aan van een duidelijke teruggang in de bouw. In de loop van 2009 is deze ontwikkeling inderdaad steeds sterker zichtbaar geworden bij de productie en de werkgelegenheid in de sector. In figuur 1 wordt de ontwikkeling van de toegevoegde waarde in de bouw afgezet tegen de ontwikkeling van de rest van het Nederlandse bedrijfsleven.

**Figuur 1** Toegevoegde waarde in de bouwnijverheid en de rest van het bedrijfsleven, procentuele verandering ten opzichte van dezelfde periode in het voorafgaande jaar

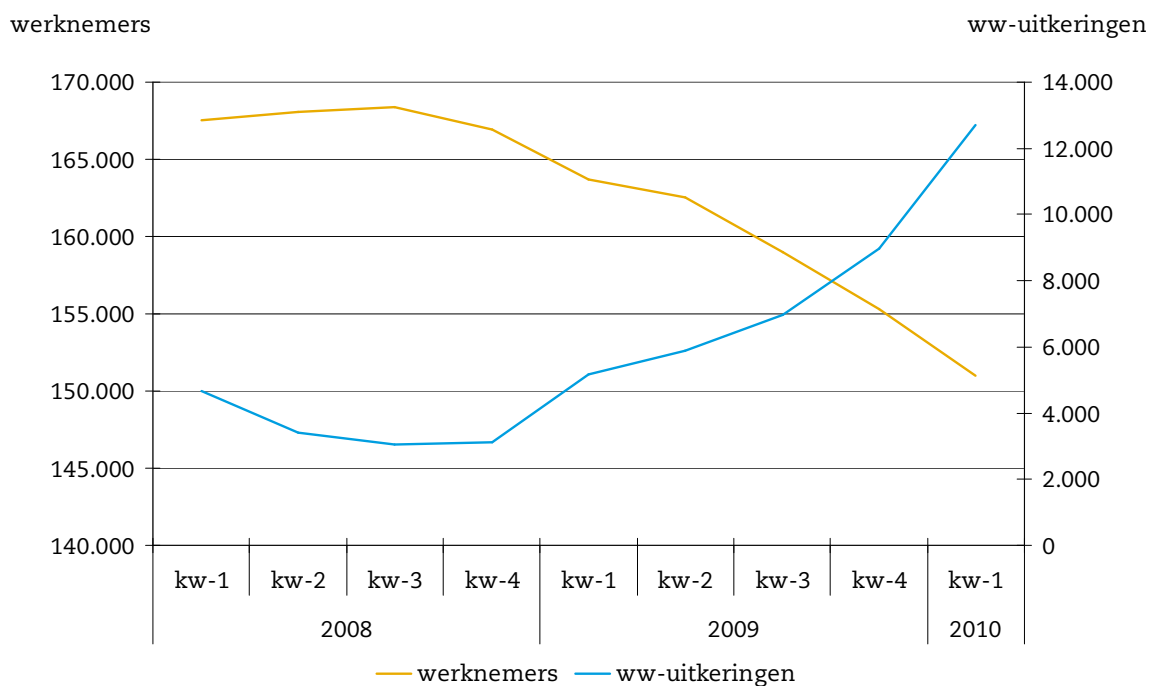


Bron: CBS

Uit de figuur wordt duidelijk dat de bouw in de eerste helft van 2009 nog relatief beperkt werd getroffen. Na de bouwvak van het afgelopen jaar wijzigde dit beeld drastisch. Terwijl de krimp in de rest van het bedrijfsleven terugloopt, zakt de bouw steeds dieper weg. In het eerste kwartaal van dit jaar ligt de toegevoegde waarde maar liefst 16% lager dan in het eerste kwartaal van het vorige jaar. Winterinvloeden hebben de productie extra getroffen in eerste kwartaal van 2010, maar gecorrigeerd daarvoor is de teruggang naar schatting nog altijd rond de 14%.

De ontwikkeling van de toegevoegde waarde in de sector is uiteraard niet zonder gevolgen gebleven voor de bouwmarkt. De werkgelegenheid in de bouw is sterk teruggelopen en de werkloosheid sterk toegenomen. In figuur 2 wordt dit in beeld gebracht voor de uitvoerende bouw.

