

Sectorprognoses | 16 mei 2023

## Ondernemers zien loonkosten in 2023 stijgen met circa 17 miljard euro

**Door krapte op de arbeidsmarkt en de hoge inflatie krijgt het bedrijfsleven in 2023 te maken met sterk stijgende loonkosten. In 2022 stegen de cao-lonen al met 3,2 procent; het was de grootste stijging sinds 2008. Dit jaar stijgen de loonkosten naar verwachting met zelfs 6,1 procent. Voor het gehele bedrijfsleven leidt dat tot een stijging van de loonkosten met circa 17 miljard euro, zo blijkt uit berekeningen van ABN AMRO. Intussen leiden de lagere koopkracht van consumenten en de snel stijgende rente ertoe dat de economie afkoelt. Ondernemers moeten daarom innoveren om de arbeidsproductiviteit te verhogen. Gezien de verwachting dat de personeelstekorten structureel zijn, levert efficiënter werken ook op lange termijn profijt.**

De noodzaak tot verhoging van de arbeidsproductiviteit is het grootst in de meest arbeidsintensieve sectoren. Vooral die sectoren waarin de loonkosten relatief hoog zijn kan de stijging van cao-lonen immers druk zetten op de marge.

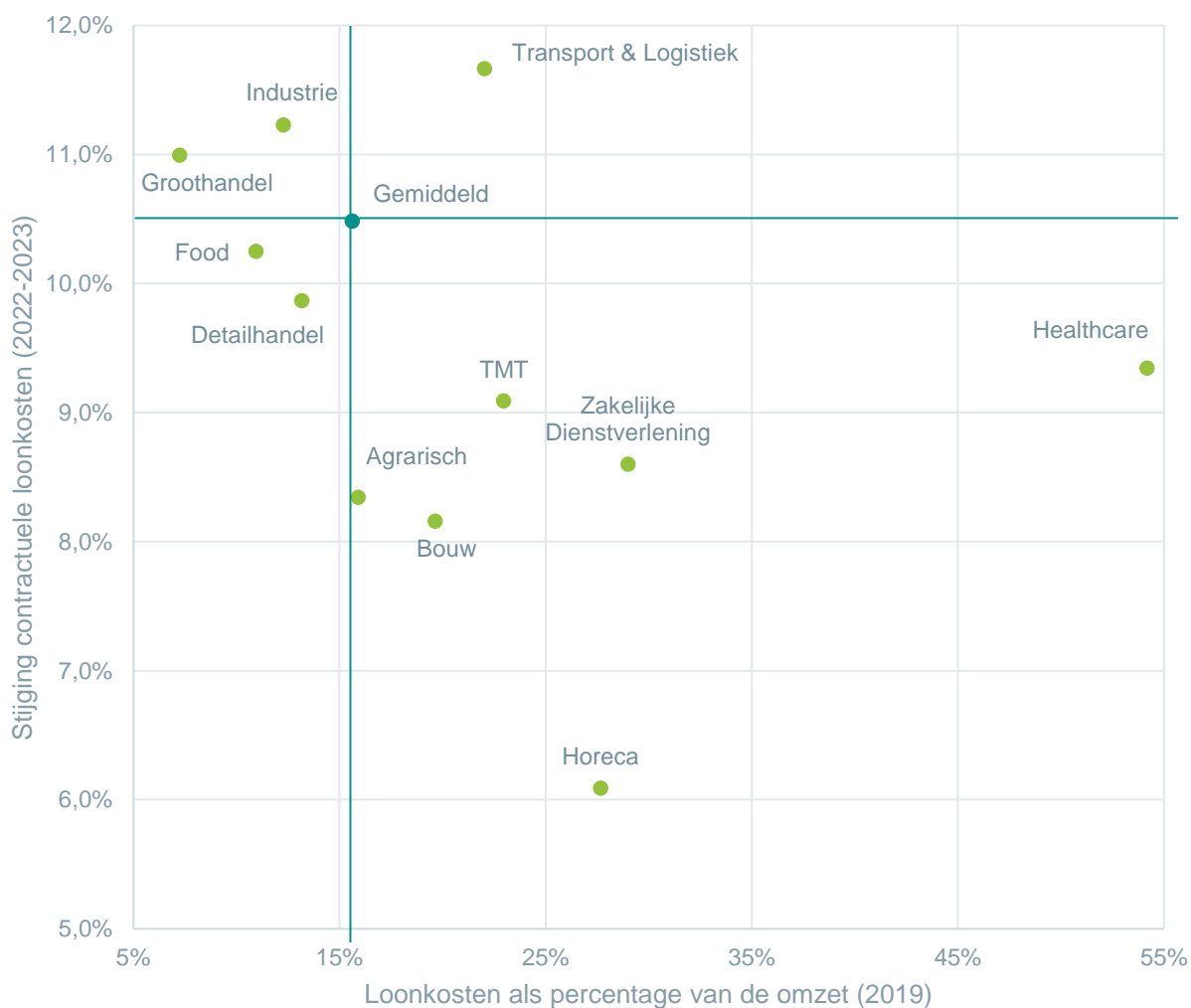
Vooral de sectoren Healthcare, Zakelijke Dienstverlening, Leisure, TMT en Transport & Logistiek zijn relatief arbeidsintensief, zo blijkt als de loonkosten worden afgezet tegen de omzet. In 2019 bedroegen de kosten voor lonen, salarissen en sociale premies 15 procent van de omzet voor alle sectoren gemiddeld. In de zorg bedroegen deze kosten maar liefst ruim de helft van de omzet.

In de meeste sectoren nemen de lonen snel toe. De stijging van cao-lonen bedraagt over de periode 2022-2023 cumulatief circa 10 procent, zo blijkt uit een combinatie van cijfers van het CBS en de Algemene Werkgeversvereniging Nederland (AWVN). De transportsector is de enige sector die zowel relatief arbeidsintensief is als ook een bovengemiddeld hoge loonstijging kent. De personeelskosten bedroegen in deze sector in 2019 gemiddeld 22 procent van de omzet. In 2022 kende deze sector al de sterkste cao-loonstijging; 4,1 procent. In 2023 komt daar volgens de AWVN nog eens 6,6 procent bovenop. De loonstijging kan nog hoger of lager uitvallen, omdat nog niet alle cao's verlengd zijn.

ABN AMRO verwacht vooralsnog een cao-loonstijging van 5,3 procent in 2023 voor alle sectoren gemiddeld. De totale loonkosten nemen naar verwachting sterker toe, volgens het Centraal Planbureau (CPB) met 6,1 procent, onder andere door de snelle stijging van het minimumloon. Op 1 januari 2023 is het minimumloon met 10,15 procent verhoogd. Op 1 juli komt daar nog eens 3,13 procent bij. Dat trekt ook

de lonen omhoog van medewerkers die net boven het minimumloon zaten. In de sector Leisure moet het hele loongebouw op de schop. Ook de krapte op de arbeidsmarkt leidt tot een snellere stijging van loonkosten, onder andere doordat werknemers vaker van baan wisselen en er in sommige sectoren, zoals de horeca, meer dan de cao kan worden betaald.

### Stijging contractuele loonkosten (2022/2023) en loonkosten als percentage van de omzet (2019), per sector



Om inzichtelijk te maken met welke loonkostenstijging werkgevers te maken krijgen, heeft ABN AMRO de stijging van contractuele loonkosten in 2022 (CBS), als de indicatie voor 2023 (AWVN) meegenomen. Dit om een betere vergelijking te maken tussen de sectoren waarin in 2023 de lonen nog fors worden verhoogd, en sectoren waarin dat in 2022 al is gebeurd.

Bron: CBS, AWVN, schattingen en berekeningen ABN AMRO

De economische gevolgen van de energiecrisis lijken mee te vallen. De Nederlandse economie groeide afgelopen jaar flink, vooral doordat consumenten veel bleven besteden. Veel ondernemingen zijn er nog redelijk in geslaagd de hogere kosten voor onder andere personeel, energie en grondstoffen door te berekenen aan hun klanten. In 2023 zou dat wel eens moeilijker kunnen worden doordat de economie afkoelt. Voor een aantal sectoren verwacht ABN AMRO een daling van de volumes, zoals de industrie (-3 procent), de agrarische sector (-1 procent), de bouw (-1,5 procent) en de retail (-0,5 procent). Ondernemers kunnen proberen kostenstijgingen door te berekenen aan hun afnemers, maar in een krimpende markt is het risico dat zij zich dan uit de markt prijzen duidelijk aanwezig.

### Prognoses sectoren

Percentage jaar-op-jaar volumegroei	2022	2023	2024
Leisure	40	1,5	1,0
Retail	0,0	-0,5	0,5
Industrie	9,0	-3,0	4,0
Transport & Logistiek*	0,5	0,5	1,0
Agrarisch	-2,0	-1,0	-1,0
Food	-1,0	-1,0	1,0
Technologie, Media en Telecom	4,5	4,0	4,0
Zakelijke Dienstverlening	6,0	1,0	2,0
Bouw	2,0	-1,5	-1,0
Vastgoed*	3,5	-9,5	-3,0
Healthcare	4,0	1,0	1,0

\* = Prognose vastgoed betreft waardegroei in plaats van volumegroei. Prognose Transport & Logistiek betreft groei van het vervoerde ladingvolume.

Bron: CBS, ramingen ABN AMRO

### Krapte en inflatie drijven loongroei

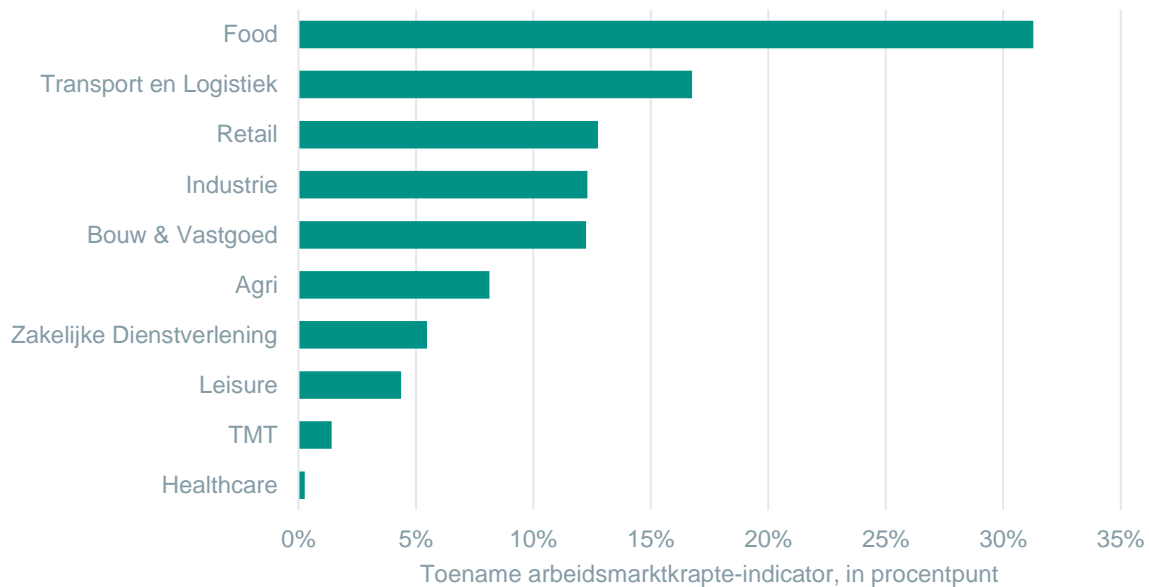
De loongroei wordt gedreven door een uitzonderlijke situatie van een ongekennde inflatie, gecombineerd met een nog steeds bijzonder krappe arbeidsmarkt. In 2022 bedroeg de inflatie 10 procent, waardoor de koopkracht sterk daalde. Ook in 2023 voorziet ABN AMRO een hoog inflatiecijfer van gemiddeld 4,4 procent.

