



# VERSLAG

CRB 2022-0250

De conjunctuur in de bouwsector  
Februarie 2021

CCE  
Conseil Central de l'Economie  
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven  
CRB





## **Verslag over de conjunctuur in de bouwsector – Februari 2022**

### **Contactpersonen**

**Lucie Lobet**

**[lucie.lobet@ccecrb.fgov.be](mailto:lucie.lobet@ccecrb.fgov.be)**

**Emmanuel de Bethune**

**[embe@ccecrb.fgov.be](mailto:embe@ccecrb.fgov.be)**

## Inhoudsopgave

<b>1. Algemene conjunctuur</b> .....	<b>5</b>
1.1 Economische groeivoorzichten voor België .....	5
1.2 Voorzichten voor de mondiale en Europese economische groei .....	6
1.3 Het economisch vertrouwen in België en in Europa.....	8
<b>2. Evolutie van de activiteit in de bouwsector</b> .....	<b>9</b>
2.1 Voorzichten met betrekking tot de conjuncturele evolutie.....	9
2.1.1 Conjunctuurcurve van de gebouwen .....	10
2.1.2 Conjunctuurcurve van de infrastructures.....	12
2.1.3 Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector .....	13
2.1.4 De redenen voor de omzetsdaling (ERMG-enquête).....	15
2.1.5 Faillissementen in de bouw .....	20
<b>3. Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector</b> .....	<b>22</b>
3.1 Globale evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector .....	22
3.2 Vrouwen in de bouwsector.....	29
<b>4. Bouw- en verbouwingsvergunningen</b> .....	<b>31</b>
4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen .....	31
4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen .....	31
4.1.2 Vergunningen voor nieuwe utiliteitsgebouwen.....	34
4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen.....	35
<b>5. Evolutie van de hypothecaire kredieten</b> .....	<b>37</b>
5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten .....	37
5.2 Vergunningen en hypothecaire kredieten.....	39
5.3 Herfinanciering .....	41

## Lijst grafieken

Grafiek 1-1:	Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2008/M1-2021/M10.....	8
Grafiek 1-2:	Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2020/M5-2021/M10 .....	9
Grafiek 2-1:	Conjunctuurcurven van de ruwbouw van gebouwen, ruwe en afgevlakte gegevens, 2009/1-2021/10.....	10
Grafiek 2-2:	Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van de gebouwen, 2009/1-2021/6.....	11
Grafiek 2-3:	Conjunctuurcurves van de infrastructuur, ruwe en afgevlakte gegevens, 2009/1-2021/10 .....	12
Grafiek 2-4:	Component van de synthetische curve van de sector van de civiele bouwkunde, 2009/1-2021/6.....	13
Grafiek 2-5:	Evolutie van de bruto toegevoegde waarde (aan lopende prijzen en in miljoenen euro's) van de bouwsector, België, 2018.3-2021.2 .....	14
Grafiek 2-6:	Redenen voor de huidige daling van de inkomsten in de bouwsector (in percentage respondenten, die meerdere redenen kunnen selecteren).....	15
Grafiek 2-7:	Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-2020 .....	21
Grafiek 3-1:	Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwsector 2008-2020 .....	22
Grafiek 3-2:	Tewerkstelling in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC124), 2012-2020.....	24
Grafiek 3-3:	Evolutie van het aantal LIMOSA-werknemers, België, 2017.T-2021.T2.....	25
Grafiek 3-4:	Evolutie van het totale aantal uitzendkrachten en het totale aantal gewerkte dagen, België, 2017.K1-2021.K2 ..	27
Grafiek 3-5:	Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector, 2007-2020 .....	28
Grafiek 3-6:	Evolutie van de tijdelijke werkloosheid van werknemers in de bouwindustrie van januari 2018 tot september 2021 (links) en vergeleken met een 'normaal' jaar* (rechts).....	29
Grafiek 3-7:	(a) Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers per geslacht (links) en (b) evolutie van het aantal vrouwelijke werknemers (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2021 (T1) .....	29
Grafiek 3-8:	Het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden) in het eerste kwartaal van 2021 .....	30
Grafiek 3-9:	Evolutie (a) van het aantal zelfstandigen (links) en (b) van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2007-2019 .....	30
Grafiek 4-1:	Evolutie van de bouwvergunningen 2007/1-2021/7 voor nieuwe woningen .....	32
Grafiek 4-2:	Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (tot het 2 <sup>de</sup> trimester van 2021) ....	33
Grafiek 4-3:	Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (tot het 4 <sup>de</sup> kwartaal van 2020) ....	34
Grafiek 4-4:	Evolutie van de bouwvergunningen 2008/1-2021/7 voor nieuwe utiliteitsgebouwen.....	35
Grafiek 4-5:	Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2020 ....	36
Grafiek 5-1:	Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen voor hypothecair krediet per bestemming, 2008-2020.....	37
Grafiek 5-2:	Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten (a) voor nieuwbouw (links) en (b) voor renovaties (rechts), 2019/1-2021/9 .....	38
Grafiek 5-3:	Evolutie van het gemiddelde bedrag voor een hypothecair krediet voor nieuwbouwwoningen en renovaties, 2005-2021*.....	39
Grafiek 5-4:	Vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen voor hypothecaire kredieten, 2007/1-2021/7 .....	40
Grafiek 5-5:	Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hyp. kredieten) nieuwe woningen, 2005/1-2020-12.....	41
Grafiek 5-6:	Procentueel aandeel herfinanciering bij hypothecaire leningen.....	42

## Lijst tabellen

Tabel 1-1: Groeipercentage van het bbp, België en buurlanden (prognoses).....	5
Tabel 1-2: Groeipercentage van het bbp, EU en eurozone (prognoses).....	6
Tabel 1-3: Groeipercentage van het bbp, internationale (prognoses).....	7
Tabel 2-1: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'In welke mate verschilt uw omzet deze maand (oktober 2021) van die van twee jaar geleden (oktober 2019)?'.....	14
Tabel 2-2: Groeipercentages van de bruto toegevoegde waarde in volume en van de investeringen in volume in de bouwsector (vooruitzichten).....	15
Tabel 2-3: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'In welke mate hebben de volgende problemen de productie of de dienstverlening van uw bedrijf deze maand gehinderd?'.....	16
Tabel 2-4: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'Welke strategieën heeft u in de afgelopen 6 maanden meer dan gewoonlijk gebruikt om het hoofd te bieden aan het personeelstekort? (meer dan één antwoord mogelijk)'..	17
Tabel 2-5: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'Welke strategieën heeft u in de afgelopen 6 maanden meer dan gewoonlijk gebruikt om het hoofd te bieden aan bevoorradingsproblemen? (verschillende antwoorden mogelijk)'.....	18
Tabel 2-6: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'Welke strategieën heeft u in de afgelopen 6 maanden meer dan gewoonlijk gebruikt om het hoofd te bieden aan bevoorradingsproblemen? (verschillende antwoorden mogelijk)'.....	18
Tabel 2-7: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'Bedragen de kosten van uw inputs (de kosten van intermediaire inputs, grondstoffen, transport, verpakkingskosten, enz.) deze maand meer of minder dan normaal? ».....	19
Tabel 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwsector 2008-2020.....	23
Tabel 3-2: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar gelang het aantal werknemers dat werd tewerkgesteld in het eerste kwartaal van 2021.....	28

## 1. Algemene conjunctuur

De algemene conjunctuurprognoses voor de bouwsector die in dit deel worden beschreven, zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de prognoses van het voorjaar van 2021 van de Europese Commissie (EC)<sup>1</sup> en de economische vooruitzichten 2021-2026 van juni 2021 van het Federaal Planbureau (FPB)<sup>2</sup>. Het is belangrijk te benadrukken dat deze prognoses gepaard gaan met veel onzekerheid en enorme risico's, die voornamelijk verband houden met de evolutie van de pandemie.

### 1.1 Economische groeivoorzichten voor België

De Belgische economie werd, net als die van veel andere landen, hard getroffen door de gezondheidscrisis als gevolg van het coronavirus in 2020. De binnenlandse vraag had te lijden onder beperkende maatregelen (lockdown en sluiting van niet-essentiële winkels) en een scherpe daling van het vertrouwen, wat leidde tot een spectaculaire daling van het bbp (-6,3%, tegenover -6,1% in de EU en -6,6% in de eurozone). Er moet echter worden opgemerkt dat de tweede golf van de pandemie en de lockdown die in november 2020 werd afgekondigd (en de daaropvolgende golven) minder verwoestende gevolgen hadden dan de eerste golf<sup>3</sup>. Volgens de vooruitzichten van juni 2021 van het Federaal Planbureau<sup>4</sup> zal de economische activiteit van België, ondersteund door de overheidsuitgaven, zich herstellen en met 5,5% groeien in 2021 en met 2,9% in 2022. Er wordt verwacht dat de economische activiteit begin 2022 zal zijn teruggekeerd naar het niveau van vóór de crisis. Ook de meest recente prognoses van de Europese Commissie<sup>5</sup> (4,5% in 2021 en 3,7% in 2022) en de OESO<sup>6</sup> (4,7% in 2021) gaan ervan uit dat België in 2021 en 2022 opnieuw zal groeien.

Men is het er echter algemeen over eens dat de Belgische economische groei in 2021 en 2022 grotendeels zal afhangen van het beheersen van de pandemie (geslaagde vaccinatieprogramma's, naleven van de maatregelen inzake social distancing door de bevolking) en de invoering (van nieuwe) of de opheffing van gezondheidsbeperkingen door de regeringen.

Tabel 1-1: Groeipercentage van het bbp, België en buurlanden (prognoses)

	Spring forecast 2021			Winter forecast 2021			Autumn forecast 2020	
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021
EU	-6,1	4,2	4,4	-6,8%	3,8%	3,8%	4,1%	3,0%
Eurozone	-6,6	4,3	4,4	-6,3%	3,7%	3,9%	4,2%	3,0%
België	-6,3	4,5	3,7	-6,2%	3,9%	3,1%	4,1%	3,5%
Duitsland	-4,9	3,4	4,1	-5,0%	3,2%	3,1%	3,5%	2,6%
Frankrijk	-8,1	5,7	4,2	-8,3%	5,5%	4,4%	5,8%	3,1%
Nederland	-3,7	2,3	3,6	-4,1%	1,8%	3,0%	2,2%	1,9%

Bron: Europese Commissie

Volgens de vooruitzichten van juni van het Federaal Planbureau zal het jaarlijkse inflatiecijfer, gemeten aan de hand van de consumptieprijsindex (CPI), na een vertraging van 1,44% in 2019 tot 0,74% in 2020, naar verwachting stijgen tot 1,5% in 2021, als gevolg van hogere prijzen voor

<sup>1</sup> EUROPEAN COMMISSION (2021), European Economic Forecast – Spring 2021, Institutional paper 149, [May 2021](#).

<sup>2</sup> FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, Versie van juni 2021, FPB, [24 juni 2021](#).

<sup>3</sup> Cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

<sup>4</sup> FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, Versie van juni 2021, FPB, [24 juni 2021](#).

<sup>5</sup> EUROPEAN COMMISSION (2021), European Economic Forecast – Spring 2021, Institutional paper 149, [May 2021](#).

<sup>6</sup> OESO (2021), Economische vooruitzichten van de OESO, landenanalyse, België, [mei 2021](#).

grondstoffen en half afgewerkte producten. Intussen zijn de energie- en grondstofprijzen zodanig gestegen dat de inflatie in december voor het hele jaar 2021 op 5,71% uitkwam<sup>7</sup>.

Er wordt verwacht dat de stijging van de consumptieprijzen in 2022 zal worden afgezwakt door lagere energieprijzen op jaarbasis. Er moet wel worden opgemerkt dat de inflatie begin 2021 ook sterk is gestegen, in zowel de EU als de eurozone, als gevolg van het sterke herstel van de vraag, de hogere energieprijzen en, in mindere mate, de hoge transportkosten. De inflatie in de eurozone is gestegen van 0,3% in 2020 tot 4,9% in november 2021.

Deze sterke stijging van de inflatie vergroot de onzekerheid betreffende de hierna beschreven conjunctuurprognoses. In die context zien we ook een dalende conjunctuur in het tweede kwartaal in België en in de EU.

## 1.2 Vooruitzichten voor de mondiale en Europese economische groei

### Vooruitzichten voor de Europese economische groei

De economische groeivoorzichten 2021-2022 van de Europese Commissie voor het voorjaar van 2021 zijn stabiel gebleven in vergelijking met de vooruitzichten van het najaar van 2020 voor de Europese Unie en de eurozone (cf. Tabel 1-2). Volgens de Europese Commissie<sup>8</sup> zou de Europese Unie, na een daling van het bbp met ongeveer 6,1% in 2020, vervolgens weer een positieve groei vertonen van 4,2% in 2021 en 4,4% in 2022. Er wordt ook verwacht dat de eurozone, na in 2020 een zware recessie te hebben doorgemaakt met een daling van het bbp met 6,6%, in 2021 met 4,3% en in 2022 met 4,4% zal groeien.