**Figuur 2 Werkgelegenheid en werkloosheidsuitkeringen in de uitvoerende bouw, aantallen**



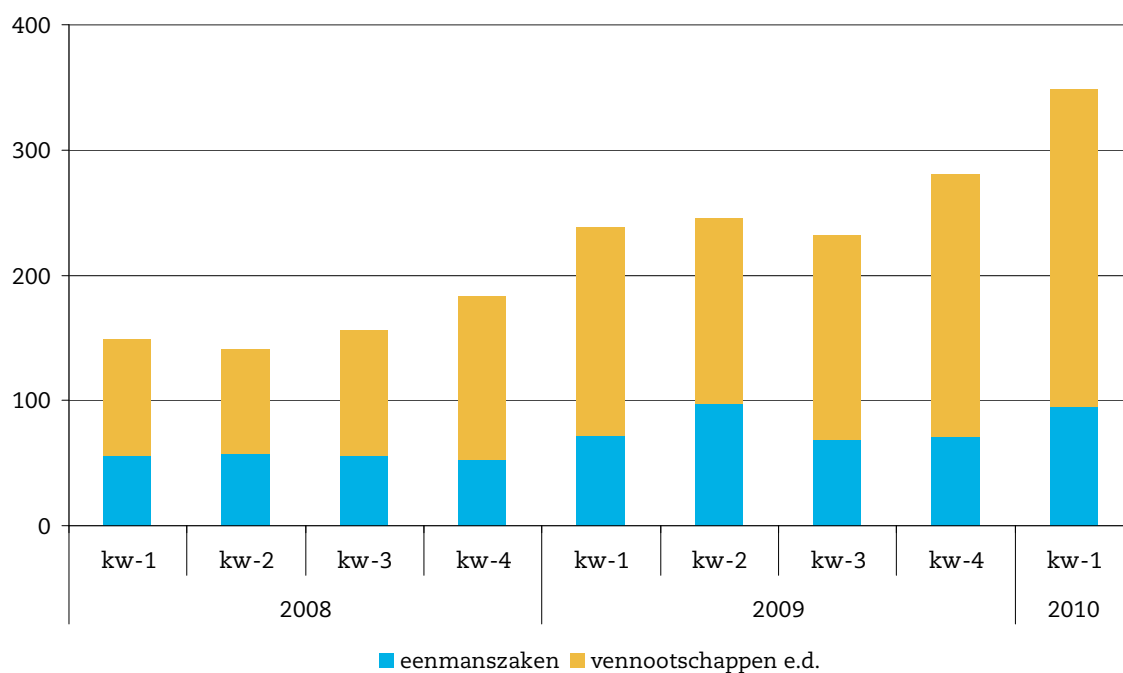
Bron: Cordares

Uit de figuur zien we de spiegelbeeldige ontwikkeling van de werkgelegenheid en de werkloosheid in de bouw, waarbij de werkgelegenheid iets voorop loopt op de ontwikkeling van de werkloosheid. Het aantal werknemers daalt van 168.000 in het derde kwartaal van 2008 naar 152.000 in het eerste kwartaal van 2010. Van top naar het voorlopige dal gaat het om een daling van bijna 10%. De werkloosheid loopt vanaf het eerste kwartaal van 2009 op en toont in de laatste twee hier gepresenteerde kwartalen een acceleratie, de opgaande trend wordt telkens sterker. Bij de werkloosheidscijfers moet worden bedacht dat het hier uitsluitend gaat om werknemers die hun baan kwijt geraakt zijn; jongeren die niet meer geplaatst kunnen worden vallen buiten de definitie – ze krijgen geen werkloosheidsuitkering – maar zijn uiteraard ook als werkloos aan te merken.

De werkloosheidsontwikkeling zou nog ongunstiger hebben uitgepakt als de klap niet deels door zelfstandigen zou zijn opgevangen, vooral tot uiting komend in minder productie en inkomen voor de zzp'ers, en minder in de vorm van bedrijfsstaking en werkloosheid. Bedacht moet worden dat zelfstandigen niet voor een werkloosheidsuitkering in aanmerking komen en bij faillissement in de bijstand belanden. De in omvang sterk gestegen 'flexibele schil' vangt daarmee meer dan in het verleden de afnemende arbeidsvraag in de bouw op.