De krapte op de arbeidsmarkt lijkt de afgelopen maanden iets te zijn afgenomen, maar personeelsproblemen zijn nog steeds aan de orde van de dag voor veel ondernemers. De vacaturegraad binnen de sectoren Bouw, TMT, Horeca en Zakelijke Dienstverlening is nog altijd zeer hoog met 60 tot 70 vacatures per 1.000 werknemers. De arbeidsmarktkrapte-indicator van ABN AMRO laat zien dat een aanzienlijk deel van die vacatures onvervulbaar zijn: zo staat voor aan de sector Bouw gerelateerde beroepen 30 procent van de vacatures lang open en is dit voor Leisure 24 procent.

Maar niet alleen binnen de 'traditionele' kraptesectoren lopen ondernemers tegen problemen aan. Zo blijkt binnen de voedingsmiddelenindustrie meer dan de helft van de vacatures onvervulbaar. De krapte is bij aan

deze sector gekoppelde beroepen dan ook het sterkste toegenomen ten opzichte van november 2019. Ook voor beroepen van de sectoren Transport en Logistiek, Retail, Industrie en Bouw & Vastgoed is de krapte nog verder toegenomen. In andere sectoren, zoals Healthcare en Leisure, is de krapte minder hard toegenomen, mede omdat de arbeidsmarkt in die sectoren in 2019 al relatief krap was.

### Verandering arbeidsmarktkrapte-indicator mei 2023 t.o.v. nov 2019



Bron: [ABN AMRO Arbeidsmarktindicator](#) o.b.v. UWV-data

Een lagere vraag door lagere particuliere investeringen en een lagere export kan de oververhitte economie doen afkoelen. Het aantal faillissementen, dat door ruime staatssteun tijdens de pandemie nu nog relatief laag ligt, kan daardoor verder stijgen, waardoor ook de werkloosheid licht zou kunnen toenemen. De krapte op de arbeidsmarkt lijkt echter structureel, vooral vanwege de vergrijzing.

### Verhoging arbeidsproductiviteit

Door stijgende loonkosten loont het voor ondernemers extra om arbeidsproductiviteit te verhogen. Verschillende voorbeelden uit de sectoren tonen aan dat dit vaak hand in hand gaat met het gebruik van nieuwe technologieën. Zo heeft Albert Heijn het distributiesysteem met behulp van robots gemechaniseerd. Grote bouwbedrijven zetten in toenemende mate in op industrieel bouwen, met een grote rol voor bouwrobots die hele onderdelen van een gebouw fabriceren. En uit een Amerikaanse studie blijkt dat de productiviteit van klantenservices fors kan toenemen bij de inzet van generatieve AI.

### Economie koelt af

Terwijl de loonkosten toenemen, koelt de economie af. De groei van de Nederlandse economie vertraagt flink, van ruim 4 procent in 2022 naar 1,2 procent in 2023 en 1,3 procent in 2024. De inhaalgroei van de

pandemie is achter de rug. Intussen begint de stijgende rente steeds meer te bijten. Zo heeft de hogere rente in de vastgoedsector al geleid tot prijsdalingen, doordat kopers minder kunnen lenen. Ook in andere delen van de economie worden bedrijven en huishoudens aan de hogere rente blootgesteld. Zo worden in de handel en in de industrie mede vanwege de hogere financieringskosten voorraden afgebouwd. De hogere rente leidt daarnaast tot minder vraag naar kapitaalgoederen, zoals machines, apparaten en transportmiddelen, wat druk zet op de export. Dit kan een afname veroorzaken van de werkgelegenheid, terwijl beleggers al verliezen hebben moeten nemen op aandelen en vooral obligaties, en huizenbezitters merken dat hun woning in waarde daalt. Al met al leidt de hogere rente zo tot een flinke vertraging van de economische groei en onzekerheid over de economische vooruitzichten.

### Rente stijgt verder

Om de inflatie te beteugelen heeft de Europese Centrale Bank (ECB) de beleidsrente in historisch hoog tempo verhoogd, van -0,5 procent begin 2022 naar 3,25 procent in mei 2023. Ook op de kapitaalmarkt is de rente snel gestegen. De hogere rentes leiden tot hogere financieringskosten voor bedrijven, zo blijkt onder andere uit de Bank Lending Survey van de ECB. Omdat de economische situatie door de sterke stijging van de rente onzekerder is geworden, worden ook de kredietstandaarden van financiers strenger. Zij vragen bijvoorbeeld meer onderpand voor leningen of een hogere risico-opslag. In Nederland valt dit echter in vergelijking met de bredere eurozone nog mee.

### Top 20 branches met hoge rentelasten (gebaseerd op cijfers uit 2019)

Positie	Branche	Rentelasten/omzet
1	Telecommunicatie	13%
2	Farmaceutische industrie	11%
3	Verhuur en handel van onroerend goed	9%
4	Aardolie-industrie	7%
5	Drankenindustrie	7%
6	Textielindustrie	5%
7	Waterleidingbedrijven	5%
8	Uitgeverijen	4%
9	IT-dienstverlening	4%
10	Basismetalaalindustrie	4%
11	Vervoer over water	4%
12	Logiesverstrekking	3%
13	Opslag, dienstverlening voor vervoer	3%
14	Chemische industrie	3%
15	Diensten op het gebied van informatie	3%
16	Meubelindustrie	3%
17	Energiebedrijven	3%
18	Dienstverlening delfstoffenwinning	3%
19	Luchtvaart	2%
20	Elektrische apparatenindustrie	2%

Bron: CBS, berekeningen ABN AMRO

Het is belangrijk om op te merken dat een hogere rente voor elk bedrijf anders uitpakt. Uiteraard zijn bedrijven met een groter aandeel vreemd vermogen kwetsbaarder. In eerdere periodes van teruglopende kredietverlening zijn mkb-bedrijven sterker geraakt dan grotere bedrijven, bijvoorbeeld omdat ze een minder duidelijke krediethistorie hebben, omdat ze minder toegang hebben tot andere bronnen van financiering dan bankkrediet of omdat ze minder onderpand hebben.

Uit CBS-cijfers over 2019 blijkt dat vooral de telecombranche, de farmacie en de vastgoedsector relatief veel kwijt zijn aan rentelasten. Telecomondernemingen besteedden in dat jaar gemiddeld 13 procent van hun omzet aan rentelasten. De totale rentelasten in die branche bedroegen 1,2 miljard euro, ongeveer net zoveel als de totale brutowinst in dat jaar. Een verdubbeling van de rentelasten zou de winst dus geheel kunnen wegvagen. Veel ondernemingen in deze branche hebben de rente echter voor langere tijd vastgezet, of kunnen naar verwachting de stijgende rentelasten goed doorberekenen. Andere voorbeelden van branches met relatief hoge rentelasten zijn de IT-dienstverlening, vervoer over water, logiesverstreking (waaronder hotels), de luchtvaart en een aantal industriële branches. In al deze branches wordt veel kapitaal ingezet.

## Leisure

Gerarda Westerhuis, Sectoreconoom Leisure & Retail - tel: 06-2909 8887

[gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com](mailto:gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com)

De consument besteedde in het eerste kwartaal van 2023 fors in de horeca, aan reizen en recreatie. Voor geheel 2023 verwacht ABN AMRO een groei van de vrijetijdssector van 1,5 procent. Het is onzeker of hier nog steeds sprake is van een inhaalvraag. Wellicht heeft de grote vraag naar leisure ook te maken met de krappe arbeidsmarkt, wat baanzekerheid geeft, en een gestegen participatiegraad. Zo is het aantal Nederlandse vrouwen dat deelneemt aan de werkzame beroepsbevolking inmiddels 80,2 procent; alleen in IJsland en Zweden ligt dit percentage hoger. Tweeverdieners schudden de dagelijkse stress graag buiten de deur van zich af en zijn meer dan ooit uit op gemak.

Tevens fungeert het in de coronaperiode extra opgebouwde spaargeld als buffer. Het totale spaartegoed in Nederland is nog steeds hoog, ruim 560 miljard euro. De grote berg spaargeld wordt overigens wel minder waard; door de inflatie kan de consument er minder mee kopen. Het extra sparen zoals Nederlanders dat tijdens coronapandemie deden, is in het vierde kwartaal van 2022 gestopt.

De verwachte terugkeer dit jaar van buitenlandse toeristen heeft ook een gunstige invloed op de vrijetijdssector. Hoewel Duitse toeristen in 2022 al waren teruggekeerd naar Nederland, bleven gasten van andere continenten nog weg. In 2022 lag hierdoor het aantal overnachtingen van deze groepen nog onder het niveau van 2019. Zo maakten toeristen uit Amerika 18 procent minder overnachtingen in Nederland dan in 2019 en die uit Azië 36 procent minder.

### **Belastingenschuld en gestegen personeelskosten**

Gezien vanuit de vraagzijde gaat de sector dus een gunstig jaar tegemoet. Maar aan de aanbodzijde spelen gestegen kosten van bijvoorbeeld energie en inkoop bedrijven parten. Bovendien moeten sinds oktober 2022 ondernemers de belastingenschuld aflossen die zij opbouwden tijdens de coronacrisis. In totaal zijn

55.000 ondernemers nog niet begonnen met aflossen; ook vroegen ze geen uitstel aan. Naar schatting zitten hier 3.500 horecaondernemers tussen met betalingsproblemen, laat [het FD](#) weten.

Tevens stijgen de personeelskosten, goed voor ruim een derde van de horecaomzet. Dit is mede het gevolg van de stijging van het minimumloon met 10,15 procent per 1 januari 2023 en met nog eens 3,13 procent per 1 juli. Vooral veel jongeren krijgen minimumloon en juist in de horeca is ruim de helft van de werknemers jonger dan 25 jaar. Daarnaast is het cao-loon de afgelopen twee jaar ongeveer 6 procent gestegen. Hier zal naar verwachting nog individueel over onderhandeld zijn waardoor deze stijging in praktijk hoger kan uitvallen. Bovendien zal het hele loongebouw tegen het licht moeten worden gehouden. In tegenstelling tot de detailhandel waar de loongroepen meestijgen met het verhoogde minimumloon, is dit in de horeca niet het geval. Hierdoor zitten nu de onderste vijf lagen van het loongebouw oftewel de helft van de functies op minimumloonniveau.