Tabel 1-2: Groeipercentage van het bbp, EU en eurozone (prognoses)

	Spring forecast 2021			Autumn forecast 2020		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
<b>Eurozone</b>	-6,6%	4,3%	4,4%	-7,8%	4,2%	3,0%
<b>EU</b>	-6,1%	4,2%	4,4%	-7,4%	4,1%	3,0%

Bron: Europese Commissie

De Europese Commissie merkt op dat de economische groei in 2021 en 2022 (inclusief die van België) grotendeels zal worden bepaald door het succes van de vaccinatieprogramma's voor het beheersen van de pandemie en de snelheid waarmee de regeringen de beperkingen opheffen. In 2022 zal het virus een probleem voor de volksgezondheid blijven, ondanks het hoge percentage van de bevolking dat gevaccineerd is (onder meer vanwege nieuwe varianten). Een aantal andere factoren zal eveneens van belang zijn: de externe omgeving, de politieke steun, de reactie van de gezinnen en de bedrijven, enz. De politiek zal dus een sleutelrol blijven spelen in het economisch herstel.

De snelheid van het herstel zal ook aanzienlijk variëren binnen de EU (cf. Tabel 1-1). Sommige landen hebben meer onder de pandemie te lijden gehad dan andere, en sommige zijn meer afhankelijk van sectoren die waarschijnlijk nog enige tijd getroffen zullen blijven. Terwijl sommige lidstaten hun economische productie naar verwachting eind 2021 of begin 2022 weer op het niveau van vóór de pandemie zullen zien, zal het in andere lidstaten wellicht langer duren.

<sup>7</sup> Bron: [Consumptieprijsindex | Statbel \(fgov.be\)](https://www.statbel.fgov.be)

<sup>8</sup> EUROPEAN COMMISSION (2021), European Economic Forecast – Spring 2021, Institutional paper 149, [May 2021](#)

### Vooruitzichten voor de mondiale economische groei

De internationale prognoses die de Europese Commissie in het voorjaar van 2021 heeft gepubliceerd, ondergingen een opwaartse herziening voor 2021 en 2022 in de 'Spring forecast 2021' ten opzichte van de 'Autumn forecast 2020' (cf. Tabel 1-3). Volgens de Europese Commissie<sup>9</sup> zal de wereldeconomie, na een geschatte krimp van 3,4% in 2020, naar verwachting groeien met 5,6% in 2021 en 4,3% in 2022. Deze vooruitzichten komen sterk overeen met die van het IMF<sup>10</sup>, dat ervan uitgaat dat de wereldeconomie, na een geschatte krimp van 3,3% in 2020, in 2021 met 6,0% en in 2022 met 4,4% zou groeien.

Tabel 1-3: Groeipercentage van het bbp, internationale (prognoses)

	Spring forecast 2021			Autumn forecast 2020		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
<b>Verenigde Staten</b>	-3,5%	6,3%	3,8%	-4,6%	3,7%	2,5%
<b>Japan</b>	-4,8%	3,1%	2,5%	-5,5%	2,7%	0,9%
<b>China</b>	2,3%	7,9%	5,4%	2,1%	7,3%	5,6%
<b>Wereld</b>	-3,4%	5,6%	4,3%	-4,3%	4,6%	3,6%

Bron: Europese Commissie

Volgens het IMF zou de economische groei in 2020 voor de ontwikkelde landen sterk zijn verslechterd, met een daling van 4,7%. Deze groei zou in 2021 echter weer aantrekken (+5,1%), alvorens in 2022 iets af te zwakken (+3,6%). Volgens de Europese Commissie zou de economische groei in de Verenigde Staten evolueren van -3,5% in 2020 naar 6,3% in 2021 en 3,8% in 2022. Na een recessie van 4,8% in 2020 zal de Japanse economie in 2021 naar verwachting met 3,1% groeien en in 2022 met 2,5%<sup>11</sup>.

Na een daling van het bbp met naar schatting 2,2% in 2020 verwacht het IMF voor de opkomende landen en de ontwikkelingslanden een groei van de economische activiteit in 2021 met ongeveer 6,7%, gevolgd door een iets gematigdere groei in 2022 (+5%). Hoewel China het enige land in deze zone zou zijn dat in 2020 een positieve ontwikkeling van zijn economische activiteit zou hebben waargenomen (+2,3%), zou het in 2021 een sterke versnelling moeten optekenen (+7,9% volgens de Europese Commissie en +8,4% volgens het IMF), alvorens in 2022 een lichte vertraging te vertonen (resp. +5,4% en +5,6%). Volgens het IMF zal India, na een diepe recessie in 2020 (-8%), in 2021 een sterke economische groei kennen (+12,5%), die in 2022 enigszins zal vertragen (+6,9%).

<sup>9</sup> EUROPEAN COMMISSION (2021), European Economic Forecast – Spring 2021, Institutional paper 149, May 2021

<sup>10</sup> INTERNATIONAAL MONETAIR FONDS, Vooruitzichten voor de wereldeconomie, [maart 2021](#).

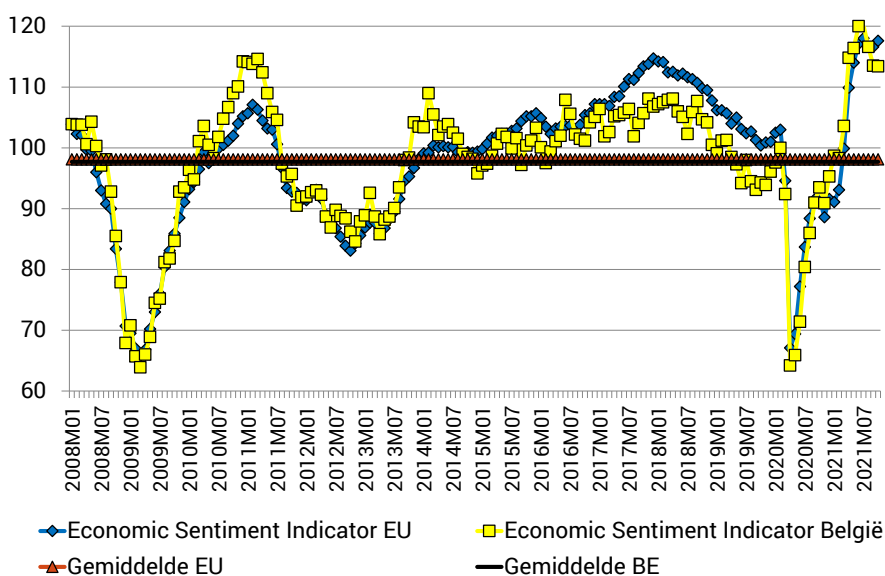
<sup>11</sup> Deze vooruitzichten liggen dicht bij die van het IMF, dat de groei van de Amerikaanse economie raamt op -3,5% in 2020 tot 6,4% in 2021 en 3,5% in 2022. Na een recessie van 4,8% in 2020 zal de Japanse economie in 2021 naar verwachting met 3,3% groeien en in 2022 met 2,5%.



### 1.3 Het economisch vertrouwen in België en in Europa

Na de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus (en meer in het bijzonder de lockdown tijdens het voorjaar van 2020), is het economisch vertrouwen in april 2020 zeer sterk gedaald en werd het historisch lage niveau bereikt dat werd waargenomen tijdens de financiële crisis van 2008-2009 (cf. Grafiek 1-1)<sup>12</sup>. In april 2020 bedroeg de economische vertrouwensindex 64,2 in België en 67,1 in de EU, terwijl er een niveau was van respectievelijk 100 en 103 vóór de crisis (februari 2020). Zowel voor de EU als voor België duiken de vertrouwensindexwaarden voor het eerst sinds 2014 opnieuw ver onder het langetermijngemiddelde.

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2008/M1-2021/M10

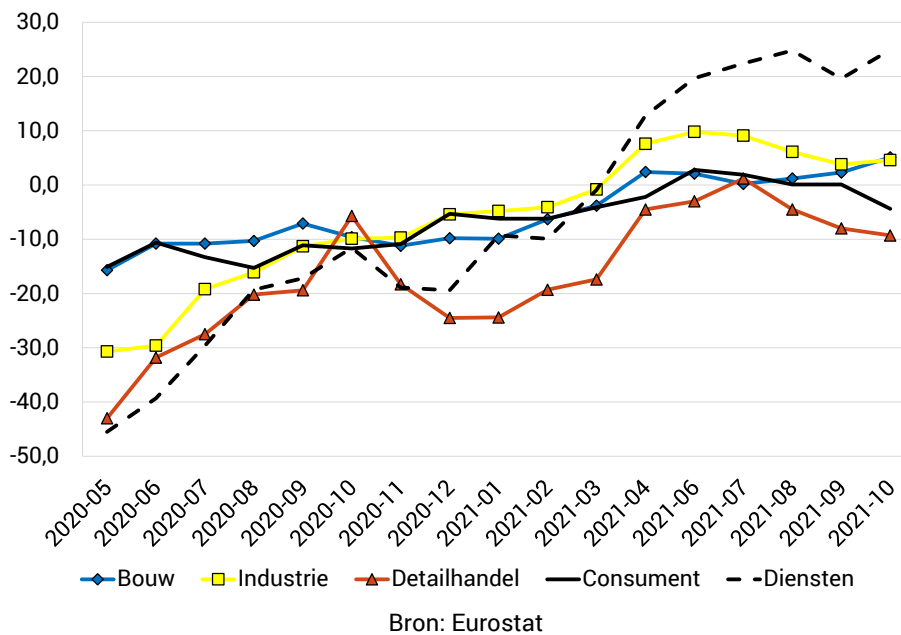


Bron: Eurostat

Sinds april 2020 heeft het economisch vertrouwen in België en de EU zich geleidelijk hersteld. De indexen voor het economisch vertrouwen in België en de EU vertoonden een opwaartse tendens en bereikten een piek in juli 2021 (resp. 120,2 en 118), ruim boven het niveau van voor de crisis. De vertrouwensindex voor België overtrof de Europese index, en de waarden van de vertrouwensindex zijn voor zowel de EU als voor België ruim boven het langetermijngemiddelde gestegen (resp. 97,7 en 98,1). De waarden daalden vervolgens tussen juli en oktober 2021 (resp. 113,4 en 117,6), met een sterkere daling van de economische vertrouwensindex op Belgisch niveau dan op Europees niveau. Het vertrouwensniveau blijft echter hoger dan vóór de crisis.

Tussen het begin van de gezondheidscrisis en oktober 2021 is het vertrouwen in de vijf sectoren over het algemeen hersteld (cf. Grafiek 1-2). Het vertrouwen wordt sterk aangewakkerd door de dienstensector (24,9 in België, 18,2 in de eurozone en 18,3 in de EU). De vertrouwensindex is ook weer positief geworden in de industriële sectoren (resp. 4,6, 14,2 en 12,4) en de bouw (resp. 5,1, 8,9 en 7,0). Het dient te worden opgemerkt dat het economisch vertrouwen in de bouwsector de laatste maanden (tussen juli en oktober 2021) is verbeterd, terwijl het in de industriële sector in dezelfde periode is verslechterd. De detailhandel en de consumentensector blijven een negatieve vertrouwensindex vertonen. Het economisch vertrouwen in beide sectoren vertoont de laatste maanden een dalende tendens.

<sup>12</sup> Cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

**Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2020/M5-2021/M10**

## 2. Evolutie van de activiteit in de bouwsector

De enquêtes van de Nationale Bank van België (NBB), die de basis vormen voor de in dit punt beschreven conjunctuuranalyse, zijn bedoeld om op een nauwkeurige en snelle manier de meningen te bundelen van bedrijfsleiders, over de toestand van de economische conjunctuur en over de op korte termijn te verwachten ontwikkelingen. Zij zijn een uiterst waardevol instrument voor de analyse van de conjunctuur in onzekere perioden, zoals de huidige periode van de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus, aangezien de resultaten per maand beschikbaar zijn en aanwijzingen geven over de verwachte ontwikkelingen in de sectoren.

### 2.1 Vooruitzichten met betrekking tot de conjuncturele evolutie

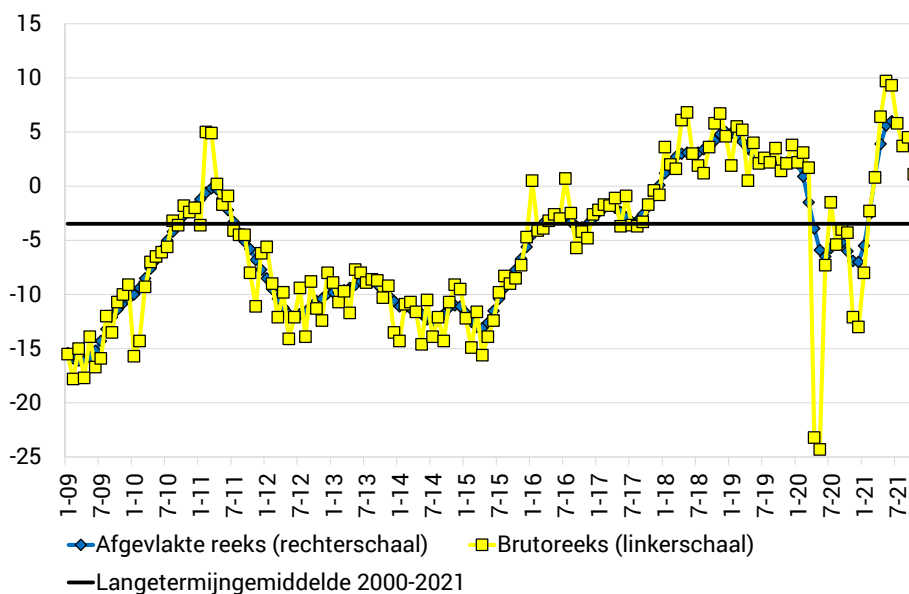
Uit de hieronder gepresenteerde conjunctuurcurves voor gebouwen (zie 2.1.1) en infrastructuur (zie 2.1.2) blijkt dat de bouwsector, na hard te zijn getroffen tijdens de lockdown in het voorjaar van 2020 in het kader van de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus, zich geleidelijk heeft hersteld. In de eerste helft van 2021 stegen beide curves boven hun langetermijngemiddelde en ook boven het niveau van voor de crisis. De ruwe gegevens lijken echter te wijzen op een verdere verslechtering van de conjunctuurcurve van de gebouwen in de tweede helft van 2021 (1,1 in oktober 2021), die in de komende maanden in het oog zal moeten worden gehouden.