Ook in de sfeer van de faillissementen is terug te zien dat vennootschappen eerder tot bedrijfsbeëindiging hebben (moeten) overgaan dan eenmanszaken (figuur 3).

**Figuur 3** Faillissementen in de bouw, aantallen



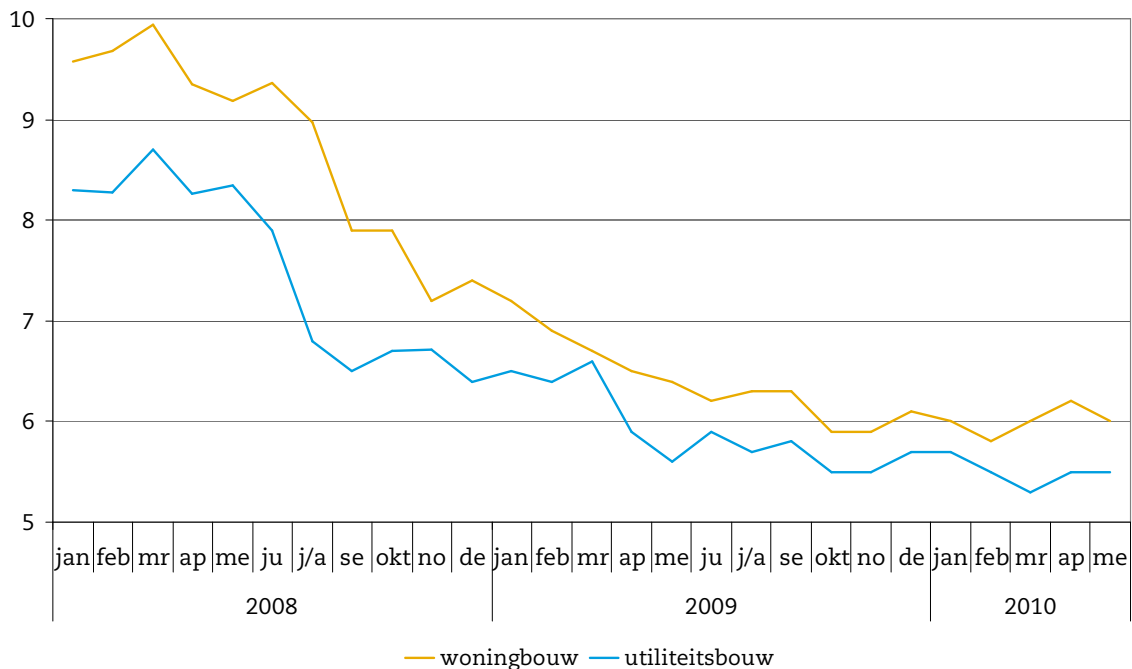
Bron: CBS

In het beeld van de faillissementen zien we de versnelling van de problemen in de bouw duidelijk terug. In het eerste kwartaal ligt het aantal faillissementen 40% hoger dan in eerdere kwartalen in 2009, toen er ook al een stijging was met 60% ten opzichte van 2008.

## Vooruitzichten op de korte termijn

Afgaande op de ontwikkelingen tot nu toe ligt een nog verdere teruggang in de komende kwartalen in de rede. Dit betekent dat de toegevoegde waarde en de werkgelegenheid nog verder dalen en dat de werkloosheid zal blijven oplopen. Wanneer zou nu de bodem kunnen worden bereikt? De ontwikkeling van de orderportefeuilles biedt enige aanknopingspunten. In figuur 4 wordt de ontwikkeling van orderportefeuilles in de woningbouw en de utiliteitsbouw weergegeven.