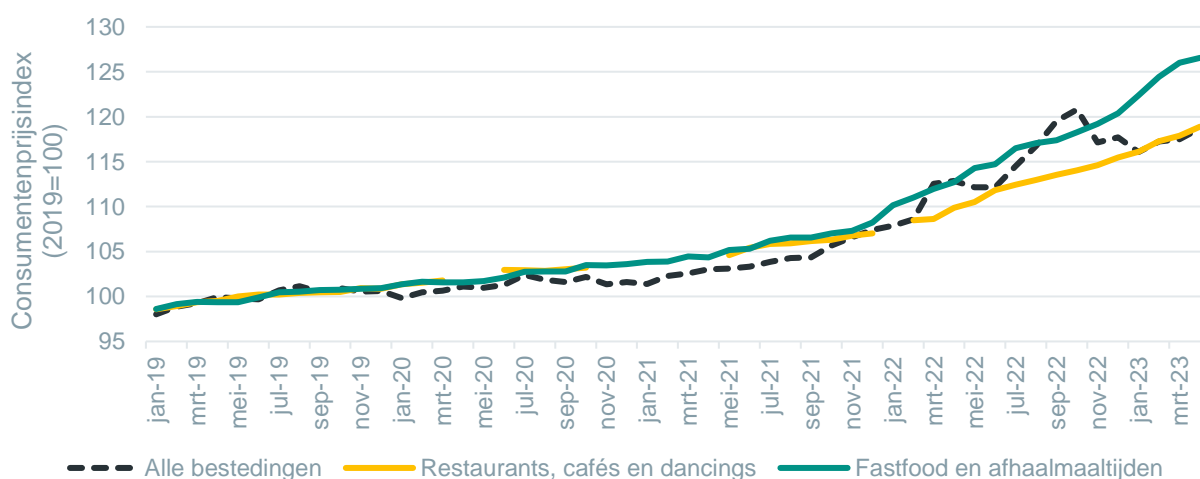
### Personeelstekort nog steeds hoog

Ondanks de stijging van de minimum- en cao-lonen kampt de horeca nog steeds met personeelstekorten, al zijn deze minder nijpend dan een jaar geleden. Zo nam de vacaturegraad – het aantal vacatures per 1.000 banen – in de horeca af van 112 in het eerste kwartaal van 2022 naar 64 in het laatste kwartaal van dat jaar. Dat aantal is nog steeds erg hoog. Begin januari van dit jaar gaf nog 42 procent van de horecaondernemers aan een tekort aan arbeidskrachten als belemmering te ervaren bij het uitvoeren van de activiteiten. Om personeel te behouden en aan te trekken betalen veel horecaondernemers hun werknemers meer dan de verplichte cao-lonen. Ook wordt er meer geautomatiseerd zoals met de invoering van QR-codes voor bestellen en betalen en bestelzuilen bij fastfoodketens.

### Druk op marges

In hoeverre de gestegen kosten op de marges drukken, is afhankelijk van de vraag of de ondernemers deze kunnen doorberekenen aan de consument. De prijzen in restaurants en fastfood nemen toe en lopen redelijk gelijk op met de inflatie, maar of dit voldoende is voor margebehoud zal per bedrijf verschillen.

### Prijzen in restaurants en fastfood houden gelijke tred met inflatie



Bron: CBS

# Retail

Gerarda Westerhuis, Sectoreconoom Leisure & Retail - tel: 06-2909 8887

[gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com](mailto:gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com)

De retailsector wordt geconfronteerd met afnemende volumes in zowel food als non-food. We verwachten voor 2023 een kleine volumekrimp van 0,5 procent. Door de gestegen prijzen neemt de omzet van de meeste branches nog wel toe.

Consumenten bezuinigen het eerst op niet-essentiële goederen, zoals meubels, als de koopkracht daalt. Veel van deze producten zijn bovendien tijdens de coronapandemie aangeschaft. Wel blijven consumenten in slechte tijden doorgaans essentiële goederen als boodschappen kopen. Ze zoeken dan naar alternatieven, zoals goedkopere huismerken, koopjes en promoties of ze stappen over naar discounters.

Doordat de hogere inkomens minder geneigd lijken te zijn de hand op de knip te houden hebben retailers die zich richten op luxemerken binnen bijvoorbeeld kleding of meubels minder last van de druk op de koopkracht van de consument. De inflatie lijkt de meer welgestelde consument minder te raken. Dat komt omdat energie en voeding een minder groot deel van de portemonnee uitmaken van huishoudens met een hoger inkomen in vergelijking met huishoudens met lagere inkomens. Zo maakte in 2020 huisvesting, water en energie, en voedings- en genotmiddelen ruim 60 procent van het budget van de laagste inkomensgroep uit en een kleine 40 procent van de hoogste inkomensgroep. Het aandeel van uitgaven aan vervoer, recreatie, horeca, kleding en woninginrichting wordt daarentegen groter als het inkomen stijgt.

## Stijgende kosten

Ook voor de detailhandel geldt dat de kosten stijgen. Waren dat eerder vooral kosten van energie, inkoop en huur, nu komen daar de gestegen personeelskosten bovenop. Zo zijn de cao-lonen in de retail food en non-food gemiddeld gestegen in 2022 en 2023 met bijna 10 procent. Ook de stijging van het minimumloon dat vooral jongeren treft heeft gevolgen. Van alle loondienst medewerkers in supermarkten is 73 procent tussen de 15 en 24 jaar, en in de non-foodwinkels ligt dat op bijna 37 procent in 2021. In tegenstelling tot de horeca is het loonhuis in de detailhandel wel meegestegen met het hogere minimumloon, omdat anders de verschillen tussen minimumloon en de schalen daarboven te klein werden. Personeelskosten maken gemiddeld 13 procent van de omzet uit in de detailhandel.

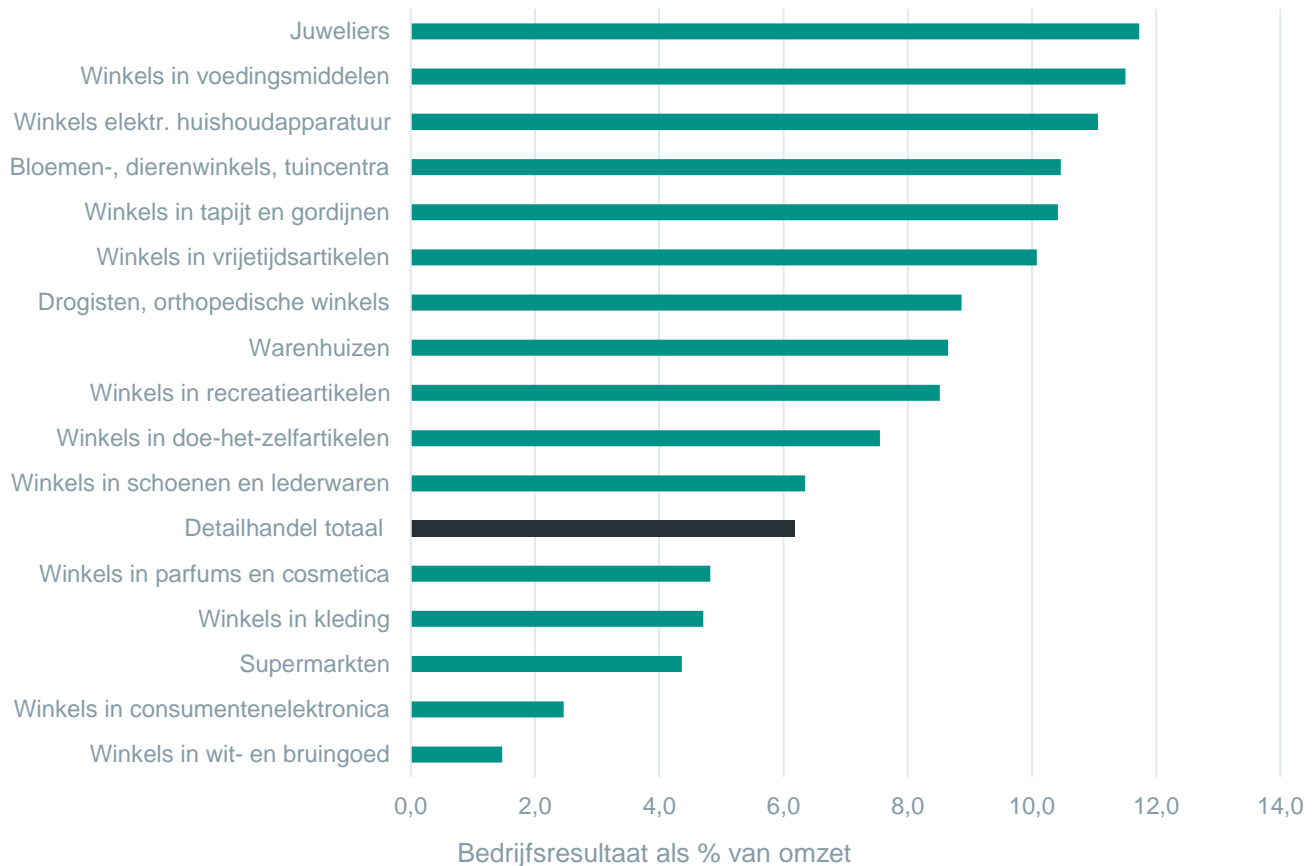
Bovendien is er net als in de horeca een groot aantal winkeliers die nog niet zijn begonnen met het aflossen van de belastingschuld die is opgebouwd tijdens de coronacrisis. Van de totaal 55.000 ondernemers die nog niet zijn begonnen met aflossen, zitten ongeveer 4.000 winkeliers, blijkt uit navraag van [het FD](#) bij branchevereniging INretail.

## Gestegen kosten doorberekenen

De gestegen kosten zullen in de ene branche meer op de marges drukken dan in de andere. Uit CBS-cijfers over 2019 blijkt dat de marges in de retailsector niet hoog zijn; zeker in winkels in bruin- en witgoed, electronica, supermarkten en kleding- en schoenenwinkels zijn de marges relatief klein, terwijl deze bij juweliers en voedingspecialzaken het hoogst zijn.