Op het moment dat dit rapport werd opgemaakt waren de ruwe gegevens beschikbaar tot oktober 2021, terwijl de afgevlakte gegevens slechts beschikbaar waren tot juni 2021. Het is echter meer dan waarschijnlijk dat de afgevlakte curves in de tweede helft van 2021 de neerwaartse tendens zullen volgen die voor de ruwe curves is waargenomen.

### 2.1.1 Conjunctuurcurve van de gebouwen

Als gevolg van de lockdown in het voorjaar van 2020 is de waarde van de afgevlakte (niet-afgevlakte) conjunctuurcurve van de gebouwen spectaculair gedaald van 0,9 (3,1) in februari 2020 tot -5,9 (-24,3) in mei 2020. Vervolgens werd een licht herstel genoteerd tussen juni en september, alvorens weer te dalen tot -7 (-13) in december 2020, ingevolge de tweede lockdown. Zowel de ruwe als de afgevlakte gegevens met seizoenscorrectie verbeterden begin 2021, overschreden in februari 2021 het langetermijngemiddelde en kwamen vervolgens in maart 2021 boven nul uit. In juni 2021 werden er waarden bereikt van respectievelijk 9,3 en 6. Na een sterk herstel in het eerste kwartaal van 2021 lijken de ruwe gegevens echter te wijzen op een verdere verslechtering van de conjunctuurcurve van de gebouwen in de tweede helft van 2021 (1,1 in oktober 2021).

Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven van de ruwbouw van gebouwen, ruwe en afgevlakte gegevens, 2009/1-2021/10



Bron: CRB op basis van de NBB

De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is met name de resultante van de evolutie van het orderboekje, van de ontwikkelingen van het gebruikte materiaal, van de raming van het orderboekje en van de verwachtingen met betrekking tot de vraag.

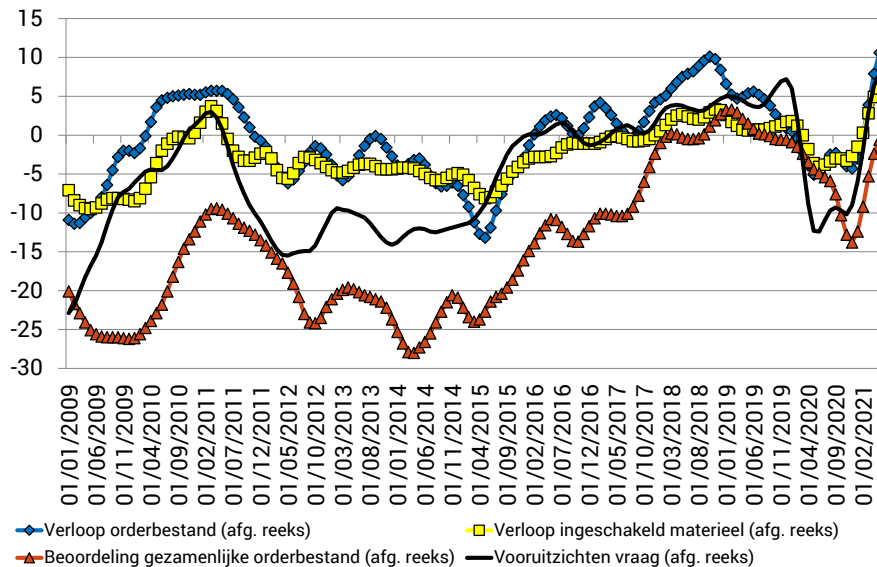
Zoals vermeld in het vorig rapport<sup>13</sup> werd de negatieve evolutie van de curve in het jaar 2020 het sterkst beïnvloed door de prognose van de vraag en de waardering van het orderboek (cf. Grafiek 2-2) - en in mindere mate door de evolutie van het orderboek en de evolutie van de activiteit. Het negatieve effect van de lockdowns op de orderboekjes voor de ruwbouw van gebouwen was echter beperkt in vergelijking met vorige crisissen, voornamelijk omdat het aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen en de renovatie van woningen in 2020 goed bestand was tegen de gezondheidscrisis (zie punt 4).

In de eerste helft van 2021 hebben de vier hier geanalyseerde componenten van de synthetische curve van de conjunctuur van de ruwbouw van gebouwen een sterk herstel gekend, waardoor zij telkens positieve waarden hebben bereikt (cf. Grafiek 2-2). Dit is deels te verklaren door het feit dat de investeringen van de gezinnen in woningen vanaf 2021 een aanzienlijke inhaalbeweging hebben

<sup>13</sup> Cf. Rapport over de conjunctuur in de bouwsector – Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

gemaakt - een stijging met 10,0% - en zo weer op het niveau van 1,0% van vóór de crisis zijn gekomen<sup>14</sup>. Volgens het FPB kan deze duidelijke opleving onder meer worden verklaard door het feit 'dat een deel van de door sommige huishoudens opgehoopte gedwongen besparingen is aangewend voor investeringen in woningrenovatie of -bouw, evenals door het in aanmerking nemen van de steun voor de investeringen van de gezinnen (voornamelijk op het gebied van energierenovatie) waarin de verschillende relanceplannen voorzien'. Het herstel van de bedrijfsinvesteringen heeft zich ook in 2021 snel voltrokken. Dit blijkt ook uit de analyse van het aantal uitgereikte bouw- en renovatievergunningen (zowel voor woningen als voor bedrijfsgebouwen), dat begin 2021 een stijgende tendens vertoonde - met name aangedreven door de renovatie van woningen (cf. 4.2).

**Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van de gebouwen, 2009/1-2021/6**



Bron: CRB op basis van de NBB

Op het moment dat dit rapport werd opgesteld, waren er nog geen afgevlakte gegevens voor de componenten van de synthetische curve beschikbaar voor het tweede kwartaal van 2021. De ruwe gegevens die tot 31 oktober 2021 beschikbaar zijn, lijken evenwel te wijzen op minder positieve vooruitzichten voor de tweede helft van 2021, met waarden die opnieuw dalen voor de vier componenten van de synthetische curve.

Hoewel de komende jaren veelbelovend kunnen zijn voor de subsector van de 'ruwbouw van gebouwen' voor de bouw<sup>15</sup> en voor de renovatie van gebouwen<sup>16</sup>, kan de in de tweede helft van 2021 geconstateerde vertraging van het herstel van de sector verband houden met de problemen waarmee de bouwsector te kampen heeft (cf. punt 2.1.4), waardoor renovatie- en bouwwerkzaamheden vertraging oplopen.

<sup>14</sup> FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, Versie van juni 2021, FPB, [24 juni 2021](#). De investeringen van de gezinnen in woningen daalden in 2020 met 6,9% als gevolg van vertragingen bij woningbouwprojecten toen de pandemie uitbrak.

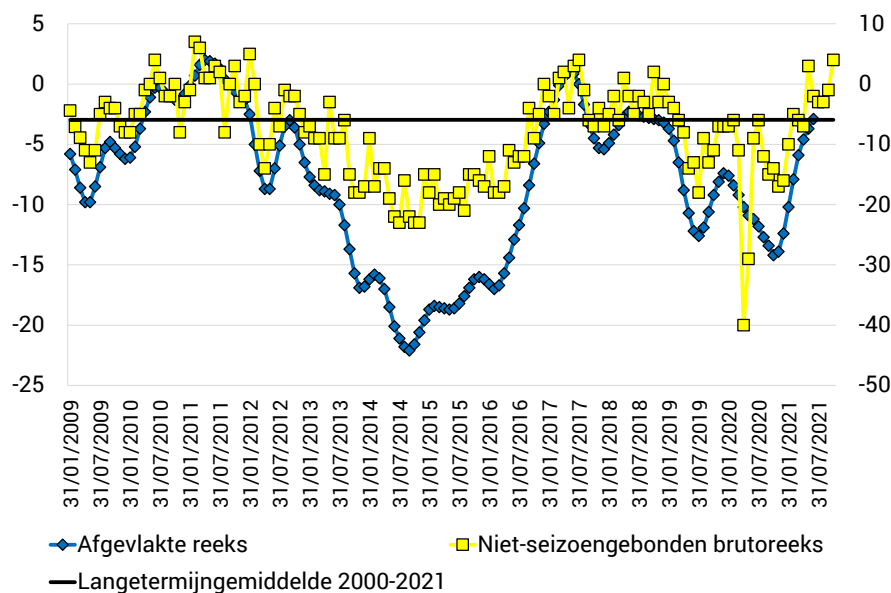
<sup>15</sup> Met name ingevolge de lage rente, het groeiende aantal gezinnen, het gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod op de vastgoedmarkt en de tijdelijke verlaging van de btw op sloop- en wederopbouwwerken.

<sup>16</sup> Met name ingevolge het belang dat door de overheid wordt gehecht aan de verbetering van de energieprestaties van zowel residentiële als tertiaire gebouwen.

## 2.1.2 Conjunctuurcurve van de infrastructuren

Zoals vermeld in het vorig rapport<sup>17</sup> hebben de twee eerste lockdowns een grotere invloed gehad op de evolutie van de conjunctuur van de sector voor infrastructuurwerken dan op de evolutie van de conjunctuur van de ruwbouwsector. Als gevolg van de lockdown in het voorjaar van 2020 is de waarde van de afgevlakte (niet-afgevlakte) conjunctuurcurve zodoende gedaald van -8,4 (-6) in februari 2020 tot -10,2 (-40) in mei 2020 en tot -13,9 (-17) in november 2020. De negatieve evolutie van de conjunctuurcurve voor infrastructuren in het jaar 2020 is voornamelijk te wijten aan de daling van de waarde van het orderboek (cf. Grafiek 2-4).

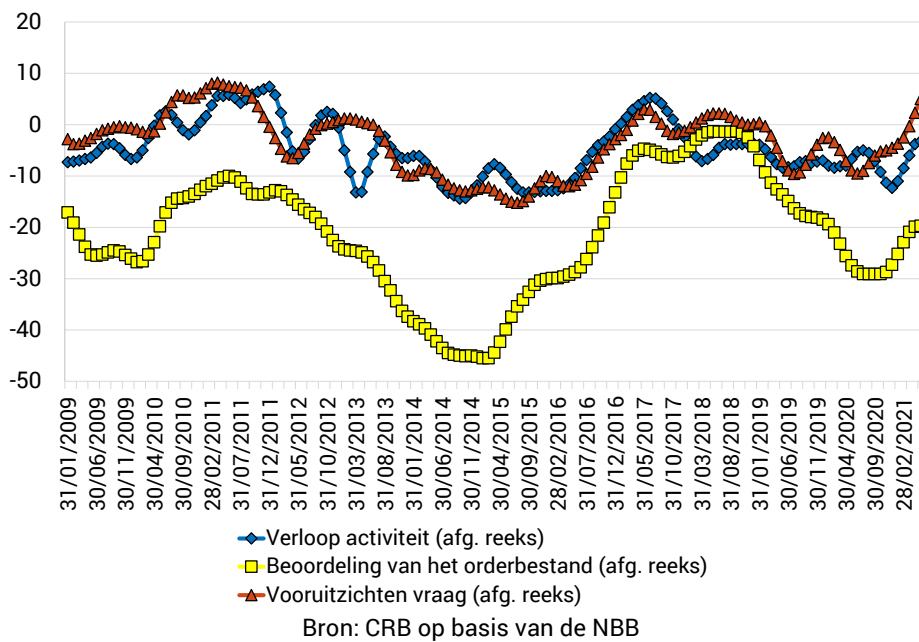
Grafiek 2-3: Conjunctuurcurves van de infrastructuur, ruwe en afgevlakte gegevens, 2009/1-2021/10



Bron: CRB op basis van de NBB

Net als de conjunctuurcurve voor de ruwbouw vertonen de ruwe en de afgevlakte gegevens met seizoenscorrectie van de conjunctuurcurve voor infrastructuren in de eerste helft van 2021 een geleidelijke verbetering, waarbij in juni 2021 waarden van respectievelijk -2 en 2,9 werden bereikt.