**Figuur 4** Orderportefeuilles in de woning- en utiliteitsbouw, in maanden



Bron: EIB

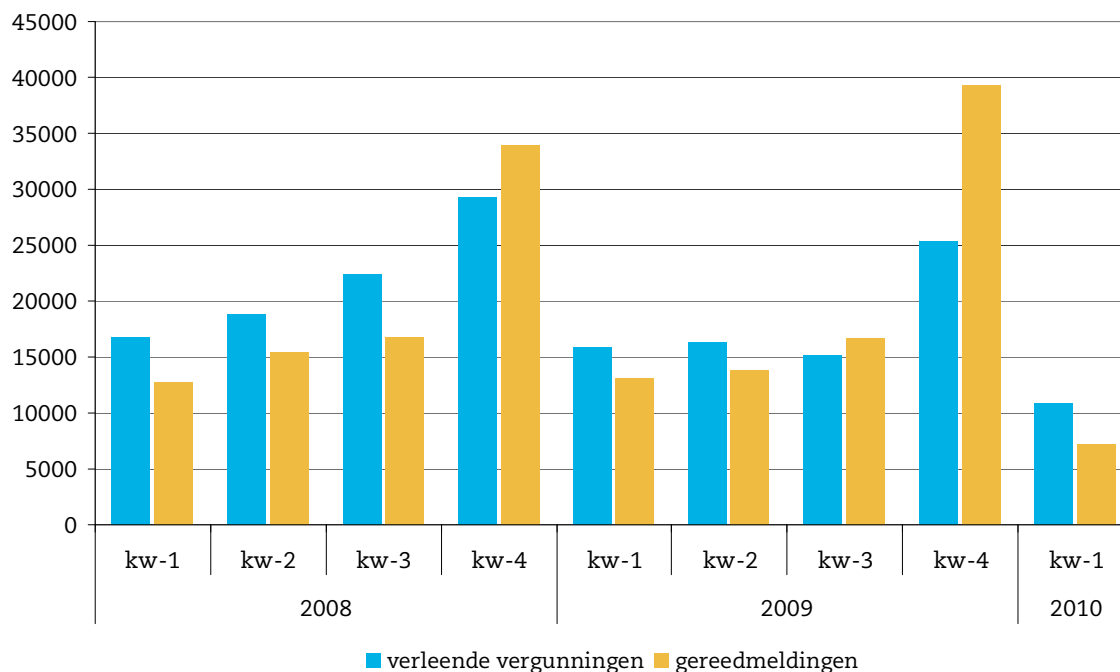
Uit de figuur komt een vrij gelijkgestemd beeld naar voren van de ontwikkeling van de orderportefeuilles in de woningbouw en de utiliteitsbouw. In beide sectoren is gerekend vanaf de top tot het dal sprake van een daling met ongeveer 35%. Het leeuwendeel van dit verlies moet met een zekere spreiding over de jaren 2009, 2010 en 2011 landen in productieverlies. Het afgelopen jaar is in deze segmenten – nieuwbouw en groter renovatiewerk - al ongeveer 10% productieverlies opgetreden. De verwachting is dat in 2010 in deze segmenten nog eens ruim 15% productieverlies zal optreden. Als de orderportefeuilles eind 2010 weer in de lift komen te zitten, dan zou verder productieverlies in 2011 in deze segmenten vervolgens bescheiden kunnen uitpakken.

Dit is in ieder geval steeds het uitgangspunt geweest voor de ramingen van het EIB. Afgaande op de ontwikkelingen van de orderportefeuilles in de laatste maanden, lijkt dit nog steeds het meest plausibele scenario. Het niveau van de orderportefeuilles is de afgelopen 5 maanden gestabiliseerd. Van maand tot maand zijn er fluctuaties, maar van een duidelijke neerwaartse trend is geen sprake meer. Dit zou een voorzichtig herstel van de orders vanaf eind 2010 goed mogelijk maken.

Indien bovengenoemde ontwikkeling zich inderdaad gaat voltrekken, wat betekent dit dan voor herstel van productie en werkgelegenheid? Bij de orderportefeuilles is tot nu toe sprake geweest van zes kwartalen van daling. Bij de productie is sprake van vier kwartalen van daling. In dat geval staat ons nog twee kwartalen te wachten van toenemende krimp, waarna stabilisatie zou kunnen optreden. Het dieptepunt in termen van productie wordt dan eind dit jaar bereikt. Voor de werkgelegenheid zou dit dan in de eerste helft van 2011 liggen.

De ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen ook worden bekeken aan de hand van de vergunningen en het aantal gereed gemelde woningen. Dit is in beeld gebracht in figuur 5.