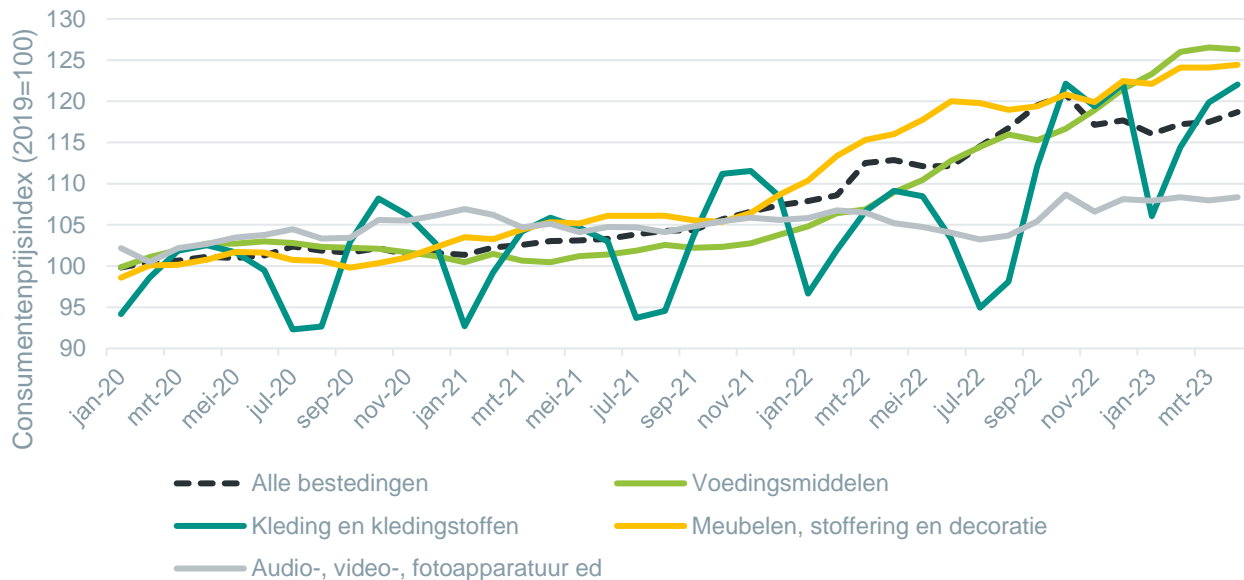
## Marges bij winkels in wit- en bruingoed en consumentenelektronica het laagst



Bron: CBS

De vraag is of de retailer de gestegen kosten kan doorberekenen aan de klant. Dit hangt onder andere af van de mate van marktmacht en het assortiment. Een prijsverhoging is bijvoorbeeld makkelijker te realiseren bij een relatief exclusief assortiment. Een blik op de prijzen van verschillende producten laat zien dat een deel van de gestegen kosten is doorberekend in hogere consumentenprijzen, zoals van meubels en kleding. De prijzen van elektronica daarentegen zijn vrij stabiel gebleven.

## Deel van kosten doorberekend in hogere consumentenprijzen



Bron: CBS

## Verhogen arbeidsproductiviteit

Het aantal openstaande vacatures in de detailhandel is na een piek van 58.000 in het tweede kwartaal afgenomen naar 49.500 in het vierde kwartaal van 2022. Dit aantal is nog steeds hoog en komt voor bijna 37 procent voor rekening van supermarkten, de grootste werkgever in de detailhandel. Zij zetten steeds meer in op automatisering zoals met zelfscankassa's en op robotisering in de distributiecentra. Het voordeel van robots is dat zij repetitieve handelingen kunnen overnemen. Zo heeft Albert Heijn het distributiesysteem in Zaandam gemechaniseerd waarbij op grote schaal gebruik wordt gemaakt van robots. Hierdoor gaat de productiviteit omhoog en zijn minder uitzendkrachten nodig.

Artificiële intelligentie biedt ook mogelijkheden voor de retailsector. Zo kan een AI-assistent op basis van allerlei gegevens, zoals marktonderzoeken, voorkeuren van klanten en de actuele voorraadstatus, zeer snel een koopadvies geven. Een klantendienst kan gebruikmaken van ChatGPT, bijvoorbeeld bij het beantwoorden van een vraag van een klant naar de status van een bestelling. De spaarzame menselijke capaciteit kan dan ingezet worden voor advies en service in de fysieke winkels.

# Industrie

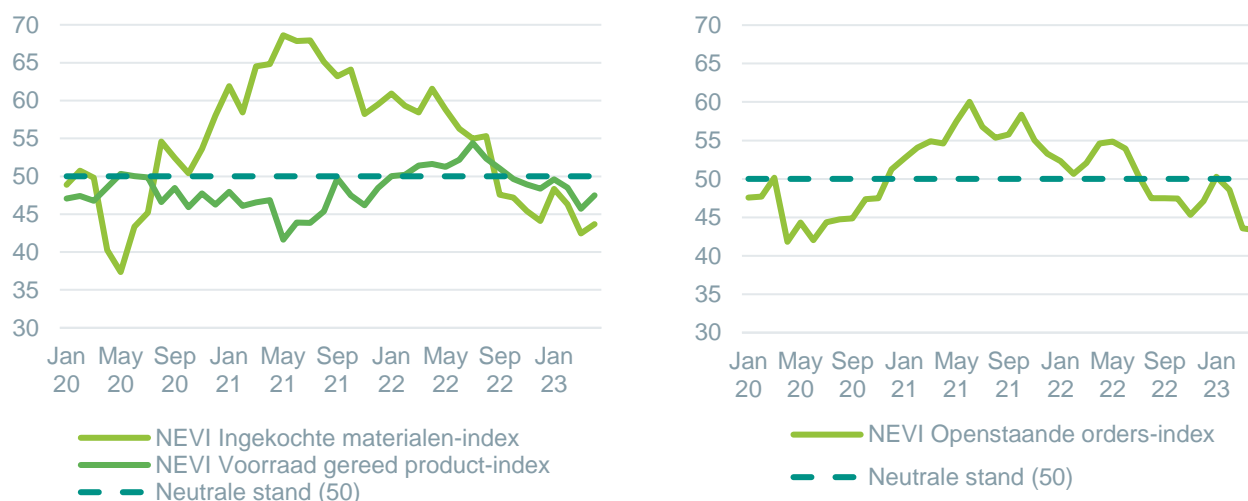
Albert Jan Swart, Sectoreconoom Industrie, Transport & Logistiek - 0641449681

[albert.jan.swart@nl.abnamro.com](mailto:albert.jan.swart@nl.abnamro.com)

Na twee jaar van snelle groei staat de industriële productie in 2023 onder druk. De hogere rente remt de vraag naar halffabricaten, zoals onderdelen van metaal of kunststof, en kapitaalgoederen, waaronder machines, apparaten en transportmiddelen. Ook de lagere economische groei en de onzekere economische vooruitzichten zorgen voor een lagere instroom van nieuwe orders. Doordat veel ondernemingen nog openstaande orders hebben weg te werken, blijft de daling van de productie dit jaar [naar verwachting](#) beperkt tot 3 procent.

## NEVI Inkoopmanagersindex wijst op afbouw voorraden en daling aantal openstaande orders

*Een stand onder de 50 duidt op een afname ten opzichte van de vorige maand*



Bron: NEVI / S&P Global

Wel hebben energie-intensieve ondernemingen in met name de basismetaal- en de chemische industrie het moeilijk. In deze branches daalde de productie in 2022 al met respectievelijk 5,7 en 4,5 procent. Door de hoge energieprijzen, die een gevolg zijn van de vooral in Europa nog steeds hoge gasprijs, is het voor sommige ondernemingen lastig concurreren op de wereldmarkt. Na de recente daling van de gasprijs, die in augustus 2022 een nieuwe record bereikte, is deze nog steeds drie keer hoger dan twee jaar geleden. Voor 2023 voorziet ABN AMRO een verdere daling van 6 procent in de chemie en 5,5 procent in de basismetaalindustrie.

De centrale banken zijn naar verwachting bijna klaar met het verhogen van de rente. ABN AMRO verwacht dat vanaf december dit jaar de beleidsrente kan worden verlaagd, waardoor de vraag naar industriële producten kan aantrekken. In 2024 kan de industriële productie herstellen, met een groei van 4 procent.

### **Margedruk**

De lagere productie dit jaar leidt waarschijnlijk tot hogere gemiddelde vaste kosten per eenheid product, en dus druk op de marge. Ook de hogere energie- en loonkosten zetten druk op de marges, evenals hogere rentelasten. Om dat te compenseren kunnen ondernemingen proberen hun verkoopprijzen te verhogen, maar gezien de toenemende internationale concurrentie zal niet iedereen daarin slagen.

Voor de industrie zijn de stijgende loonkosten echter ondergeschikt aan het structurele tekort aan medewerkers met technische kennis en vaardigheden. Zoals in de inleiding van deze publicatie beschreven neemt de krapte op de arbeidsmarkt dit jaar iets af, maar zodra de economie aantrekt, zal de krapte weer toenemen. Met het oog op de vergrijzing moeten ondernemingen inzetten op meer automatisering en digitalisering. Zo kan worden geïnvesteerd in productielijnen die ook 's nachts en in het weekend kunnen doordraaien, waardoor de arbeidsproductiviteit, gedefinieerd als de productie per uur dat een medewerker aan het werk is, aanzienlijk kan worden verhoogd.

Het gaat niet alleen om de nieuwste machines en apparaten; medewerkers moeten er ook mee kunnen werken. Dat vergt opleiding en tijd, al geldt dat niet voor alle nieuwe apparaten. Zo zijn cobots eenvoudig inzetbaar doordat ze ook te programmeren zijn zonder software te hoeven schrijven. Deze cobots kunnen eenvoudige handelingen imiteren, waardoor de inzet van personeel voor simpele werkzaamheden kan worden beperkt.

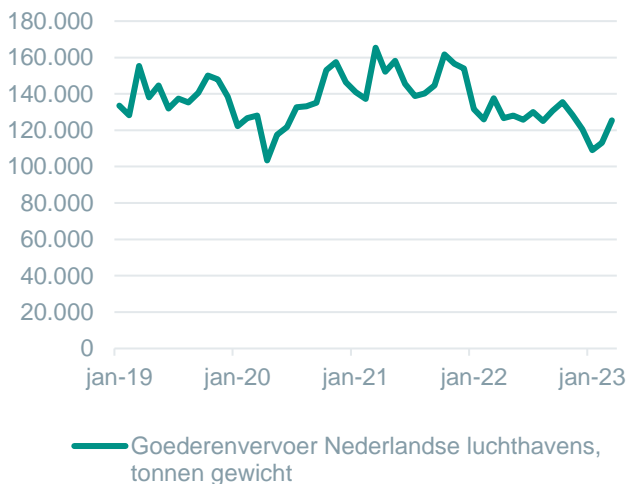
## **Transport & Logistiek**

Albert Jan Swart, Sectoreconoom Industrie, Transport & Logistiek - 0641449681

[albert.jan.swart@nl.abnamro.com](mailto:albert.jan.swart@nl.abnamro.com)

Na drie hectische jaren komt de transportsector in 2023 in rustiger vaarwater. De ontregeling van toeleveringsketens als gevolg van de pandemie is vrijwel opgelost. Intussen bouwen onder andere industriële bedrijven en retailers voorraden af, waardoor de goederenvolumes momenteel dalen. Ook laten de vertragende groei van de Nederlandse economie en een milde recessie in Europa en in de VS zich voelen.

## Volume luchtvracht flink gedaald, tekort aan arbeidskrachten in wegvervoer neemt af



Bron: CBS

Voor heel 2023 [verwacht](#) ABN AMRO een groei van de goederenvolumes met slechts 0,5 procent. In 2024 kan de groei iets aantrekken, naar 1 procent. De lonen stijgen wel flink. In 2022 stegen de loonkosten al met meer dan 4 procent. Dit jaar stijgen de lonen nog sneller; op 1 januari 2023 zijn de cao-lonen in het beroepsgoederenvervoer met 7,5 procent verhoogd. Daarnaast is het vooral voor distributiecentra belangrijke minimumloon stevig opgeschroefd.