<sup>17</sup> Cf. Rapport over de conjunctuur in de bouwsector – Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

**Grafiek 2-4: Component van de synthetische curve van de sector van de civiele bouwkunde, 2009/1-2021/6**

In dit verband moet erop worden gewezen dat het gebrek aan overheidsinvesteringen in België (dat al jaren systematisch te weinig heeft geïnvesteerd) een gekend probleem is, dat al dateert van vóór de gezondheids crisis. Het BRC 'Bouw' heeft de verschillende beleidsniveaus hierop regelmatig gewezen in zijn adviezen<sup>18</sup>.

De verwachtingen kunnen wel veelbelovend zijn in 2022 in de subsector van de infrastructuur, op voorwaarde dat de investeringen in openbare infrastructuren die in het regeerakkoord 2020-2024 en het nationale plan voor herstel en veerkracht zijn gepland, daadwerkelijk worden uitgevoerd<sup>19</sup> en dat de verschillende overheidsinstanties tijdig de nodige aanbestedings- en vergunningsprocedures in gang zetten. In 2021 werd slechts een zeer beperkt deel van het Europees plan betreffende de faciliteit voor herstel en veerkracht in België besteed.

### 2.1.3 Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector

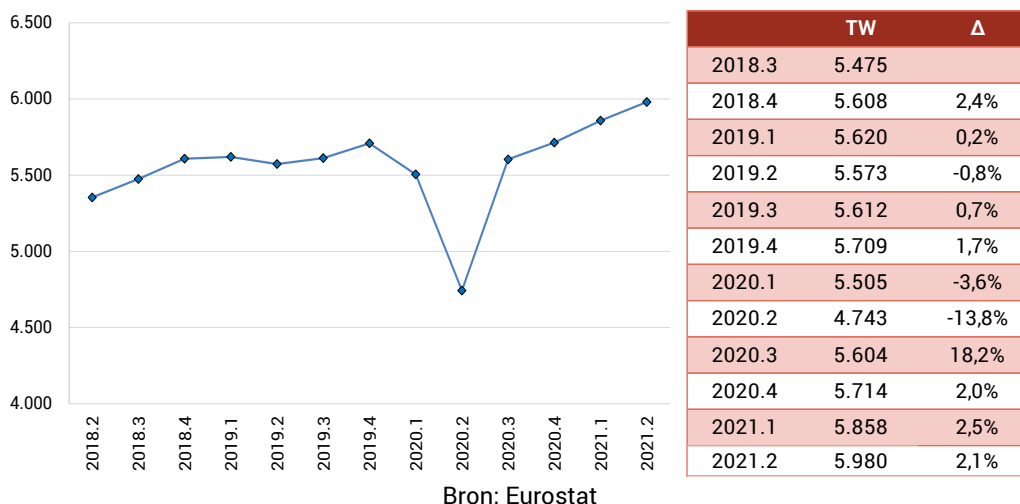
De grafiek 2-6 toont dat na een scherpe daling in het eerste en tweede kwartaal van 2020 (-18,2%), de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector opnieuw het niveau van vóór de crisis haalt tijdens het eerste kwartaal van 2021, met een sterk herstel in het derde kwartaal van 2020 en een aanhoudende groei in de daaropvolgende kwartalen (+2,0% in 2020Q4, +2,5% in 2021Q1 en +2,1% in 2021Q2). De bruto toegevoegde waarde van de bouwsector heeft in de eerste helft van 2021 zelfs het niveau van vóór de crisis overschreden.

<sup>18</sup> Cf. met name: Documentatienota "De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid", [CRB 2020-2270](#); Memorandum "De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid", [CRB 2019-0950](#); Advies "Nationaal Pact voor strategische investeringen", [CRB 2018-0086](#); Documentatienota "Overheidsinvesteringen", [CRB 2017-1346](#).

<sup>19</sup> In dit verband was het BRC 'Bouw' ook blij met de wil en de ambitie van het regeerakkoord voor 2020-2024 om een ambitieus herstel- en investeringsplan op te stellen, alsook met het halen van een percentage voor overheidsinvesteringen van 4% tegen 2030. In dit verband zou een investeringsstrategie overeenkomstig het [advies van de BRC 'Bouw'](#) het cement kunnen vormen voor een slimme strategie om uit de coronacrisis te geraken. Het herstel van de schade veroorzaakt door de overstromingen zal ook een impuls geven aan de openbare werken.

Volgens het FPB<sup>20</sup> heeft de bouwsector (samen met de verwerkende industrie) de snelste en sterkste opleving laten optekenen, na in de eerste helft van 2020 zwaar te zijn getroffen door de gezondheids crisis. En dit vanaf de tweede helft van 2020.

**Grafiek 2-5: Evolutie van de bruto toegevoegde waarde (aan lopende prijzen en in miljoenen euro's) van de bouwsector, België, 2018.3-2021.2**



In de laatste ERMG-enquête zei 40% van de ondervraagde bouwbedrijven dat hun omzet in oktober 2021 hoger was dan twee jaar geleden (oktober 2019), 25% zei dat deze gelijk was, en 34% zei dat hun omzet van de maand lager was dan twee jaar geleden (cf. Tabel 2-1).

**Tabel 2-1: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'In welke mate verschilt uw omzet deze maand (oktober 2021) van die van twee jaar geleden (oktober 2019)?'**

50 - 100% lower	20 - 50% lower	0 - 20% lower	0 - 20% Same level	0 - 20% higher	20 - 50% higher	50 - >100% higher
2	11	21	25	30	8	2

Bron: ERMG 26 oktober 2021

Wat de vooruitzichten betreft, verwacht de bouwsector een productiegroei van 3,5% in 2022<sup>21</sup>. Deze groei wordt vooral gestimuleerd door de openbare werken, de relanceplannen, herstelwerken na de overstromingen van deze zomer en de uitvoering van renovatieprojecten door Belgische gezinnen. Het FPB<sup>22</sup> schat de groei van de gecumuleerde toegevoegde waarde in volume van de bouwsector op 3,8% over de volledige periode 2020-2022 en op 1,3% per jaar over de periode 2023-2026 (cf. Tabel 2-2).

<sup>20</sup> FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, Versie van juni 2021, FPB, [24 juni 2021](#).

<sup>21</sup> <https://www.agoria.be/nl/marktontwikkeling/conjunctuur/forecasting-2022-dit-verwachten-de-bouw-de-voedingsindustrie-en-de-chemie>.

<sup>22</sup> FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, Versie van juni 2021, FPB, [24 juni 2021](#).

Tabel 2-2: Groeipercentages van de bruto toegevoegde waarde in volume en van de investeringen in volume in de bouwsector (vooruitzichten)

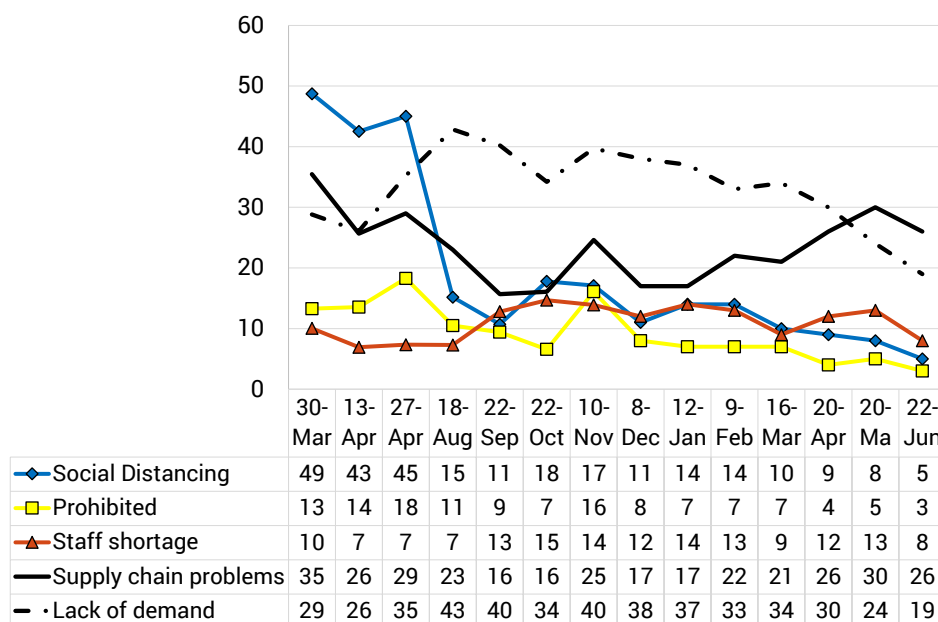
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
TW	5,1	4,2	-4,7	8,0	0,9	1,7	1,4	1,1	1,2
Invest	1,4	-2,4	-5,6	9,6	0,8	1,9	2,3	1,7	2,0

Bron: FPB

### 2.1.4 De redenen voor de omzetzdaling (ERMG-enquête)

Uit het rapport van juni 2021 bleek dat de teruggelopen vraag (die sinds november 2020 is afgenomen) niet langer de grootste zorg van de bouwsector is (cf. Grafiek 2-7). De bouwsector lijkt zich immers te hebben hersteld van de crisis als gevolg van het coronavirus en de orderboekjes zijn gemiddeld weer voor een periode van zes maanden gevuld. Ook de Europese Green Deal (en het Plan voor Herstel en Veerkracht), de energierenovaties, de hectiek op de vastgoedmarkt of de wederopbouw na de overstromingen van afgelopen zomer bieden de sector veel perspectieven.

Grafiek 2-6: Redenen voor de huidige daling van de inkomsten in de bouwsector (in percentage respondenten, die meerdere redenen kunnen selecteren)



Bron: CRB op basis van de NBB (ERMG-enquête)

De bedrijven in de bouwsector zijn echter nog steeds zeer bezorgd. De sector dreigt het economisch herstel namelijk mis te lopen door het tekort aan arbeidskrachten en de materialencrisis (leveringsproblemen en prijsstijgingen). Deze problemen hebben de productie of het verlenen van diensten door bouwondernemingen ernstig belemmerd (cf. Tabel 2-3). Het absentieisme als gevolg van het coronavirus neemt ook sterk toe in de bouwsector, evenals in andere sectoren die minder geschikt zijn voor telewerk.



**Tabel 2-3: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'In welke mate hebben de volgende problemen de productie of de dienstverlening van uw bedrijf deze maand gehinderd?'**

		50-100%	20-50%	10-20%	0-10%	No impact	Not applicable	Av. impact (in %)
Staff shortage	Construction	2	10	15	33	28	11	-9
	Av. BE	0	5	9	31	34	20	-5
Supply disruption	Construction	1	7	15	39	21	17	-7
	Av. BE	0	5	7	28	19	41	-4
Higher input cost	Construction	1	1	8	27	46	17	-3
	Av. BE	0	3	4	14	42	36	-2

Bron: ERMG-enquête

We merken op dat de bouwsector niet de enige sector is die te kampen heeft met een tekort aan arbeidskrachten en bevoorradingsproblemen. Andere sectoren (niet-exhaustieve lijst) zoals de vervaardiging van transportmaterieel of machines en elektrische apparatuur (zwaar getroffen door de chipschaarste), de groot- en kleinhandel of de landbouw hebben eveneens met deze problemen te kampen.

### ***Een groeiend tekort aan arbeidskrachten in de bouwsector***

Zoals reeds in het vorige rapport<sup>23</sup> werd benadrukt, kampt de bouwsector al jaren met problemen om gekwalificeerd personeel te vinden. En het wordt alleen maar erger. De bouwsector heeft veel meer te lijden onder de schaarste dan andere sectoren. De bouwsector staat al jaren hoog op de lijst van de knelpuntberoepen en het coronavirus heeft deze trend niet gekeerd, integendeel. In Wallonië is de bouwsector met 41 beroepen (waaronder 7 nieuwe beroepen die niet op de lijst van 2020 voorkwamen) het sterkst vertegenwoordigd op de lijst met 126 kritieke functies en knelpuntberoepen<sup>24</sup>. Constructiv raamt de jaarlijkse behoefte voor de sector op 18.000 nieuwe werknemers in de bouw en voor de komende jaren (en voor de 30 komende jaren) wordt verder een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector verwacht, als gevolg van de vergrijzing (het aantal mensen dat op pensioen gaat) en de geplande investeringen, met name in het kader van de 'Green Deal' en het Plan voor Herstel en Veerkracht. Het Federaal Planbureau verwacht dat de sector tegen 2023 alleen al 24.000 banen zal creëren<sup>25</sup>.

Volgens de ERMG-enquête van 26 oktober 2021 zegt 71% van de ondervraagde bouwbedrijven te kampen te hebben met een tekort aan arbeidskrachten, heeft 95% in de afgelopen 6 maanden te maken gehad met rekruteringsproblemen en heeft 40% aangegeven dat de problemen om geschikt personeel aan te werven de afgelopen 6 maanden groter waren dan gewoonlijk. Volgens de ondervraagde bedrijven zijn deze rekruteringsproblemen vooral te wijten aan een gebrek aan kandidaten (64%) en aan het feit dat (de weinige) kandidaten niet over de vereiste vaardigheden beschikken (37%). Respectievelijk 9% en 11% van de bedrijven meldde ook dat hun rekruteringsproblemen te wijten waren aan het feit dat het salaris en de arbeidsvoorwaarden door de kandidaat niet werden aanvaard. Uit de enquête blijkt dat deze problemen blijven duren, ook al hebben de ondervraagde bedrijven verklaard dat zij in de zes maanden voorafgaand aan de ERMG-enquête van 26 oktober 2021 meer dan gewoonlijk gebruik hebben gemaakt van bepaalde strategieën om het personeelstekort op te vangen (cf. Tabel 2-4).