**Figuur 5 Verleende vergunningen en gereedmeldingen nieuwbouwwoningen, aantallen**

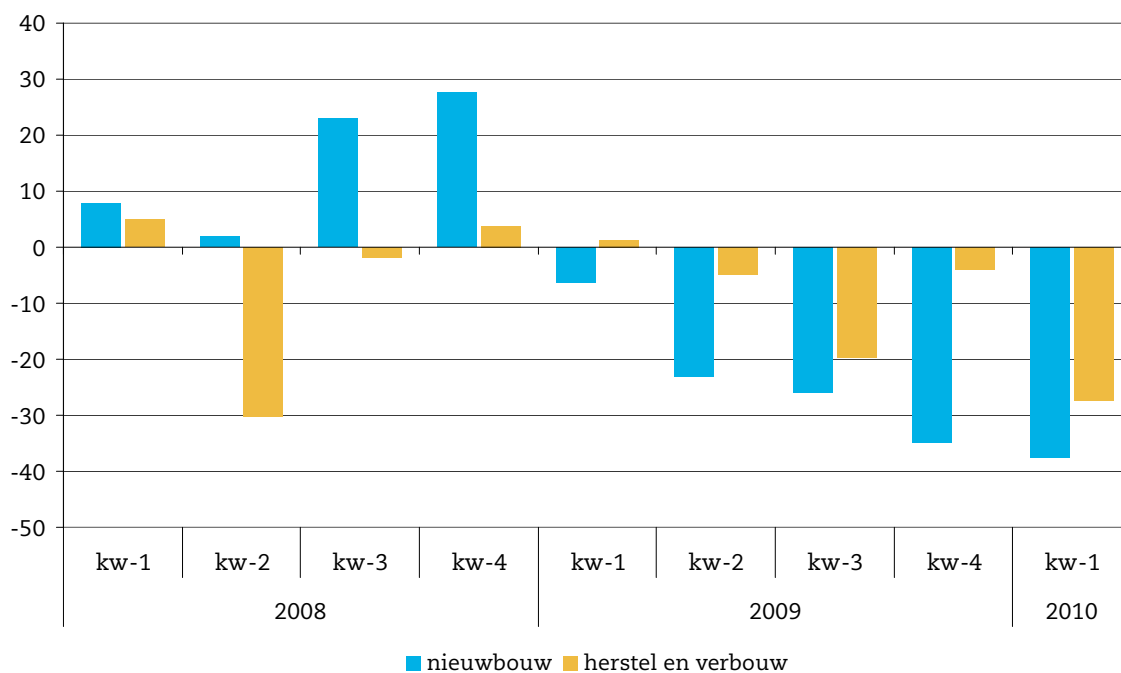


Bron: CBS

Uit de figuur komt voor de vergunningen een vrij herkenbaar beeld naar voren voor 2009. Net als bij de ordeportefeuilles zien we een dalende trend in de loop van het jaar. In het vierde kwartaal dalen de vergunningen relatief echter niet meer, maar ook in dit kwartaal ligt het aantal vergunningen wel lager dan in het vierde kwartaal van 2008. Het aantal gereed gemelde woningen reageert met vertraging en ligt in de eerste drie kwartalen van 2009 nog maar beperkt onder de niveaus die een jaar eerder werden bereikt. Een grote dissonant vormde hier het vierde kwartaal en wel in het bijzonder de maand december. In deze maand steeg het aantal gereed gemelde woningen fors in vergelijking met de laatste maand van 2008. Deze stijging was zodanig dat het aantal gereed gemelde woningen over heel 2009 zelfs hoger uitkwam dan in 2008. Deze ontwikkeling spoort niet goed met het verloop van de vergunningen, niet alleen over 2009, maar evenmin met de daling van het aantal vergunningen dat al sinds 2007 is opgetreden. Ook spoort de ontwikkeling niet met die van de ordeportefeuilles. Er zijn enkele verklaringen voor deze ontwikkeling. Een mogelijkheid is dat er toch nog meer oudere projecten in de pijplijn zaten, maar dan moet het wel zijn gegaan om projecten die maar weinig bouwproductie vergden om af te ronden. De woningbouwproductie in volumetermen is immers in 2009 wel degelijk flink gedaald volgens het CBS. Een tweede verklaring is dat er meer goedkope woningen zijn gebouwd. Zo kun je meer woningaantallen toch plaatsen in het licht van minder bouwproductie. Cijfers over de waarde van opgeleverde woningen in 2009 wijzen inderdaad wat in deze richting en hier kan een gedeeltelijke verklaring liggen. Een laatste niet onaannemelijke verklaring is dat er sprake is van administratieve verschuivingen. Met name het feit dat het aantal gereedmeldingen in december zo hoog was is opvallend. Het aflopen van de verstedelijkingsubsidies kan hierbij een rol gespeeld hebben. Als deze administratieve verklaring een rol speelt, dan zou men verwachten dat het aantal opgeleverde woningen in het eerste kwartaal van 2010 dan vervolgens weer een stuk lager uitvallen dan anders het geval zou zijn geweest. Dit spoort inderdaad met de observatie van een zeer sterk terugvallend aantal opleveringen in het eerste kwartaal van 2010.