De hogere loonkosten kunnen druk zetten op de marges. Vooral in het internationale wegvervoer en in de luchtvracht valt de vraag momenteel terug, waardoor de tarieven onder druk staan. Ook de containermarkt gaat door een dal, maar daar is de laatste jaren zeer veel verdiend door de ontregeling van toeleveringsketens als gevolg van de pandemie.

### Samenwerken en data delen

De krapte op de arbeidsmarkt neemt dit jaar licht af, zoals in de inleiding van deze publicatie beschreven. Toch zal de transportsector gezien de vergrijzing en de stijgende loonkosten moeten inzetten op verhoging van de arbeidsproductiviteit. De komende jaren gaan nog veel vrachtwagenchauffeurs met pensioen, waardoor het tekort aan chauffeurs verder zal toenemen.

Wegvervoerders kunnen de arbeidsproductiviteit opkrikken door de beladingsgraad te verhogen, bijvoorbeeld door de inzet van data en betere planning van ritten, waarbij wordt voorkomen dat vrachtwagens leeg terugrijden. Ook verdere consolidatie in de wegvervoerbranche helpt om verschillende lading en ritten beter te combineren. Kleinere vervoerders kunnen beter inspelen op de processen van hun opdrachtgevers, bijvoorbeeld door data te delen, samen te werken met andere vervoerders of door via platforms ongebruikte capaciteit aan te bieden aan opdrachtgevers.

De stijgende loonkosten kunnen druk zetten op de marges, bijvoorbeeld van distributiecentra. In de opslagbranche is blijvend aandacht nodig voor de arbeidsomstandigheden van arbeidsmigranten. Door verdere automatisering en de inzet van robots kan de werkgelegenheid in distributiecentra de komende jaren afnemen. Daarnaast staat de transportsector voor een grote opgave wat betreft het tegengaan van klimaatverandering. Transporteurs en opdrachtgevers zullen goed moeten samenwerken om ondanks de al stijgende kosten de noodzakelijke investeringen te kunnen doen.

## Food

Nadia Menkveld, Sectoreconoom Agrarisch & Food - 0613545147

[nadia.menkveld@nl.abnamro.com](mailto:nadia.menkveld@nl.abnamro.com)

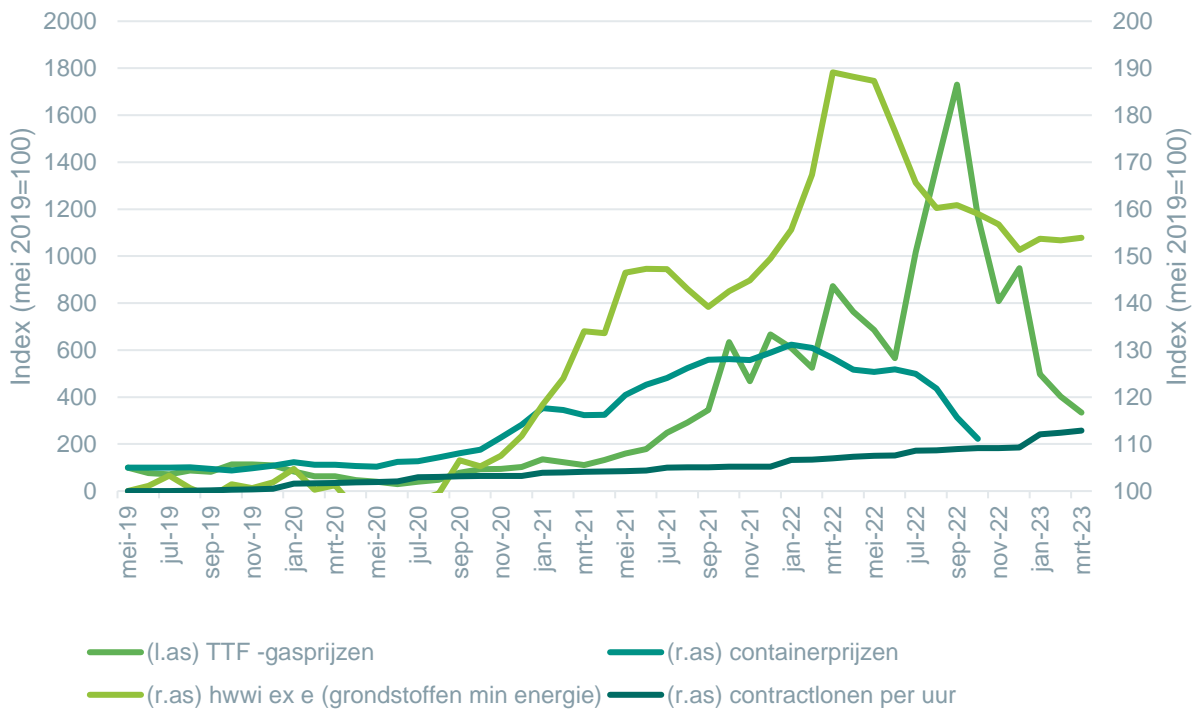
ABN AMRO verwacht dat de volumes in de levensmiddelenindustrie dit jaar met 1 procent licht zullen dalen en in 2024 wat zullen herstellen. De belangrijkste reden voor de daling dit jaar is een lagere vraag vanuit het retailkanaal. Door de lagere koopkracht let de consument meer op aanbiedingen, zoekt naar goedkopere substituties en koopt tegelijkertijd minder producten. Dit geldt zowel in Nederland als in belangrijke afzetlanden, waardoor ook de uitvoer van levensmiddelenproducten onder druk staat.

Naast een lagere afzet krijgen bedrijven in de levensmiddelenbranche de komende periode te maken met hogere arbeidskosten. Volgens de cijfers van de AWWN bedraagt de gemiddelde contractloonstijging voor de voedingsindustrie 7,46 procent. Dit cijfer is slechts een indicatie, maar wijst op duidelijk hogere arbeidskosten. De toename van de lonen is het gevolg van de oplopende inflatie en het tekort aan arbeidskrachten. Een kwart van de ondernemers in de levensmiddelenindustrie geeft aan het tekort aan arbeidskrachten als een belemmering in de bedrijfsvoering te ervaren. De krapte is ook terug te zien in het hoge aandeel onvervulbare vacatures. Liefst de helft van de vacatures die uitstaan bij beroepen die gelieerd zijn aan de voedingsmiddelenindustrie, zoals slachterijmedewerkers, broodbakkers of mechanische operators zijn moeilijk te vervullen. Sommige activiteiten zoals bijvoorbeeld uitbenen, laten zich moeilijk mechaniseren, waardoor personeel wel nodig blijft.

### Onderhandelingspositie van belang

De stijgende arbeidskosten dit jaar komen nog eens bovenop de nog steeds hoge kosten van energie, verpakkingsmiddelen en agrarische grondstoffen. Hoewel de prijzen wel gedaald zijn ten opzichte van de piek is het niveau nog relatief hoog. Tot nu toe hebben sommige levensmiddelenbedrijven de kosten goed door kunnen rekenen naar hun afnemers, zoals supermarkten en de horeca. Het beeld is echter wel divers. Waar bedrijven met relatief veel marktmacht de kosten goed hebben kunnen doorberekenen, zijn er ook bedrijven die op hun winstmarge hebben moeten inboeten omdat hun onderhandelingspositie zwakker was, bijvoorbeeld doordat er aantrekkelijke substituten voor hun producten zijn. Zij hebben pas veel later hun afzetprijs kunnen verhogen, waardoor zij 2022 met een winstdaling af hebben gesloten.

## Veel kosten voorbij hoogtepunt, maar niveau nog hoog. Arbeidskosten stijgen.



Bron: Refinitiv, CBS, ABN AMRO

De hogere arbeidskosten is een van de redenen dat producenten verwachten het komende jaar nog wel hogere kosten in te moeten prijzen. Volgens een enquête van EFMI Business School onder 121 senior managers en directieleden verwachten leveranciers dat hun kostprijs verkopen in 2023 met nog eens 8 procent zal toenemen. De verhoging was en wordt inzet van de onderhandelingen die leveranciers met hun afnemers voeren. Nu de vraag afvlakt is het onzeker of de hogere kosten ook dit jaar doorberekend kunnen worden aan de afnemers. Supermarkten zijn alerter op de kosten die leveranciers daadwerkelijk maken.

## Agrarisch

Nadia Menkveld, Sectoreconoom Agrarisch & Food - 0613545147

[nadia.menkveld@nl.abnamro.com](mailto:nadia.menkveld@nl.abnamro.com)

Na een productiedaling van 2 procent vorig jaar komen de volumes voor de agrarische sector ook dit jaar lager uit. ABN AMRO verwacht een volumedaling van 1 procent dit jaar en nog eens 1 procent volgend jaar. De belangrijkste reden voor een daling van de productie zijn de hoog blijvende energieprijzen, waardoor sommige glastuinders zijn gestopt en andere hun teeltplannen aanpassen. Aan de vraagkant ligt onzekerheid op de loer als gevolg van de verminderde koopkracht bij consumenten. De melkaanvoer zal dit

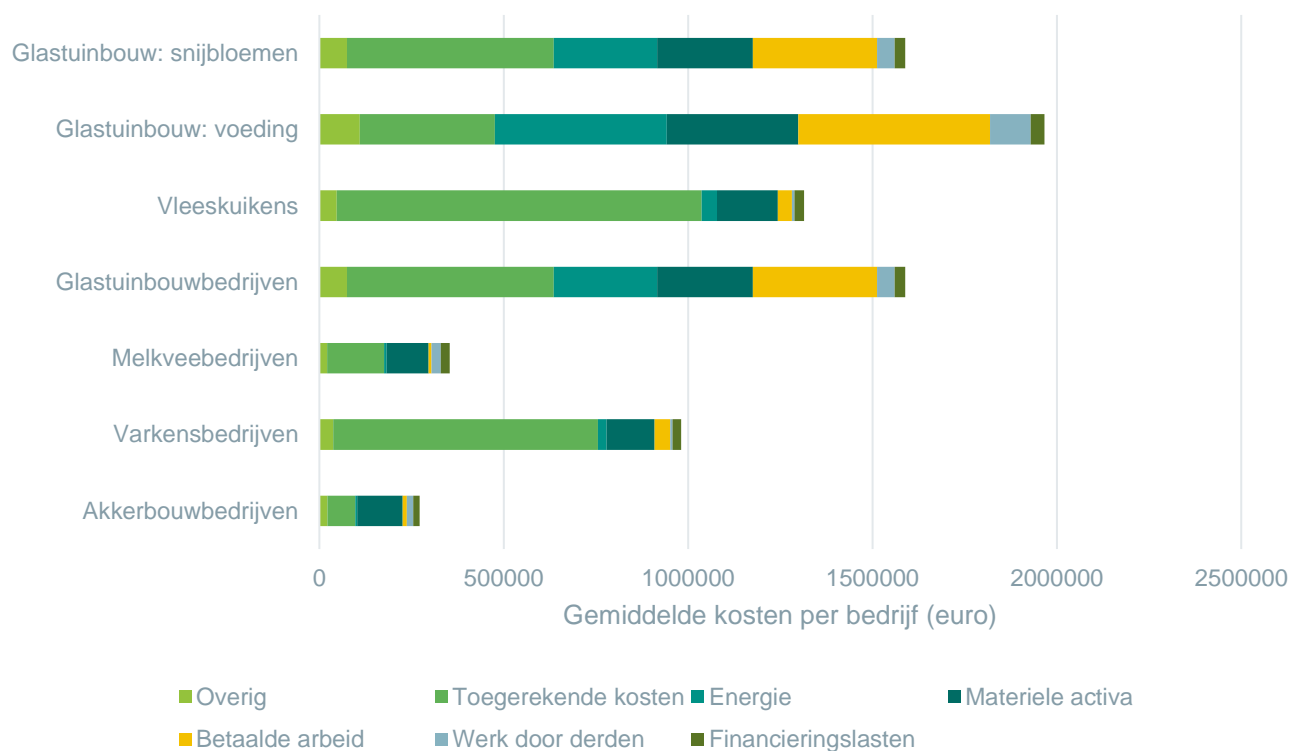
jaar naar verwachting wel hoger liggen, maar als gevolg van de opkoopregelingen staan de volumes van de melkveehouderij op wat langere termijn wel structureel onder druk.