<sup>23</sup> Cf. Rapport over de conjunctuur in de bouwsector – Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

<sup>24</sup> (50 kritieke functies en 76 knelpuntberoepen). Uit de lijsten met de knelpuntberoepen van de VDAB en Forem blijkt dat de profielen van de sector - met name werfleider, opmaker bouwoffertes, technisch adviseur, dakdekker, plafondbwerker en landmeter - tot de meest schaarse op de arbeidsmarkt behoren.

<sup>25</sup> FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, Versie van juni 2021, FPB, [24 juni 2021](#).

**Tabel 2-4: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'Welke strategieën heeft u in de afgelopen 6 maanden meer dan gewoonlijk gebruikt om het hoofd te bieden aan het personeelstekort? (meer dan één antwoord mogelijk)'**

Gebuurkte strategieën	(%)
Extra inspanningen om nieuw personeel aan te werven	39
Extra inspanningen om het huidige personeel te behouden	36
Inhuren van consultants, freelancers, interimarbeid of jobstudenten	29
Outsourcing van het werk aan een ander bedrijf	29
Overuren door het bestaand personeel	23
Geen bijkomende strategieën	17
Aanvullende training en ontwikkeling van het bestaand personeel	14
Investerings in machines, robots, digitalisatie als vervanging van personeel	9
Andere	4

Bron: ERMG-enquête

Met het oog op deze resultaten spreekt het voor zich dat er snel maatregelen moeten genomen worden om ervoor te zorgen dat bedrijven (met de vereiste kwalificaties) het nodige personeel kunnen aanwerven om in te spelen op de groeiende vraag die de sector de komende jaren verwacht, als gevolg van de relancemaatregelen en de ambitieuze strategieën voor de renovatie van gebouwen.

De sociale partners in de bouwsector hebben in hun vorige advies<sup>26</sup> trouwens benadrukt dat er een nieuwe visie en strategie voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector moet worden ontwikkeld en uitgerold, samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties die verantwoordelijk zijn voor duaal leren, arbeidsbemiddelaars, overheidsinstanties, enz.). In dit advies hebben zij ook de specifieke richtsnoeren aangegeven die volgens hen noodzakelijk zijn om het hoofd te bieden aan de grote uitdaging waarvoor de bouwsector in de komende jaren zal komen te staan: ervoor zorgen dat bouwondernemingen kunnen beschikken over voldoende en geschoolde arbeidskrachten. Om dit te bereiken moeten de activering van onaangeboord talent, opleiding en omscholing een centrale plaats in het werkgelegenheidsbeleid krijgen.

### ***De levertijden voor bouwmaterialen worden steeds langer***

Volgens de ERMG-enquête van 26 oktober 2021, heeft de meerderheid (83%) van de bouwbedrijven te kampen met bevoorradingsproblemen (andere dan prijsstijgingen)<sup>27</sup>. De voornaamste reden voor bevoorradingsproblemen die door de bedrijven in de enquête werd genoemd, is de schaarste bij de leverancier (82%), gevolgd door transportproblemen (20%). Beide problemen zijn in de bouwsector (en meer in het algemeen in de Belgische economie) tussen de week van 25 mei 2021 en 26 oktober 2021 verslechterd (cf. Tabel 2-5). Volgens een enquête van de Confederatie Bouw bij 204 van haar leden, meldde in september 62% van de bedrijven (tegenover 60% in juni) een verlenging van de leveringstijd voor materialen met meer dan 2 weken, 36% een verlenging met meer dan 4 weken en meer dan een vijfde van de aannemers een verlenging met meer dan 2 maanden<sup>28</sup>. Als gevolg daarvan ligt 59% van de contracten op de huidige werven nu achter op schema (tegenover 57% in juni en 37% in maart).

<sup>26</sup> Cf. De visie van de sociale partners in de bouw om de opleidings- en werkgelegenheidsbehoeften van de sector in de komende jaren te garanderen, [CRB 2021-1301](#).

<sup>27</sup> Betreffende de vraag "Hebt u deze maand problemen ondervonden met de bevoorrading (afgezien van prijsstijgingen)?" antwoordde 30% van de bouwbedrijven "Ja, mijn bevoorrading is ernstig verstoord", 30% "Ja, mijn bevoorrading is matig verstoord" en 23% "Ja, mijn bevoorrading is licht verstoord".

<sup>28</sup> Deze langere levertijd is meer uitgesproken voor hout en isolatie in polyurethaan.

**Tabel 2-5: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'Welke strategieën heeft u in de afgelopen 6 maanden meer dan gewoonlijk gebruikt om het hoofd te bieden aan bevoorradingsproblemen? (verschillende antwoorden mogelijk)'**

		25 May	22 Jun	26 Oct.
Scarcity at the supplier	Construction	74	80	82
	<i>Belgium</i>	40	44	51
Transport issues	Construction	10	15	20
	<i>Belgium</i>	15	17	21
Other	Construction	4	6	2
	<i>Belgium</i>	4	5	4
Not applicable	Construction	23	19	18
	<i>Belgium</i>	53	50	44

Bron: ERMG

**Tabel 2-6: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'Welke strategieën heeft u in de afgelopen 6 maanden meer dan gewoonlijk gebruikt om het hoofd te bieden aan bevoorradingsproblemen? (verschillende antwoorden mogelijk)'**

	Bouw	België
Opbouwen van extra strategische voorraden	37	22
Aanwenden van extra leveranciers in België	31	14
Aanpassingen aan uw aanbod van producten of diensten	27	15
Daling van mijn voorwaarden	15	13
Aanpassingen van de samenstelling van uw producten	12	8
Aanwenden van extra leveranciers binnen EU (exclusief België en buurlanden)	11	11
Aanwenden van extra leveranciers in de buurlanden	11	11
Andere	8	4
Aanwenden van extra leveranciers buiten EU	5	6
Aanwenden van andere transportmethodes	3	6
Werken met een expediteur (organisator van het verzenden van goederen)	0	1

Bron: ERMG

Volgens de ERMG-enquête zijn het aanleggen van bijkomende strategische voorraden, het beroep doen op bijkomende leveranciers in België en een aanpassing van het product- of dienstenaanbod de belangrijkste strategieën die de bouwbedrijven de laatste maanden hebben gebruikt om het hoofd te bieden aan de bevoorradingsproblemen (cf. Tabel 2-6). Uit de enquête blijkt ook dat bouwbedrijven liever een beroep doen op extra Belgische leveranciers (37%) dan op leveranciers binnen de EU (11%) en buiten de EU (5%).

De materialencrisis heeft een internationale dimensie. Als gevolg van de gezondheids crisis is de Europese en internationale productie van bouwmaterialen vertraagd en zijn de internationale toeleveringsketens verstoord. Hoewel de productie inmiddels weer is opgestart, is er nog steeds een achterstand. Intussen is het economisch herstel (en dus de vraag) echter sterker en sneller dan verwacht, en bovendien versterkt door de relanceplannen.

Deze bevoorradingproblemen leiden tot langere leveringstermijnen (en bijgevolg tot vertragingen op de bouwplaatsen) en wegen op de prijzen van de bouwmaterialen (hout, staal, non-ferrometalen, cement, isolatiemateriaal, kleiproducten, ...) die al maanden een opwaartse trend volgen.

### **De prijzen van bouwmaterialen blijven stijgen**

Naast de bevoorradingproblemen (laattijdige levering) hebben de bouwbedrijven nog altijd te kampen met opmerkelijke prijsstijgingen voor bouwmaterialen. In de ERMG-enquête van oktober 2021 meldde 89% van de bouwbedrijven dat de kosten voor hun input (de kosten van de intermediaire input, grondstoffen, transport, verpakkingskosten, enz.) hoger zijn dan normaal, tegenover 79% in mei 2021 (cf. Tabel 2-7). 56% van de ondervraagde bedrijven ziet de prijs van hun inputs met maximaal 20% stijgen ten opzichte van normaal, 33% met meer dan 20% (waarvan 8% met meer dan 50%)<sup>29</sup>. De kosten van de input zijn in de sector zodoende gemiddeld gestegen met 22% (tegenover 14% in mei 2021). Dit wordt bevestigd door de publicaties van de Mercuriale van de bouwmaterialen, waaruit blijkt dat de prijzen van diverse bouwmaterialen zijn blijven stijgen tijdens het tweede kwartaal van 2021.

**Tabel 2-7: Resultaat van de ERMG-enquête betreffende de vraag 'Bedragen de kosten van uw inputs (de kosten van intermediaire inputs, grondstoffen, transport, verpakkingskosten, enz.) deze maand meer of minder dan normaal? »**

	Normal	0-10%	10-20%	20-50%	>50%	Not applic.	Av. (in %)
Construction	5	32	24	25	8	3	22
<i>Belgium</i>	9	24	22	19	9	15	24
Construction	9	37	21	18	0	12	13
<i>Belgium</i>	11	21	14	9	2	39	12
Construction	13	38	22	15	4	6	14
<i>Belgium</i>	22	21	11	7	2	36	10

Bron: NBB (ERMG-enquête)

De stijging van de prijzen van bouwmaterialen is hoofdzakelijk te wijten aan het tekort aan basisgrondstoffen en de sterk stijgende energiekosten, die van invloed zijn op de vervaardiging van materialen zoals bakstenen, beton of staal. Het is belangrijk om te herhalen<sup>30</sup> dat deze uitzonderlijke situatie, waaraan de bouwondernemingen niets kunnen doen, de relaties met de klanten (zowel particuliere als openbare) bemoeilijkt, die niet allemaal begrip hebben voor deze situatie, die zij vaak niet als uitzonderlijk beschouwen. Als gevolg daarvan werken steeds meer bedrijven met een herzieningsclausule in hun contracten met hun klanten en met een dagtarief. De gevolgen van de spanningen komen dus in de meeste gevallen nog altijd terecht bij de bouwondernemingen<sup>31</sup>.

Ook al zijn de bevoorradingproblemen en de prijsstijgingen een wereldwijd probleem, toch rijst de vraag ook of het niet nodig is om maatregelen uit te werken en uit te voeren om de ondernemingen in de bouwsector te helpen om het hoofd te bieden aan deze uitzonderlijke situatie.

<sup>29</sup> Volgens de enquête van de Confederatie Bouw bij 204 van haar leden ziet 59% van de aannemers een stijging van meer dan 15% sinds november 2020, 32% ziet een stijging van meer dan 25% en 12% ziet zelfs een stijging van meer dan 50%, afhankelijk van de aard van de bouw of renovatie die wordt ondernomen, waarbij de duurste materialen momenteel hout, staal en isolatie in polyurethaan zijn.

<sup>30</sup> Cf. Rapport over de conjunctuurevolutie in de bouwsector – Juni 2021, CRB 2021-2149.

<sup>31</sup> Volgens een enquête van de Confederatie Bouw bij 204 van haar leden wordt 59% van de prijsstijgingen alleen door de aannemer gedragen, terwijl in 41% van de gevallen de rekening van de prijsstijgingen geheel of gedeeltelijk bij de klant terechtkomt.

### ***Het coronavirus-gerelateerd absenteïsme stijgt sterk***

Door de verspreiding van de omikronvariant worden bedrijven geconfronteerd met een verhoogd absenteïsme als gevolg van besmettingen, quarantaines en opvang van kinderen (besmet, in quarantaine of waarvan de klas tijdelijk gesloten is) waarvoor geen andere opvangmogelijkheden konden worden gevonden. Deze situatie lijkt sinds begin januari 2022 gestaag te zijn verslechterd. Volgens een enquête van het VBO<sup>32</sup> waren in de week van 19 januari 2022 3.500 werknemers van de ongeveer 85.000 werknemers bij de ondervraagde bedrijven afwezig ingevolge COVID-19, wat neerkomt op 4,8%. Het absenteïsme in de bouwsector bedroeg 2,3%. Die situatie verontrust de Belgische bedrijven, waaronder die in de bouwsector, waar maar weinig werknemers een baan hebben die geschikt is voor telewerk.

Deze afwezigheden, in combinatie met onzekere leveringstermijnen, maken het voor bedrijven moeilijker om werken te plannen en dreigen de uitvoering van orderboekjes, zowel voor overheids- als voor particuliere opdrachten, nog meer te bemoeilijken. Dit is des te meer het geval omdat de afwezigheid van werknemers wegens ziekte of quarantaine ook gevolgen heeft voor de productie van bouwmaterialen, aangezien de leveringstermijnen dan nog langer worden.