De vergunningverlening in de utiliteitsbouw is in 2009 stevig onder druk komen te staan. Dit geldt niet alleen de nieuwbouw, maar ook bij de renovatiemarkt in de utiliteitssector komen steeds minder nieuwe bouwprojecten van de grond. In het eerste kwartaal van 2010 is ook hier sprake van een verdergaande daling, maar is het beeld tussen het vierde kwartaal van 2009 en dat van het eerste kwartaal van 2010 duidelijk meer gelijkmatig dan bij de woningbouw.

**Figuur 6** Bouwvolume verleende vergunningen utiliteitsbouw, procentuele verandering ten opzichte van dezelfde periode in het voorafgaande jaar



Bron: CBS

## Vooruitzichten voor de bouwproductie

De ramingen van het EIB voor de bouwproductie zijn gepresenteerd tijdens de Euroconstruct-bijeenkomst in Dublin. Tabel 1 geeft een samenvatting van deze raming.

	Miljoen €		Jaarlijkse veranderingen (%)			
	2008	2009	2009	2010	2011	2012
Woningbouw	22.097	20.225	-8,5	-14,0	1,5	5,0
- nieuwbouw	14.364	12.850	-10,5	-16,5	2,5	6,0
- herstel en verbouw	7.733	7.375	-4,5	-9,0	0,0	3,5
Utiliteitsbouw	14.589	13.525	-7,5	-12,0	-3,0	2,0
- nieuwbouw	9.748	8.875	-9,0	-17,0	-3,5	2,0
- herstel en verbouw	4.841	4.650	-4,0	-3,0	-2,5	1,5
Onderhoud gebouwen	9.106	8.875	-2,5	0,5	1,5	2,0
GWW	13.587	13.750	1,0	-1,0	0,0	0,5
- nieuwbouw	7.801	7.875	1,0	-1,0	0,0	-0,5
- onderhoud	5.786	5.875	1,5	-1,0	-0,5	1,0
Externe onderaanneming	2.694	2.575	-4,5	-0,5	-0,5	3,0
<b>Totaal bouw</b>	<b>62.073</b>	<b>58.950</b>	<b>-5,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>