### Inkoopkosten nog op hoog niveau

De prijzen voor belangrijke kostenposten als veevoer, kunstmest en energie zijn voorbij hun hoogtepunt, maar liggen voornamelijk nog wel op een hoog niveau. Daar komen dit jaar hogere arbeidskosten en rentelasten bij. Het aandeel arbeidskosten in de totale kostprijs is in de landbouw relatief laag, maar er zijn wel flinke verschillen tussen de subsectoren.

Glastuinbouwbedrijven, zoals tomaten- en bloemtelers, hebben hoge arbeidskosten. Zij maken gebruik van relatief veel arbeid. Akkerbouw- en veeteeltbedrijven hebben juist weer een veel kleiner aandeel arbeidskosten. Een groot deel van de werknemers in de landbouw is flexibel. Circa de helft van het personeel zijn uitzendkrachten. Met name in het seizoenswerk wordt veel gebruik gemaakt van uitzendkrachten.

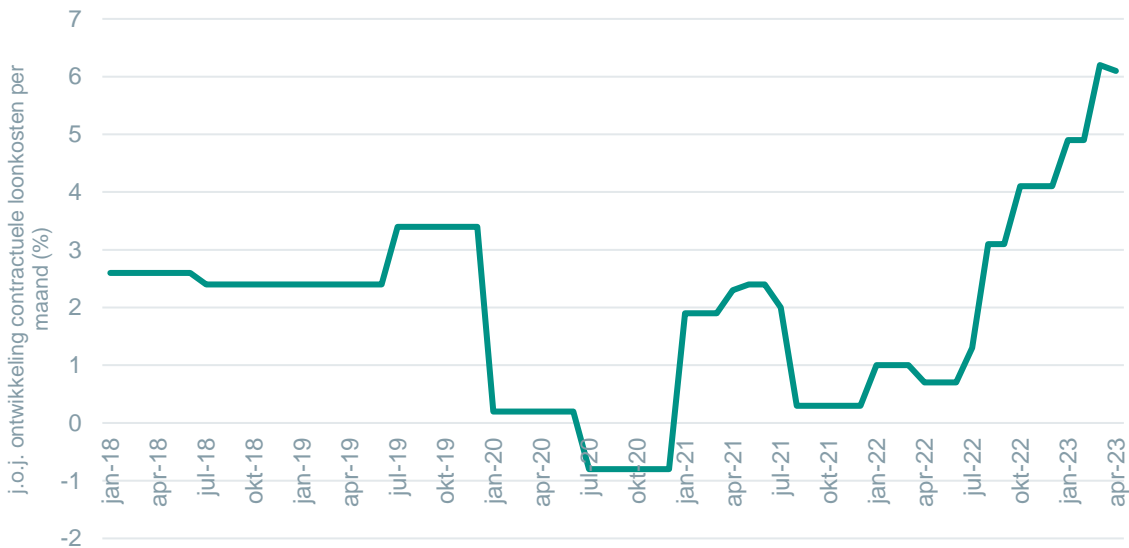
### Betaalde arbeid belangrijk aandeel in kosten glastuinbouwbedrijven



Bron: Agrimatie



## Contractuele loonkosten Landbouw nemen in april met 6 procent toe



Bron: CBS

De lonen in de land- en tuinbouw stegen volgens cijfers van het CBS gemiddeld met 6 procent in april. Volgens de laatste cijfers van het AWWN zal voor 2023 de gemiddelde contractloonstijging voor heel het jaar ook op 6 procent uitkomen.

Met name de glastuinbouw zal worden geraakt door een stijging van de arbeidskosten. Wel maakt de branche relatief veel gebruik van flexibele arbeid, hierdoor zijn zij in staat om de arbeidskosten in de periode dat er minder geproduceerd wordt vanwege de hoge energieprijzen te verlagen.

## Zakelijke Dienstverlening

Mario Bersem, Sectoreconoom Zakelijke Dienstverlening – 0653015862

[mario.bersem@nl.abnamro.com](mailto:mario.bersem@nl.abnamro.com)

De sector Zakelijke Dienstverlening vertegenwoordigt zo'n 15 procent van de Nederlandse economie, gemeten naar het bruto binnenlands product (bbp). De ontwikkeling van de zakelijke dienstverlening loopt meestal in lijn met de economie, al zijn de fluctuaties doorgaans groter.

In 2022 is de sector met zo'n 6 procent gegroeid tegenover 4,5 procent groei voor het bbp; deze cijfers zijn op basis van de eerste schatting van het CBS over 2022 en zijn iets beter dan algemeen werd verwacht. Dit

komt vooral omdat de groei in het vierde kwartaal 2022 positief verraste. Voor 2023 raamt ABN AMRO de groei van de sector zakelijke dienstverlening op 1 procent, voor de hele economie is dat 1,2 procent.

### **Krapte op de arbeidsmarkt**

Mensen zijn de belangrijkste factor in het 'productieproces' van bedrijven in de zakelijke dienstverlening; de sector bestaat uit uitzenders en detacheerders, professionele dienstverleners als advocaten, accountants en consultants, maar ook schoonmakers, beveiligers, hoveniers en werknemers in de kinderopvang vallen eronder. Gezien de nadruk op de factor arbeid en de algeheel krappe arbeidsmarkt verbaast het niet dat de loonkosten van 30 procent in deze sector als percentage van de omzet relatief hoog zijn en dat personeelstekorten ondernemers pijn doen. In de conjunctuurenquête van het CBS in het eerste kwartaal 2023 wordt een tekort aan arbeidskrachten door 53 procent van de ondernemers in de sector genoemd als belangrijkste belemmering in de bedrijfsvoering, vergeleken met 38 procent voor de economie als geheel.

### **Kinderopvang**

Als het gaat om arbeidsmarktkrapte springt de kinderopvang er om twee redenen uit. Enerzijds is personeel bijzonder moeilijk te vinden en zijn er daarom veel onvervulbare vacatures; zo'n 60 procent van de vacatures in de sector is onvervulbaar, zo blijkt uit de ABN AMRO Arbeidsmarktindicator op basis van UWV-data. Dit is ruim boven de 20 procent onvervulbare vacatures voor de hele economie.

Anderzijds is toegang tot kinderopvang cruciaal bij het bestrijden van de krapte op de arbeidsmarkt. Een genereuze toegang tot kinderopvang kan de arbeidsmarktparticipatie verhogen omdat het ouders in staat stelt om meer uren te werken. Mede daarom had het kabinet besloten om de kinderopvang bijna gratis te maken voor alle werkenden per 2025; een verandering die naar verwachting leidt tot 10 procent meer vraag. Omdat de kinderopvang kampt met capaciteitsproblemen en vooral personeelstekorten is dit nu door minister van Gennip van Sociale Zaken en Werkgelegenheid opgeschort tot 2027.

### **Accountancy**

De accountancy kampt ook al langer met tekorten. Door vergrijzing en een beperkte instroom aan studenten zijn er steeds [minder accountants](#) beschikbaar, terwijl de vraag naar accountants toeneemt.

Bij wet zijn zo'n 30.000 bedrijven verplicht om hun boeken te laten controleren door een externe accountant. Dit zijn de grotere bedrijven die voldoen aan criteria op het gebied van aantal werknemers, balanstotaal, en/of winstgevendheid. De controlepraktijk groeit omdat de economie groeit en complexer wordt, waarbij op dit moment al veel klanten lang moeten wachten voordat er een accountant beschikbaar is en enkele er niet eens een kunnen vinden.

Vanaf volgend jaar komt daar Europese duurzaamheidsregelgeving (CSRD) bij die bedrijven verplicht om te rapporteren over hun duurzaamheidsprestaties. Anders dan bij financiële rapportage heeft de accountant hier geen monopolie op controles, maar deze zal hier naar verwachting wel een grote rol in spelen, bijvoorbeeld door een andere controleur aan te wijzen.

De toenemende vraag en het krimpende arbeidsaanbod leiden echter nog niet tot excessieve prijsstijgingen. Lukas Burgering van de beroepsorganisatie NBA stelt dat er gezonde concurrentie is die kantoren ervan weerhoudt de prijzen te verhogen, mede om geen prestigieuze klussen te verliezen. CBS-cijfers staven dit:

de dienstenprijzen van accountants, boekhouders en belastingconsulenten stegen in 2022 met 4,7 procent. Historisch gezien een flinke stijging, maar ruim onder inflatie in 2022.

## Technologie, Media en Telecom

Mario Bersem, Sectoreconoom Zakelijke Dienstverlening – 0653915862

[mario.bersem@nl.abnamro.com](mailto:mario.bersem@nl.abnamro.com)

De sector Technologie, Media en Telecom (TMT) is tijdens de pandemie zeer snel gegroeid. In 2020 groeide de sector met 4 procent, terwijl de Nederlandse economie juist met 4 procent kromp. In 2021 groeide TMT met 6,5 procent en in 2022 met 4,5 procent. Nu lockdowns verleden tijd zijn en de economische groei vertraagt, schakelt ook de TMT-sector terug naar een wat lager groeitempo. Toch verwacht ABN AMRO voor zowel 2023 als 2024 nog een groei van 4 procent. Dit is ongeveer in lijn met de langjarige trend.