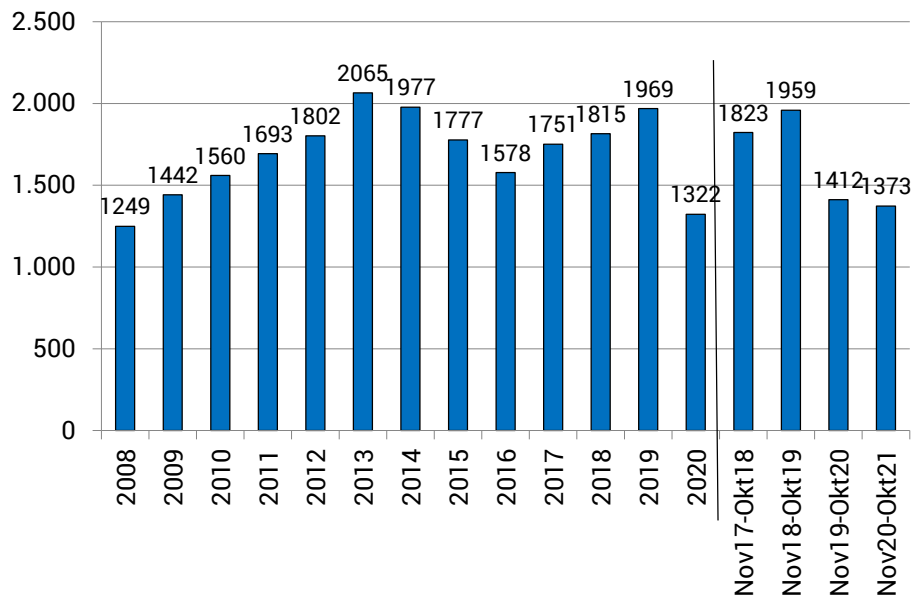
#### **2.1.5 Faillissementen in de bouw**

Over de periode 2006-2020 wordt vanaf 2014 een daling van het aantal faillissementen waargenomen, om na 2016 opnieuw te stijgen en in 2019 uit te komen op 1.969 faillissementen (cf. Grafiek 2-8). In 2020 werden slechts 1.322 bedrijven failliet verklaard in de sector, een daling van 32,9% in vergelijking met 2019. Ook voor 2021 wordt een relatief laag aantal faillissementen geconstateerd. Tussen november 2020 en oktober 2021 werden 1.373 faillissementen uitgesproken (tegenover 1.412 tussen november 2019 en oktober 2020 en 1.959 tussen november 2018 en oktober 2019).

De sterke daling van het aantal faillissementen in 2020 kan ondanks de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus worden verklaard door de publicatie van het koninklijk besluit in het Belgisch Staatsblad van 24 april 2020. Dit besluit voorziet in een tijdelijk uitstel van betaling voor alle ondernemingen waarvan de continuïteit wordt bedreigd door de vele crisismaatregelen die werden genomen tegen de verspreiding van het COVID-19-virus, en die niet in staking van betaling verkeerden op 18 maart 2020, de dag waarop de lockdownmaatregelen ingingen. Een aantal maatregelen (uitbreiding van het systeem van de tijdelijke werkloosheid, overbruggingsrechten, premies voor zelfstandigen, enz.) die door de regering werden genomen ter ondersteuning van de economische activiteit hebben het ook mogelijk gemaakt - althans tot nu toe - om de gedeerde inkomsten van de ondernemingen en bijgevolg het aantal faillissementen te beperken.

---

<sup>32</sup> <https://www.vbo.be/newsletters/pb-2022.01.24-vbo-enquete-naar-de-impact-van-de-omikronvariant-op-bedrijven-drie-kwart-van-de-bedrijven-ondervindt-al-impact-en-ergste-moet-nog-komen/>.

**Grafiek 2-7: Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-2020**

Bron: CRB op basis van Statbel

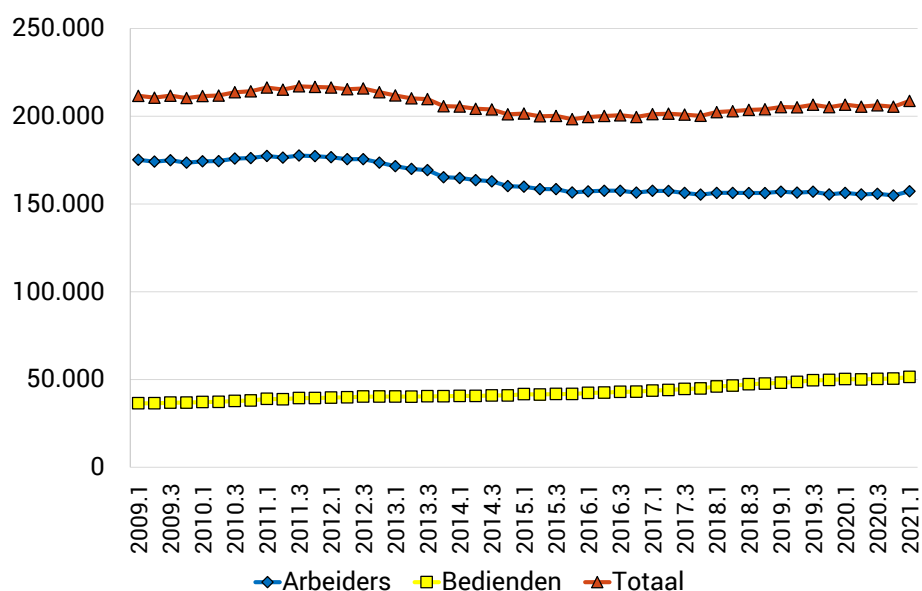
### 3. Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

#### 3.1 Globale evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

##### *Evolutie van de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers in de bouwsector<sup>33</sup>*

Na een periode van regressie tussen 2011 en 2015, gevolgd door een periode van stabilisatie tussen 2015 en 2017, vertoont het totale aantal werknemers in de bouwsector (die hun sociale bijdragen betalen aan de RSZ) een opwaartse trend tussen 2018 en 2020 (cf. Tabel 3-1 en Grafiek 3-1). Het aantal werknemers is zodoende gestegen van 202.339 in het eerste kwartaal van 2018 tot 206.592 in het eerste kwartaal van 2020 (+2,1%). De werkgelegenheid in de sector daalde vervolgens lichtjes tijdens het jaar 2020 tot 205.424 werknemers in het vierde kwartaal, alvorens in het eerste kwartaal van 2021 opnieuw te stijgen (208.682). Over het algemeen is de werkgelegenheid in de bouw sinds 2017 blijven toenemen.

**Grafiek 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwsector 2008-2020**



Bron: RSZ

Tabel 3-1 en grafiek 3-1 tonen ook aan dat het aantal werknemers in de bouwsector sinds 2008 een opwaartse trend blijft volgen, terwijl het aantal arbeiders sinds eind 2015 relatief stabiel is gebleven. Tussen het eerste kwartaal van 2015 en het eerste kwartaal van 2021 is het aantal werknemers in de sector met 25,0% gestegen, terwijl het aantal arbeiders met 1,5% is gedaald. In vergelijking met vorig jaar is het aantal werknemers in de bouwsector gestegen van 50.268 in het eerste kwartaal van 2020 tot 51.462 in het eerste kwartaal van 2021 (+2,4%) en is het aantal arbeiders gestegen van 156.324 tot 157.220 (+0,6%). We dienen wel op te merken dat na een daling in 2020 (van 156.324 in het eerste kwartaal tot 154.836 in het vierde kwartaal) het aantal werknemers in de sector opnieuw is gestegen tot 157.220 in het eerste kwartaal van 2021.

<sup>33</sup> Het is belangrijk op te merken dat de hierboven vermelde RSZ-gegevens enkel betrekking hebben op de werkgelegenheid die onderworpen is aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers.

**Tabel 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwsector 2008-2020**

Periode	Arbeiders	Bedienden	Totaal	Periode	Arbeiders	Bedienden	Totaal		
2008	I	176.379	34.687	211.066	2015	I	159.535	41.172	200.707
	II	176.244	35.217	211.461		II	158.511	41.450	199.961
	III	177.960	36.111	214.071		III	158.438	41.734	200.172
	IV	175.850	36.113	211.963		IV	156.546	41.742	198.288
2009	I	175.158	36.454	211.612	2016	I	157.200	42.336	199.536
	II	174.116	36.456	210.572		II	157.552	42.561	200.113
	III	174.894	36.792	211.686		III	157.546	42.974	200.520
	IV	173.504	36.836	210.340		IV	156.468	43.104	199.572
2010	I	174.299	37.159	211.458	2017	I	157.502	43.656	201.158
	II	174.454	37.303	211.757		II	157.404	44.023	201.427
	III	175.872	37.775	213.647		III	156.297	44.599	200.896
	IV	176.153	38.042	214.195		IV	155.315	44.887	200.202
2011	I	177.357	38.966	216.323	2018	I	156.334	46.005	202.339
	II	176.413	38.736	215.149		II	156.326	46.526	202.852
	III	177.597	39.438	217.035		III	156.221	47.347	203.568
	IV	177.255	39.395	216.650		IV	156.248	47.668	203.916
2012	I	176.663	39.724	216.387	2019	I	157.018	48.154	205.172
	II	175.537	39.848	215.385		II	156.457	48.618	205.075
	III	175.553	40.270	215.823		III	156.982	49.545	206.527
	IV	173.569	40.289	213.696		IV	155.456	49.710	205.166
2013	I	171.516	40.316	211.832	2020	I	156.324	50.268	206.592
	II	169.960	40.227	210.187		II	155.431	50.021	205.452
	III	169.282	40.438	209.720		III	155.809	50.378	206.187
	IV	165.254	40.463	205.717		IV	154.836	50.558	205.424
2014	I	164.811	40.665	205.476	2021	I	157.220	51.462	208.682
	II	163.612	40.605	204.217		II			
	III	162.930	40.906	203.836		III			
	IV	160.164	40.900	201.064		IV			

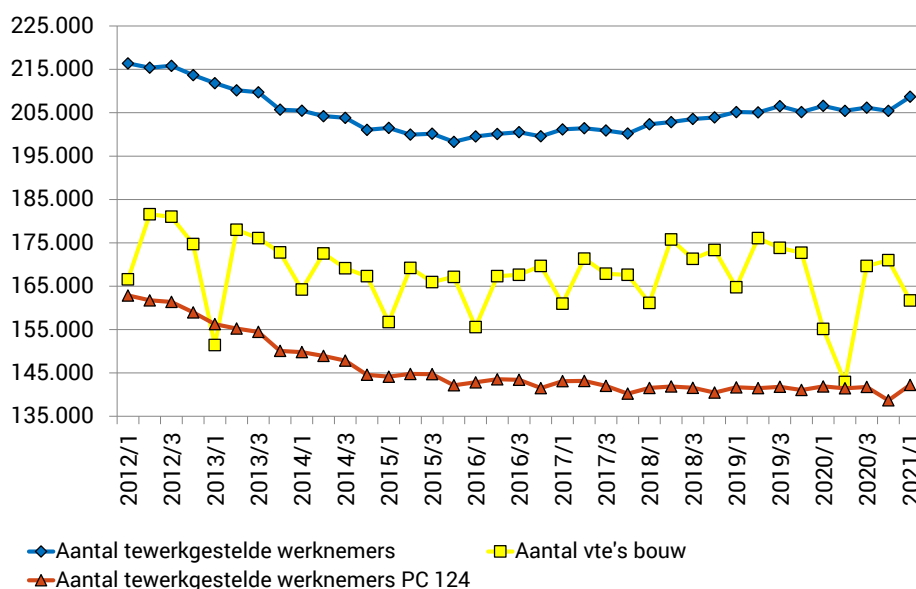
Bron: RSZ

De grafiek 3-2 toont de evolutie van het totaal aantal werknemers, het aantal werknemers in PC 124 en het aantal voltijdse werknemers. Deze grafiek toont een daling van het aantal voltijdse medewerkers in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 (-17,3%). Die sterke daling in het eerste en tweede kwartaal van 2020 komt overeen met de eerste lockdown van maart-april die verband houdt met de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus. Het aantal voltijdse equivalenten herstelde zich vervolgens in het derde en vierde kwartaal van 2020 tot 170.987 VTE's (+19,7%), een niveau dat nog steeds lager is dan in het derde kwartaal van 2019 (173.814 VTE's). Begin 2021 is het aantal voltijdse equivalenten gedaald tot 161.707. Het aantal werknemers in het PC 124 is in 2020 stabiel gebleven (met uitzondering van een daling in het vierde kwartaal), net als in vergelijking met 2019. Het bedraagt 142.235 in het eerste kwartaal van 2021.



De daling van het aantal VTE's in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 en in het eerste kwartaal van 2021, die niet werd waargenomen voor het aantal tewerkgestelde werknemers (cf. Grafiek 3-2), wordt verklaard door het feit dat de tijdelijke werklozen niet in de 'VTE'-cijfers van de RSZ zijn opgenomen. In geval van tijdelijke werkloosheid blijft de band tussen de werknemer en de werkgever bestaan, maar wordt er geen of slechts gedeeltelijk werk verricht. Dit leidt tot een directe daling van het arbeidsvolume in voltijdse equivalenten, wat niet tot uiting komt in de gegevens met betrekking tot het aantal tewerkgestelde werknemers.