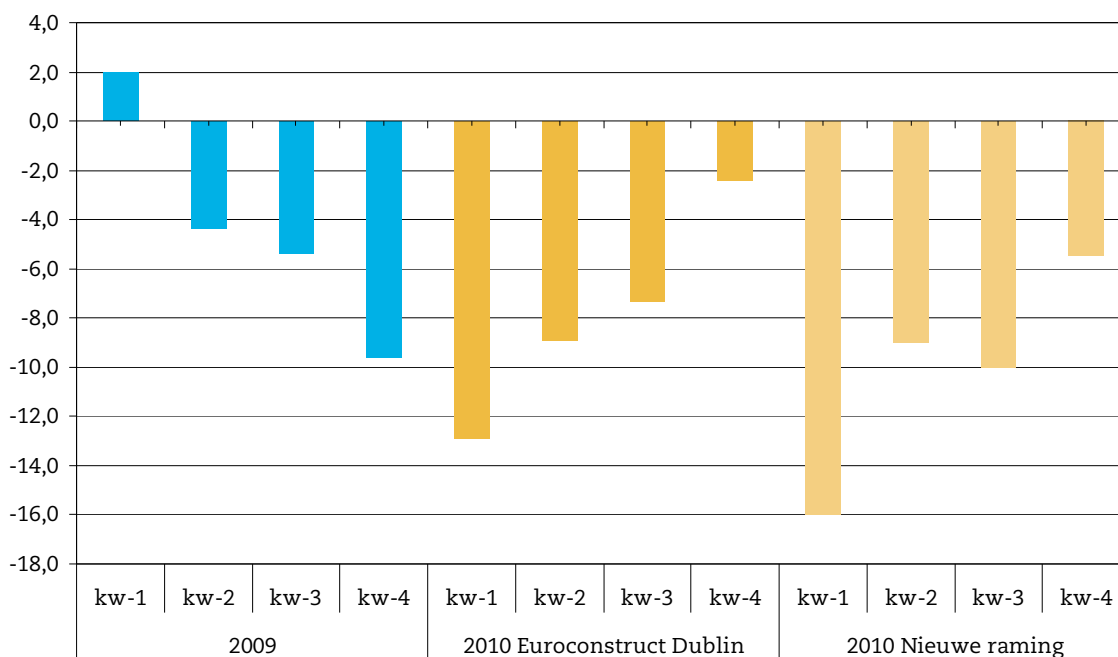
1) Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen ; bedragen in prijzen 2008, excl. btw

Bron: EIB

### Nieuwe raming op basis van meest recente cijfers

Nu de cijfers over het eerste kwartaal en ook die over de maand april bekend zijn moet ernstig rekening worden met een sterkere terugval in productie en werkgelegenheid. Hierboven werd uitgegaan van een productiedaling met 8% in 2010, maar de meest recente cijfers wijzen eerder op een productieverlies van rond 10% dit jaar. In figuur 7 wordt naast het kwartaalpatroon van de Euroconstructraming ook het kwartaalpatroon weergegeven van een nieuw raming die nauw aansluit bij de realisaties in de eerste vier maanden van het jaar, waarin een productieverlies is opgetreden van 14%. In die situatie treedt een productiedaling op van 10% in 2010. Ook de werkgelegenheid zal dan verder terugvallen dan waar tot nu toe rekening mee werd gehouden. De werkgelegenheid zal hierdoor dit jaar met ruim 40.000 arbeidsjaren dalen, tegenover een daling met ruim 30.000 in de ramingen tot nu toe. Het aantal opgeleverde woningen zal naar verwachting ook lager uitvallen en eerder rond de 55.000 woningen liggen, dan de ruim 60.000 in de ramingen tot nu toe. Dit laatste heeft echter ook administratieve achtergronden.

**Figuur 7** Kwartaalpatroon bouwproductie 2009 en 2010, Euroconstruct en nieuwe raming, procentuele verandering ten opzichte van dezelfde periode in het voorafgaande jaar



Bron: EIB

Voor de middellange termijn is het beeld niet wezenlijk veranderd. In 2011 zal het niveau van de bouwproductie lager starten dan eerder geraamd, maar vanaf dat niveau kan enige groei ontstaan. 2011 blijft vooral het jaar van stabilisatie. Na 2011 kan meer robuuste groei optreden als het herstel dat elders in de economie zichtbaar is zich gaat verbreden en met de gebruikelijke vertragingsstructuren in de bouwproductie landt. Vertrouwen dat dit herstel van bouwproductie zich geleidelijk zal aandienen, geeft de ontwikkeling van de orderportefeuilles in de woningbouw en de utiliteitsbouw. Hier lijkt na de zeer scherpe dalingen in 2008 en 2009 de bodem inmiddels bereikt.

De vooruitzichten voor groei op middellange termijn moeten wel worden gezien tegen de achtergrond van een fors teruggelopen productieniveau. De consequentie hiervan is dat de werkloosheid nog jaren op een hoog niveau zal liggen. Voor bedrijven biedt de groei wel weer wat lucht en ook zicht op rendementsherstel in de komende jaren.