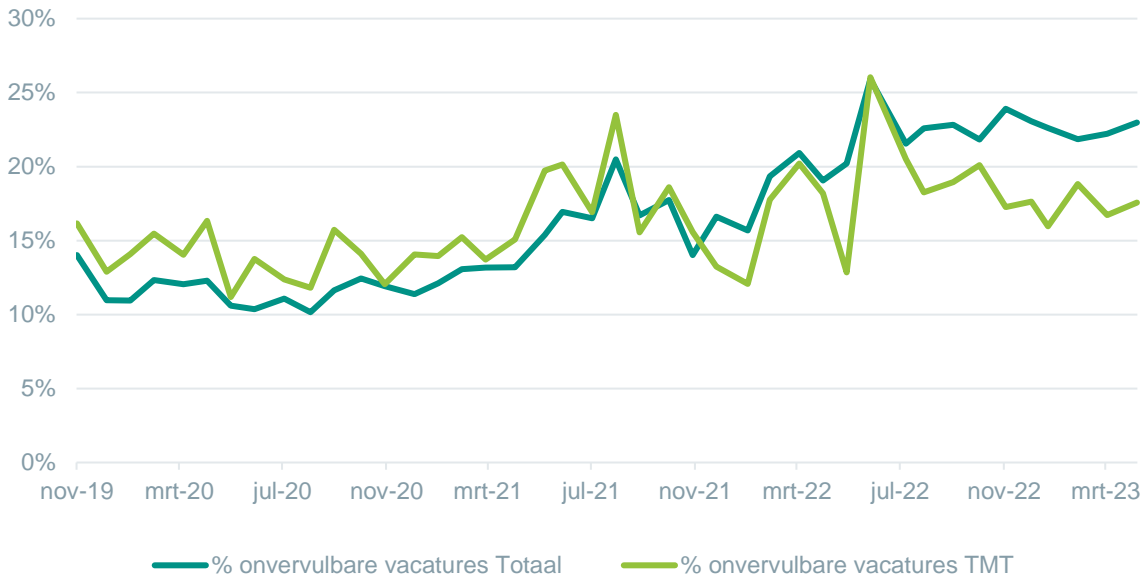
De groeivertraging is vooral het gevolg van de snel gestegen rente. De hogere rentevoet zet druk op de waarderingen van techbedrijven, waardoor investeerders minder geneigd zijn hierin te investeren. Dat remt de groei van zowel nieuwe ondernemingen als ondernemingen die durfkapitaal nodig hebben voor verdere groei. Tegelijk zet de gestegen rente druk op investeringen door andersoortige bedrijven, waardoor de vraag naar IT-dienstverlening vertraagt.

Niettemin blijft de sector groeien door verdere digitalisering. Binnen de TMT-sector wordt de groei vooral gedreven door de IT-branche; deze bestaat onder andere uit software en IT-dienstverlening en maakt bijna 60 procent van de sector uit. ABN AMRO verwacht voor de IT-branche 6 procent groei, vooral vanwege meer gebruik van software en IT-dienstverlening, uiteindelijk gedreven door de lopende digitalisering en de verdere migratie naar de Cloud. Daarnaast moeten processen die reeds gedigitaliseerd zijn voortdurend worden vernieuwd en verbeterd, omdat dit efficiënter is of met het oog op cyberveiligheid verstandig. De telecombranche groeit minder snel, al ligt sterkere omzetgroei in het verschiet vanwege steeds grotere beschikbaarheid van glasvezel en 5G. Groei in de mediabranche vertraagt door de trage groei van de economie en druk op consumentenbestedingen.

### Arbeidsmarkt iets minder krap

Hoewel de arbeidsmarkt voor IT-gerelateerde beroepen krap is, stijgen de lonen niet sneller dan in andere sectoren. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat IT-beroepen al relatief goed betaald worden. Ook is het percentage onvervulbare vacatures voor TMT-gerelateerde beroepen in de loop van 2022 licht afgenomen, terwijl dat voor de meeste beroepen licht toenam. Het aantal openstaande vacatures in de TMT-sector is afgenomen, wat duidt op tragere groei van de werkgelegenheid.

## Arbeidsmarkt voor TMT iets minder krap



Bron: ABN AMRO Arbeidsmarktcrapte-indicator, op basis van UWV-data

### Generatieve AI

De technologiesector is in de ban van taalmodellen; in Silicon Valley, het kloppend hart van de sector, heerst een [ware goudkoorts](#) door de snelle ontwikkeling en grote belofte van large language models (LLM's). Deze modellen zijn een vorm van kunstmatige intelligentie, genaamd 'generatieve AI', die getraind is op enorme datasets – in feite het hele internet – en gewone mensentaal kan 'begrijpen'. Het grote publiek leerde LLMs kennen in november 2022, toen OpenAI zijn nieuwe en gratis te gebruiken chatbot presenteerde: ChatGPT. Deze chatbot bleek een grote stap vooruit te hebben gezet in het werken met gewone mensentaal op basis van geavanceerde statistiek. Behalve met tekst kunnen generatieve AI-modellen inmiddels ook omgaan met spraak, audio, afbeeldingen en zelfs video's.

Van generatieve AI-modellen valt een golf aan innovaties en toepassingen te verwachten die het werk drastisch zou kunnen veranderen, vooral in de zogenoemde kennissectoren zoals het onderwijs, de zakelijke dienstverlening en de sector TMT zelf. Klantenservice-medewerkers van een groot Amerikaans softwarebedrijf werden zo'n 14 procent productiever met behulp van generatieve AI, blijkt uit een [eerste grote empirische studie](#) door onderzoekers van M.I.T. en Stanford. Ter vergelijking: de arbeidsproductiviteit in Nederland steeg de afgelopen 20 jaar met zo'n 13 procent.

### Margedruk in mediabranche

In de kapitaalintensieve telecombranche zorgt vooral de stijgende rente dit jaar voor hogere kosten, maar de meeste ondernemingen lijken in staat deze kosten goed door te berekenen. Verder hebben zij de rentetarieven vaak voor langere tijd vastgezet. Telecomdiensten vormen inmiddels een basisbehoefte, en de vraag daalt dus nauwelijks wanneer de prijzen worden verhoogd.

Gevoeliger voor economische tegenwind is de conjunctuurgevoelige mediabranche. Wanneer consumentenbestedingen afnemen, dalen ook de advertentie-inkomsten en daarmee de omzetten van veel bedrijven in de sector, zoals omroepen, producenten en reclamebureaus. Na een dramatische krimp in 2020, gevolgd door een spectaculair herstel in 2021 en 2022, verwacht ABN AMRO dat de mediabranche in 2023 in rustiger vaarwater terecht komt: de sector zal naar verwachting de algemene conjunctuur volgen met een volumegroei van 1 procent, terwijl de omzetgroei vooral wordt gedreven door inflatie en rond 6 procent uitkomt. Onder dit gemiddelde beeld gaan grote verschillen schuil: terwijl traditionele media als radio en TV krimpen, staan daar nieuwe, groeiende advertentiekanaalen tegenover. Zo maakt de podcast een revolutionaire opmars en komen ook de eigen kanalen van retailers en merken – ‘retail media’ genoemd – in beeld als landingsplaats voor advertenties van derden.

## Bouw

Paul Bisschop, Sectoreconoom Bouw & Vastgoed - 0617228687

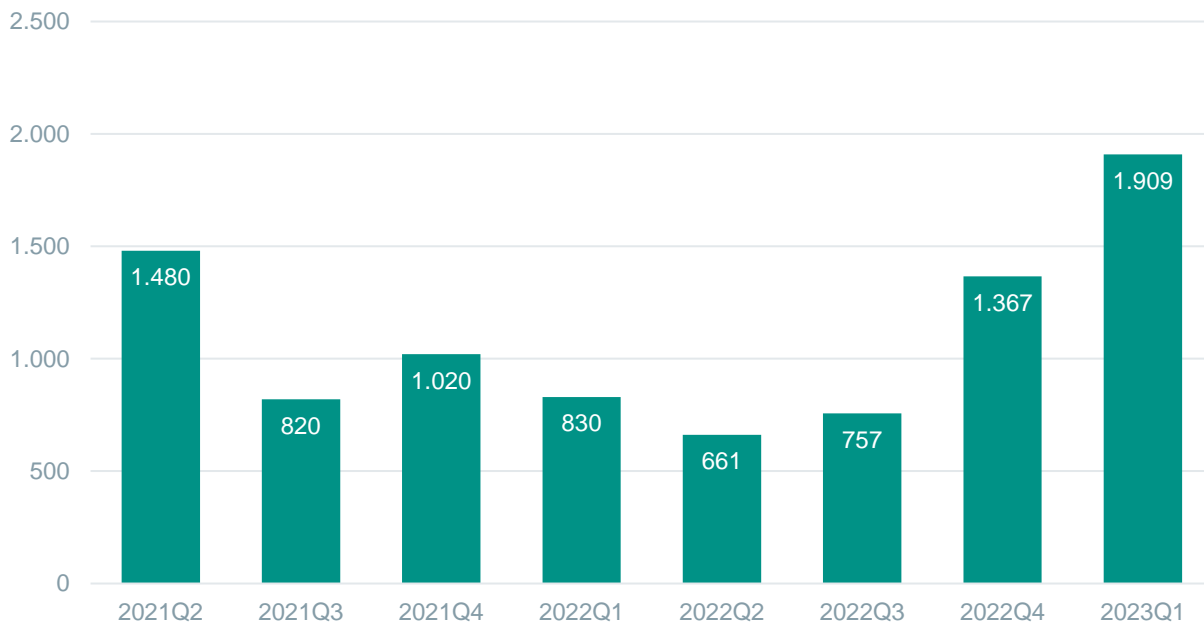
[paul.bisschop@nl.abnamro.com](mailto:paul.bisschop@nl.abnamro.com)

De bouw kampt momenteel met een waslijst aan verstoringen die de dynamiek in de markt bepalen. Al langer is sprake van een trage vergunningverlening, stijgende materiaalkosten en beperkingen door stikstofregelgeving. Inmiddels blijken ook aangescherpte duurzaamheidseisen en betaalbaarheid steeds moeilijker met elkaar te verenigen, terwijl er een grote en blijvende behoefte bestaat aan nieuwe gebouwen. Tot 2022 verbloemde de sterke vraag veel, aangespoord door de lage rente. Nu die rente snel is gestegen, valt ook de vraag terug. Deze combinatie van factoren heeft geleid tot minder verkochte woningen en een lagere vergunningsafgifte, voorbodes voor minder bouwproductie in de komende jaren. Er zijn ook lichtpunten: de bouw heeft een belangrijke rol bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving en veel gebouwen zijn toe aan onderhoud, wat zorgt voor groei van renovatie en onderhoudsactiviteiten. Al met al verwachten we voor de totale bouwsector in 2023 een krimp van 1,5 procent. In 2024 komt daar een krimp van 1 procent bovenop.