**Grafiek 3-2: Tewerkstelling in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC124), 2012-2020**



Bron: RSZ

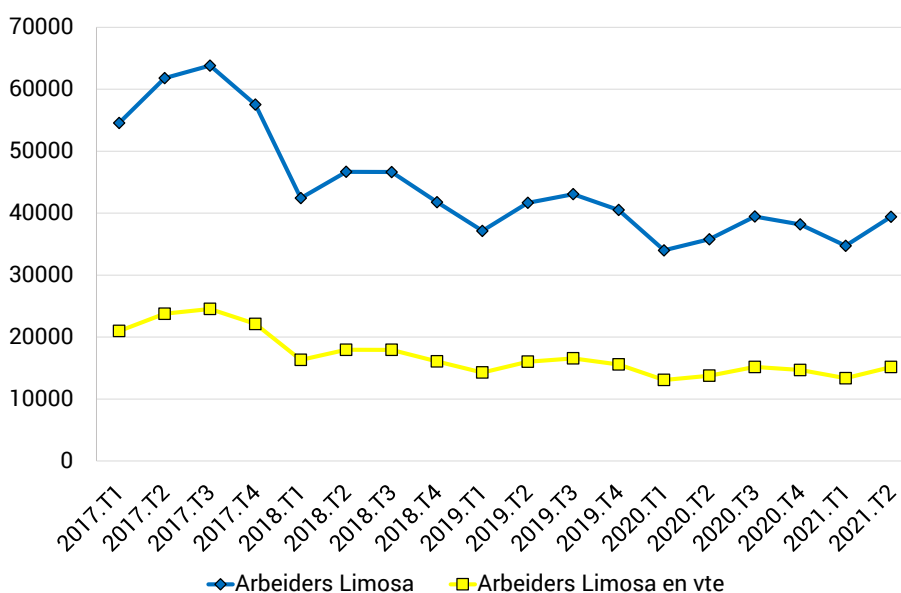
### ***Evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid in de bouwsector***

De evolutie van de gedetacheerde tewerkstelling (geëvalueerd aan de hand van het aantal Limosa-werknemers, d.w.z. actieve werknemers<sup>34</sup> in een buitenlandse onderneming op basis van de Limosa-aangiften<sup>35</sup>) wordt geïnterpreteerd met behulp van de gegevens van Constructiv (cf. Grafiek 3-3). Uit deze gegevens blijkt dat over de gehele onderzochte periode het eerste kwartaal van het jaar steeds het laagste punt van het jaar is. De evolutie van het aantal Limosa-werknemers vertoont een neerwaartse trend sinds 2018. In het eerste kwartaal van 2018 is hun aantal met 22% gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In 2019 daalt hun aantal minder sterk dan in 2018. In 2020 blijft het aantal Limosa-werknemers dalen, met name in het tweede kwartaal van 2020 met een daling van 5.875 Limosa-werknemers (een daling van 14%) ten opzichte van 2019 als gevolg van de coronacrisis. In het eerste kwartaal van 2021 is hun aantal met 2,2% en met 10% gedaald ten opzichte van dezelfde periode in 2020.

<sup>34</sup> Een actieve werknemer wordt gedefinieerd als een werknemer voor wie een Limosa-aangifte ten minste 1 dag werk tijdens het kwartaal in de betrokken provincie omvat.

<sup>35</sup> De Limosa-aangifte is wettelijk verplicht voor werknemers die tijdelijk of gedeeltelijk in België komen werken (d.w.z. werknemers die gewoonlijk in een ander land dan België werken en werknemers die in een ander land dan België zijn aangeworven), alsook voor zelfstandigen die tijdelijk of gedeeltelijk naar België komen om er een zelfstandige activiteit uit te oefenen in een risicosector (bouw, vleesverwerking en schoonmaak), maar die er niet permanent wonen of gevestigd zijn. De Limosa-aangifte betreft de 'bouwactiviteiten'. Het is echter aan de interpretatie van degene die de aangifte doet om te bepalen of het al dan niet om een 'bouwactiviteit' gaat.

Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal LIMOSA-werknemers, België, 2017.T-2021.T2



Jaar	Aantal arbeiders Limosa				Aantal arbeiders Limosa en vte			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
2017	54.556	61.788	63.817	57.513	20.983	23.765	24.545	22.120
2018	42.430	46.669	46.637	41.780	16.319	17.950	17.937	16.069
2019	37.136	41.662	43.060	40.520	14.283	16.024	16.562	15.585
2020	33.995	35.787	39.462	38.188	13.075	13.764	15.178	14.688
2021	34.738	39.418			13.361	15.161		
Δ2019-2020	-8,5%	-14,1%	-8,4%	-5,8%	-8,5%	-14,1%	-8,4%	-5,8%
Δ2020-2021	2,2%	10,1%			2,2%	10,1%		

Bron: Constructiv

Zoals vermeld in het vorige rapport kan de daling van het aantal gedetacheerde werknemers tussen 2017 en 2019 worden verklaard door het Plan voor Eerlijke Concurrentie dat in juli 2015 onder de regering Michel werd goedgekeurd, door de opeenvolgende verlagingen van de sociale lasten die in 2017, 2018 en 2020 werden toegekend. De daling van het aantal gedetacheerde werknemers in 2020 houdt vooral verband met de gezondheidscrisis als gevolg van het coronavirus. Als gevolg van deze crisis hadden bouwbedrijven enerzijds minder gedetacheerde werknemers nodig, en anderzijds was het voor deze werknemers moeilijk om België binnen te komen, door maatregelen zoals verplichte quarantaine, en door het sluiten van de grenzen. Ook in de eerste helft van 2021 wordt een stijging van het aantal werknemers waargenomen als gevolg van het sterke herstel van de activiteit in de bouwsector en de vermindering van de beperkende maatregelen in verband met de gezondheidscrisis (met name het sluiten van de grenzen). Het aantal Limosa-werknemers in het eerste en tweede kwartaal van 2021 blijft echter lager dan in het eerste en tweede kwartaal van 2019 (periode voor COVID-19).

Volgens de gegevens van Constructiv<sup>36</sup> zijn de vijf meest vertegenwoordigde nationaliteiten onder de Limosa-werknemers actief in de bouw Portugal (23%), Nederland (23%), Polen (19%), Oekraïne (18%) en Roemenië (17%). Van de buitenlandse werkgevers in België komt 35% uit Nederland, 28% uit Polen, 16% uit Portugal, 11% uit Duitsland en 10% uit Roemenië.

<sup>36</sup> Gegevens voor het tweede kwartaal van 2021.

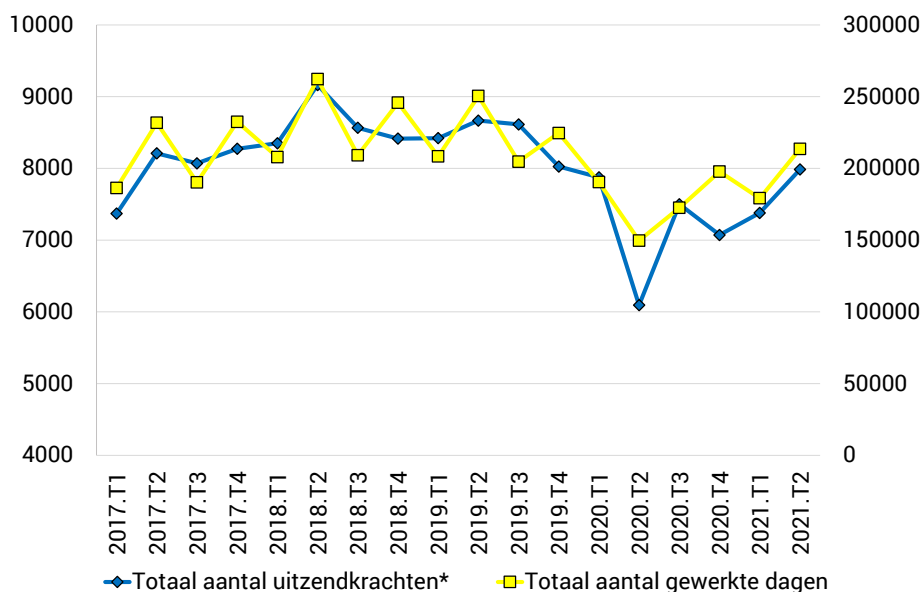
De stijging van het aantal Limosa-werknemers in de eerste helft van 2021 geeft aan dat de vraag naar buitenlandse werknemers op Belgische bouwplaatsen hoog blijft om verschillende redenen, zoals: het tekort aan arbeidskrachten, kostenvoordelen die blijven bestaan, .... Daarom is het belangrijk om ervoor te zorgen dat werken via Limosa niet tot oneerlijke concurrentie leidt.

De neerwaartse trend van het aantal aangegeven gedetacheerde werknemers tussen 2017 en 2020 (terwijl het aantal werknemers in de sector toeneemt) wijst erop dat de maatregelen die zijn genomen in het kader van het Plan voor Eerlijke Concurrentie, een overeenkomst waarover de sociale partners en de regering hebben onderhandeld, hun vruchten afwerpen en dat de inspanningen op dit vlak moeten uitgebreid worden. De daadwerkelijke en efficiënte strijd tegen sociale dumping en sociale fraude (met inbegrip van misbruiken in verband met detachering en buitenlandse onderaannemingen, schijnzelfstandigen en zwartwerk in uitkeringssystemen) blijft immers een absolute prioriteit voor de sociale partners in de bouwsector. Dit impliceert onder meer een versterkte controle van de regels tijdens de uitvoering van de bouwwerken, alsmede inspecties met de nodige middelen zowel wat de controle van de sociale wetten, als wat het welzijn op het werk betreft.

Er moet op gewezen worden dat de scherpe daling die tussen 2017 en 2018 werd waargenomen, onder meer te danken is aan een betere beschrijving van de bouwactiviteiten in de nieuwe versie van de Limosa-aangifte, die sinds 1 januari 2018 wordt gebruikt, en dat de coronacrisis een aandeel heeft gehad in de daling van het aantal gedetacheerde arbeidskrachten in 2020, zowel bij de werknemers als bij de zelfstandigen.

#### ***Evolutie van de interimjobs in de bouwsector***

Volgens de gegevens van Constructiv vertoont het aantal uitzendkrachten in België sinds 2018 een dalende trend. De eerste dalingen (-5%) worden waargenomen in het tweede en vierde kwartaal van 2019 in vergelijking met 2018. In 2020 daalt hun aantal elk kwartaal als gevolg van de gezondheidscrisis door het coronavirus. In het eerste kwartaal van 2021 daalt hun aantal met 6% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. Uit de beschikbare gegevens blijkt echter dat het aantal uitzendkrachten in België in het tweede kwartaal van 2021 met 31% is gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020. Dit is de eerste stijging sinds het tweede kwartaal van 2018. In dezelfde periode is ook het aantal door uitzendkrachten gewerkte dagen gestegen (+43%).

**Grafiek 3-4: Evolutie van het totale aantal uitzendkrachten en het totale aantal gewerkte dagen, België, 2017.K1-2021.K2**

Jaar	Totaal aantal uitzendkrachten*				Totaal aantal gewerkte dagen			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
2017	7.370	8.209	8.071	8.273	186.334	231.801	190.239	232.471
2018	8.350	9.162	8.566	8.415	207.849	262.268	209.150	245.755
2019	8.421	8.666	8.613	8.026	208.370	250.420	204.719	224.619
2020	7.875	6.094	7.500	7.072	190.456	149.694	172.526	197.752
2021	7.379	7.985			179.188	213.617		
Δ2019-2020	-6,5%	-29,7%	-12,9%	-11,9%	-8,6%	-40,2%	-15,7%	-12,0%
Δ2020-2021	-6,3%	-31,0%			-5,9%	42,7%		

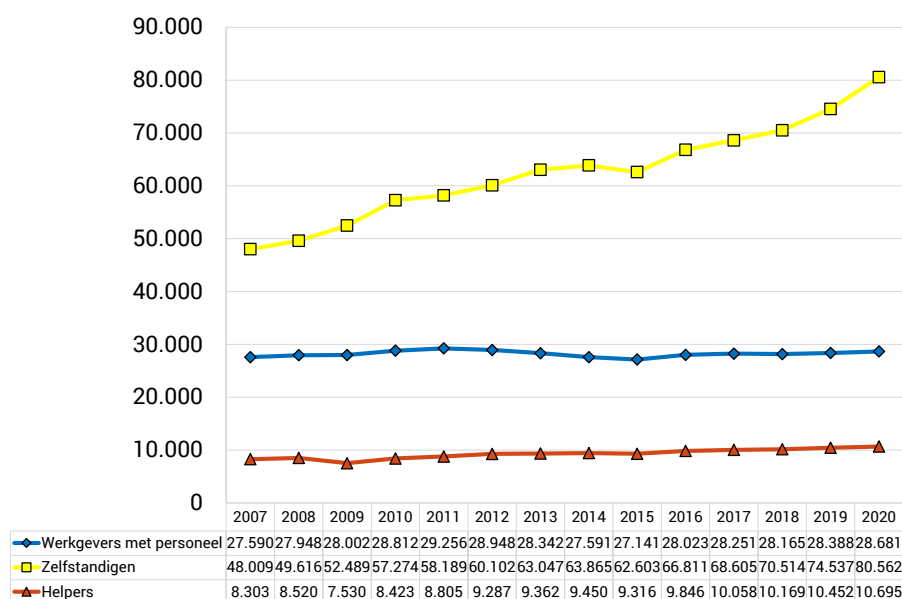
\*Alleen het aantal werknemers dat actief is via een tijdelijke arbeidsovereenkomst wordt hier in aanmerking genomen (niet het aantal afzonderlijke tijdelijke arbeidsovereenkomsten): een persoon die gedurende 6 maanden als uitzendkracht werkt met wekelijkse contracten, wordt dus slechts eenmaal per kwartaal in aanmerking genomen

Bron: Constructiv

### ***Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector***

Grafiek 3-5 laat zien dat het aantal werkgevers met personeel in de bouwsector sinds 2007 relatief stabiel is gebleven, en dat het aantal werkgevers onder de 30.000 blijft. Deze trend zet zich voort in 2020. Na een stijging in het eerste kwartaal van 2020 (+0,9%), daalt het aantal werkgevers met personeel in het tweede kwartaal van 2020 (-1,1%), om vervolgens in het derde en vierde kwartaal weer te stijgen en het niveau van het eerste kwartaal van 2020 te overschrijden.