### Wind waait uit andere richting

Waar aanbodbelemmeringen al langere tijd speelden, is in 2022 de vraag hard getroffen door de gestegen rente. Krappere financieringscondities raken de bouw in de breedte, maar de impact wordt wellicht het duidelijkst zichtbaar op de woningmarkt. De gestegen rente heeft ervoor gezorgd dat de animo voor nieuwbouwwoningen is afgekald. Projectontwikkelaars hebben meer moeite om kopers te binden en steeds vaker leidt dit ertoe dat projecten worden vertraagd of aangepast. Een bekend voorbeeld is het Zandkasteel in Amsterdam Zuidoost, waar na onvoldoende animo voor koopwoningen werd besloten over te gaan naar het aanbieden van huurwoningen. In het uiterste geval worden projecten zelfs teruggetrokken, een praktijk die de afgelopen kwartalen is toegenomen, zo blijkt uit cijfers van NVM/brainbay.

## Toename aantal nieuwbouwwoningen dat uit verkoop wordt genomen



Bron: NVM/brainbay

In de Grond-, Weg- en Waterbouw zetten de inflatie en hoge rente budgetten van opdrachtgevers onder druk. De rijksoverheid, een belangrijke opdrachtgever voor grote infraprojecten, kondigde eind april aan met bezuinigingen te komen. Dat doen ze onder andere door op budgetten voor infrastructuurprojecten niet de volledige inflatie-indexatie toe te passen. Ook de budgetten van provincies en gemeenten staan onder druk. Naast de druk op budgetten zorgen stikstofregels ervoor dat er een verschuiving plaatsvindt van nieuwe aanlegprojecten naar onderhoudsprojecten.

### Prefab bouwen veelbelovend

Terwijl de vraag terugvalt, hebben bouwers nog altijd te maken met stijgende bouwkosten. De prijzen van verschillende veelgebruikte materialen zoals beton en glas nemen ook in 2023 toe. Daarnaast stijgen dit jaar de personeelskosten, mede als gevolg van de cao Bouw & Infra die halverwege 2022 werd afgesloten. In januari 2023 stegen de cao-lonen met 2,5 procent en halverwege 2023 komt daar nog 2,5 procent bij. De loonstijging dient als compensatie voor hoge inflatie. De bouwkosten lopen hiermee verder op. Bovenop de loonstijging uit de cao Bouw & Infra volgen nog loonstijgingen uit aanverwante branches zoals de toeleverende industrie. Zo krijgen werknemers in de bouwmaterialenhandel er per 1 juli 2023 minimaal 6 procent bij.

De stijging van loonkosten biedt aannemers een extra stimulans om in te zetten op industrieel bouwen. Prefab-bouwen in geconditioneerde omstandigheden kan tijd en materialen besparen en kan fouten, ongevallen en schade tijdens het bouwproces voorkomen. Het verhoogt daarmee de productiviteit en levert

voordelen op ten aanzien van zowel de betaalbaarheid als de duurzaamheid van gebouwen. Veel grote en middelgrote bouwbedrijven omarmen prefab-bouwen inmiddels en enkele bedrijven hebben volop ingezet op industrialisatie van met name woningbouw. Hoewel het investeringsklimaat met de hoge rente momenteel ongunstig is, biedt prefab-bouwen een antwoord op een deel van de uitdagingen waarmee de bouw momenteel te maken heeft.

## Vastgoed

Paul Bisschop, Sectoreconoom Bouw & Vastgoed - 0617228687

[paul.bisschop@nl.abnamro.com](mailto:paul.bisschop@nl.abnamro.com)

De vastgoedsector drijft voor een belangrijk deel op vreemd vermogen. Jarenlang zorgde de historisch lage rente in combinatie met voldoende vraag voor een stabiel en gunstig investeringsklimaat voor commercieel vastgoed. Dit creëerde ook condities voor grote prijs- en huurstijgingen, met name voor kantoren, huurwoningen en logistiek vastgoed. Daar bracht de rentestijging in 2022 in sneltreinvaart verandering in. Plotseling was de aanschaf van de duur geprijsde gebouwen voor beleggers minder goed haalbaar.

Los van de rentestijging is ook de onzekerheid rondom mogelijke nieuwe rentestijgingen ongunstig voor de vastgoedmarkt. Het aantal transacties is mede hierdoor afgenomen. Afwaarderingen zijn nodig om vraag en aanbod weer in balans te brengen. De [recente ABN-AMRO publicatie](#) met vastgoedprognoses laat zien dat die afwaardering voor residentieel vastgoed en kantoorvastgoed harder gaat dan voor retailvastgoed en industrieel en logistiek vastgoed. Voor de hele commerciële vastgoedsector verwacht ABN AMRO een afwaardering van 9,5 procent in 2023 en in 2024 een verdere afwaardering van 3 procent.

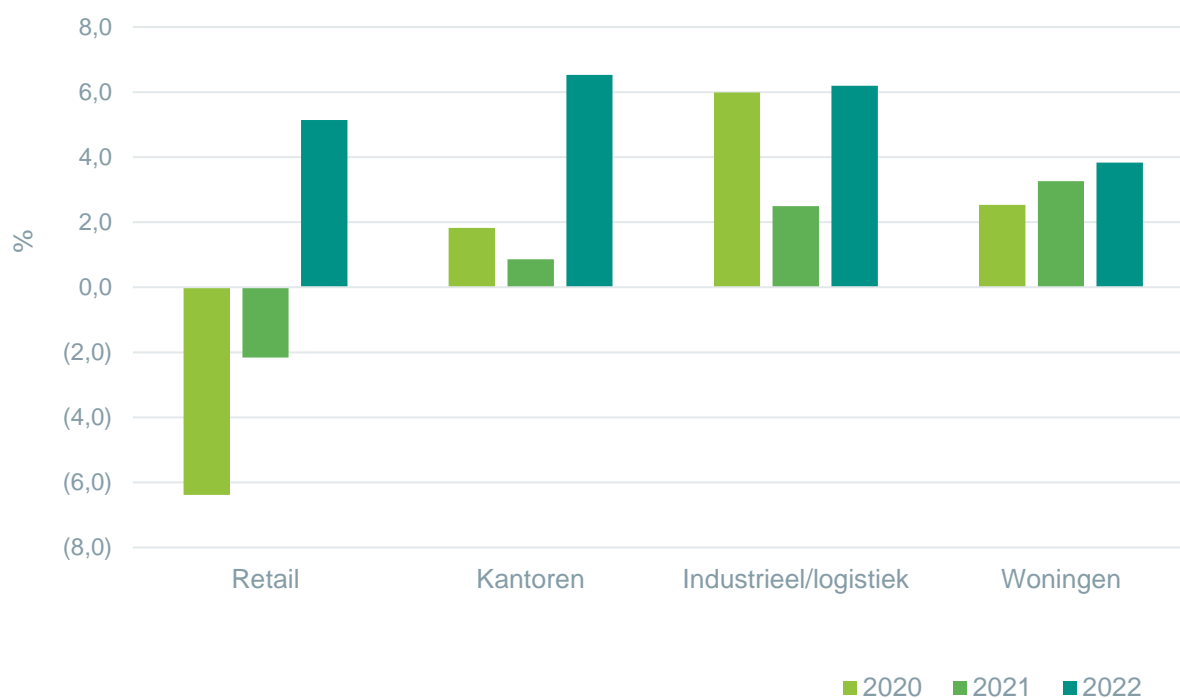
Het gevolg van de waardedalingen is een toename van de 'loan-to-value', de verhouding tussen het geleende gedrag en de waarde van het vastgoed. Dat wordt concreet op het moment dat de rentevaste periode van leningen – doorgaans vijf jaar bij vastgoed – afloopt en herfinanciering plaats moet vinden. Lagere vastgoedwaarden betekenen meer risico voor de kredietverstrekker, waardoor de risico-opslag toeneemt. Uiteindelijk is nieuwe financiering hierdoor duurder.

### Inflatie en huurstijging

Hoewel de renteontwikkeling zijn stempel drukt op de vastgoedmarkt, heeft de sector een stevig fundament. De grote vraag naar gebouwen met verschillende gebruiksfuncties zorgt ervoor dat vastgoed op termijn een relatief veilige beleggingscategorie is. Vooral die aanhoudende vraag heeft ervoor gezorgd dat de huren veelal gestaag zijn gegroeid in de achterliggende decennia. Voor de korte termijn zijn echter wat hobbels te nemen. Vanuit de markt ontstaan zorgen over de huurontwikkeling in relatie tot de hoge inflatie. Binnen residentieel vastgoed is de huurverhoging door de overheid gemaximeerd op de ontwikkeling van de cao-lonen plus maximaal één procent. Bovendien leiden de kabinetsplannen met betrekking tot de middenhuur ertoe dat voor veel woningen de huur gemaximeerd wordt op een niveau dat lager ligt dan het huidige huurniveau.

In de andere sectoren beweegt de huurontwikkeling vanwege vaste contractafspraken over indexering in de regel mee met de inflatie. Met de zeer hoge inflatie van afgelopen jaar heeft dit al tot de nodige onrust geleid. Bijvoorbeeld in de retail, waar verhuurders in januari 2023 een huurverhoging van 14,5 procent door konden voeren. In de praktijk zijn verhuurders toegeeflijk, zoals blijkt uit een [uitvraag van INretail](#). Gemiddeld was de verhoging in januari 2023 'slechts' 10,7 procent, waaruit blijkt dat sommige verhuurders en huurders individuele afspraken maken die afwijken van de CPI-indexering. Onderdeel van die afspraken kunnen zijn een verlenging van het huurcontract tegen een langere huurperiode of een minimum indexatie voor komende jaren. Voor verhuurders is het balanceren tussen een huurstroom die in de pas loopt met de inflatie en het veiligstellen van die huurstroom door deze voor de huurder betaalbaar te houden. Het achterblijven van huurstromen op de inflatie heeft wel impact op het rendement en daarmee op vastgoedprijzen, die hierdoor mogelijk verder zullen dalen.

### Ontwikkeling gemiddelde huurverhoging



Bron: MSCI



## Auteurs

Mario Bersem	Sectoreconoom TMT en Diensten	<a href="mailto:mario.bersem@nl.abnamro.com">mario.bersem@nl.abnamro.com</a>	0653915862
Paul Bisschop	Sectoreconoom Bouw en Vastgoed	<a href="mailto:paul.bisschop@nl.abnamro.com">paul.bisschop@nl.abnamro.com</a>	0617228687
Aggie van Huisseling	Macro-econoom	<a href="mailto:Aggie.van.huisseling@nl.abnamro.com">Aggie.van.huisseling@nl.abnamro.com</a>	0648365148
Jan-Paul van de Kerke	Macro-econoom	<a href="mailto:jan-paul.van.de.kerke@nl.abnamro.com">jan-paul.van.de.kerke@nl.abnamro.com</a>	0644294475
Nadia Menkveld	Sectoreconoom Agri en Food	<a href="mailto:nadia.menkveld@nl.abnamro.com">nadia.menkveld@nl.abnamro.com</a>	0613545147
Albert Jan Swart	Sectoreconoom Industrie en T&L	<a href="mailto:albert.jan.swart@nl.abnamro.com">albert.jan.swart@nl.abnamro.com</a>	0641449681
Gerarda Westerhuis	Sectoreconoom Retail en Leisure	<a href="mailto:gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com">gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com</a>	0629098887

## Disclaimer

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

**Teksten zijn gesloten op 11 mei 2023**