Het aantal zelfstandigen en het aantal helpers in de bouwsector blijft een stijgende tendens vertonen. In 2020 zijn er 80.562 zelfstandigen en 10.695 helpers in de bouwsector, wat neerkomt op een stijging van het aantal zelfstandigen en helpers met respectievelijk 8,1% en 2,3% ten opzichte van 2019 en 67,8% en 28,8% ten opzichte van 2007. We merken dat de stijging van het aantal zelfstandigen in de bouwsector bijzonder uitgesproken is in 2019 en in 2020. Dit geldt zowel voor de zelfstandigen in hoofdberoep (+4,6% in 2019 en +8,6% in 2020) als voor zelfstandigen in bijberoep (+9,1% en +6,7%). Het feit dat deze sector in 2020 grotendeels 'normaal' heeft kunnen functioneren (op de eerste lockdown na) lijkt veel mensen te hebben aangemoedigd om een zelfstandige activiteit in de bouw te beginnen.

**Grafiek 3-5: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector, 2007-2020**

Bron: RSZ en RSVZ

Het is ook belangrijk op te merken dat de bouwsector hoofdzakelijk uit kleine en middelgrote ondernemingen bestaat (cf. Tabel 3-3). Werkgevers met minder dan 5 werknemers vertegenwoordigen 70% van de bouwsector en slechts 1,74% van de werkgevers in de sector stelt meer dan 50 werknemers te werk.

**Tabel 3-2: Uitsplitsing van de werkgevers in de bouwsector volgens het aantal werknemers dat werd tewerkgesteld in het eerste kwartaal van 2021**

2021.1	Uitsplitsing werkgevers volgens aantal werknemers								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Aantal	20.840	4.353	2.421	1.257	294	127	79	10	4
Aandeel	70,92%	14,81%	8,24%	4,28%	1,00%	0,43%	0,27%	0,03%	0,01%
Gecumuleerd	70,92%	85,73%	93,97%	98,25%	99,25%	99,68%	99,95%	99,99%	100,00%

Bron: RSZ

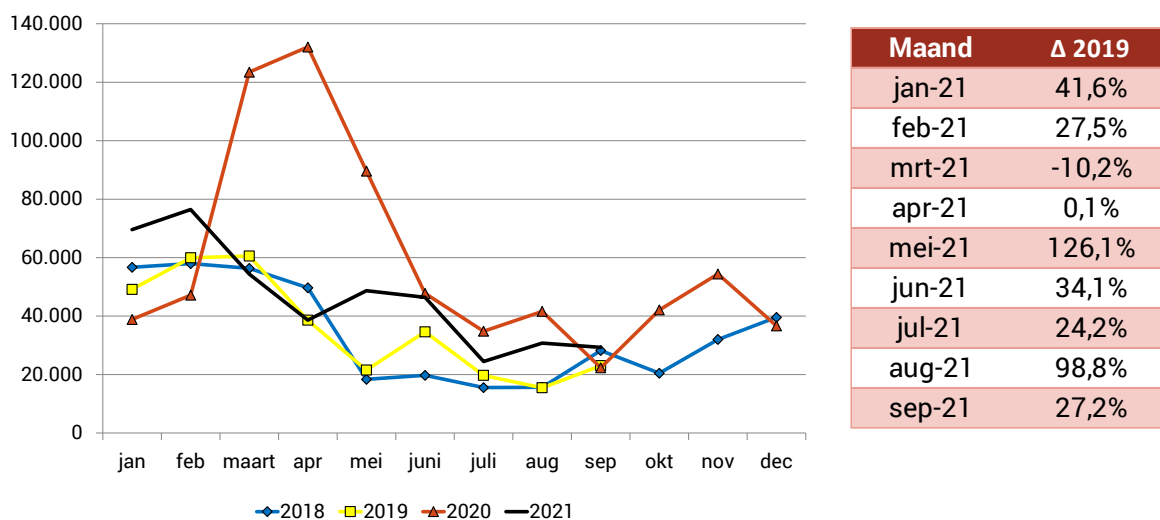
***Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector***

Het aantal tijdelijke werklozen is in maart en april 2020 (eerste lockdown) sterk gestegen ten opzichte van februari 2020 (+180,1%) en ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (+103,9% in maart en +242,2% in april). In april 2020 bedroeg het aantal tijdelijke werklozen 132.052. Het aantal tijdelijke werklozen daalde vervolgens scherp tot niveaus die dicht bij het normale lagen, hoewel het in november 2020 (tweede lockdown) nog eens een piek bereikte. Het effect van de tweede lockdown op de bouwsector was minder significant dan bij de eerste lockdown<sup>37</sup>.

In 2021 is het aantal tijdelijke werklozen geleidelijk gedaald van 69.581 in januari 2021 tot 29.293 in september 2021. Tussen mei 2021 en september 2021 blijft het aantal tijdelijke werklozen hoger dan in 2018 en 2019.

<sup>37</sup> Voor meer details cf. CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2020), Impact van de tweede lockdown op de bouwsector (Enquête ERMG), [CRB 2020-2507](#).

**Grafiek 3-6: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid van werknemers in de bouwindustrie van januari 2018 tot september 2021 (links) en vergeleken met een 'normaal' jaar\* (rechts)**



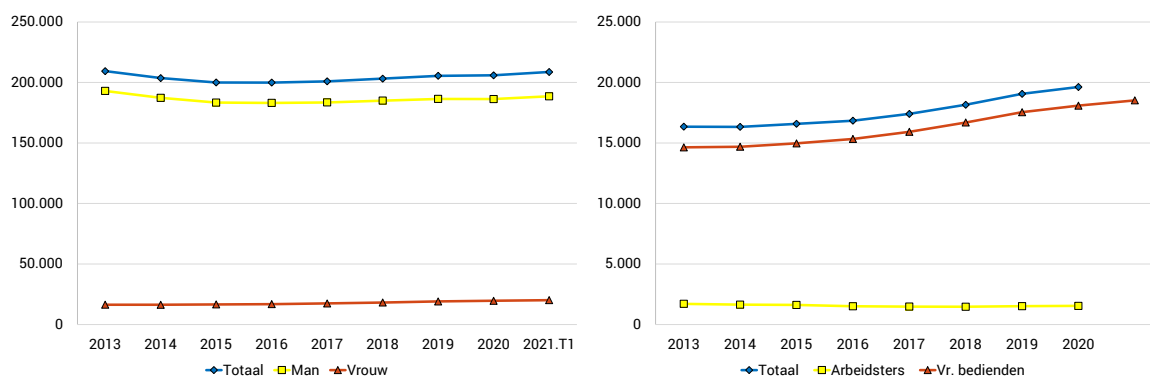
\*Dat wil zeggen, vergeleken met dezelfde periode in 2019.

Bron: CRB op basis van de RVA

### 3.2 Vrouwen in de bouwsector

Het aantal vrouwelijke werknemers in de bouwsector is tussen 2013 en 2020 voortdurend gestegen (+20,1%), terwijl het totale aantal werknemers in de sector in dezelfde periode met 1,6% is gedaald (cf. Grafiek 3-7a). Tussen 2013 en 2020 is het aantal vrouwen in de sector gestegen van 16.345 tot 19.627 en het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouw steeg van 7,8% in 2013 tot 9,5% in 2020. Deze trend zet zich voort in het eerste kwartaal van 2021, met 20.134 vrouwen die in de bouw werken.

**Grafiek 3-7: (a) Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers per geslacht (links) en (b) evolutie van het aantal vrouwelijke werknemers (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2021(T1)**

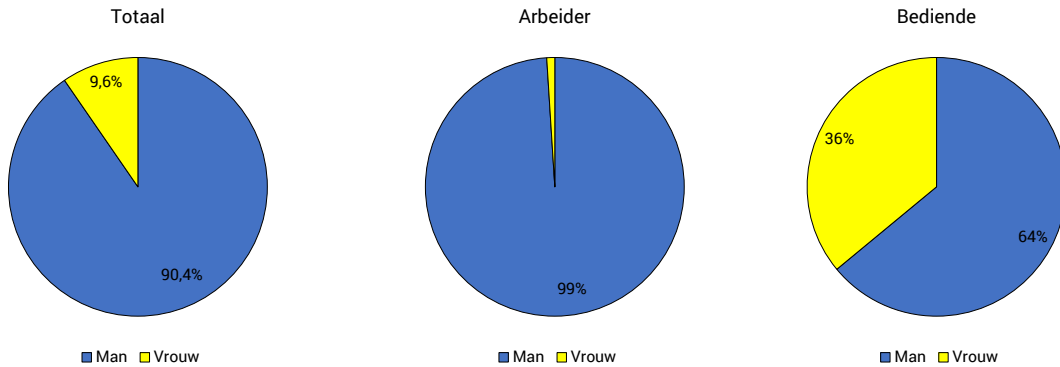


Bron: RSZ

Hoewel de sector steeds meer vrouwen aantrekt, blijft hij overwegend mannelijk. Grafiek 3-8 laat duidelijk zien dat het percentage vrouwen in de sector in het eerste kwartaal van 2021 beperkt blijft (9,6%), vooral bij de arbeiders (1%). De overgrote meerderheid van de 20.134 vrouwen die in het eerste kwartaal van 2021 in de bouwsector werkten, werkte als bediende (18.522, of 92%) en slechts 1.612 (of 8%) als arbeidster. Wat de evolutie betreft, is het aantal vrouwelijke werknemers in de sector tussen 2013 en 2018 met 14% gedaald, om daarna weer te stijgen. In het eerste kwartaal van 2021 blijft het

aantal vrouwelijke werknemers in de bouw (1.612) onder het niveau van 2013 (1.706). Het aantal vrouwelijke werknemers is tussen 2013 en 2021 (K1) geleidelijk met 26,5% gestegen (cf. Grafiek 3-5b).

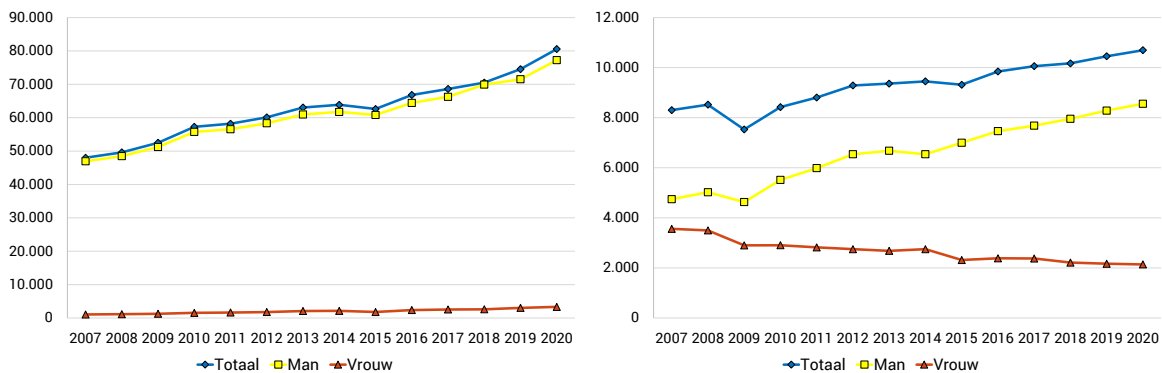
**Grafiek 3-8: Het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden) in het eerste kwartaal van 2021**



Bron: CRB op basis van de RSZ

Het percentage vrouwen in de bouwsector bij de zelfstandigen en helpers ligt eveneens laag (cf. Grafiek 3-9a). In 2020 vertegenwoordigden de vrouwen 4,1% van de zelfstandigen en 20,0% van de helpers in de sector. Qua evolutie toont grafiek 3-9b dat het aantal zelfstandige vrouwen in de sector is gestegen van 1.058 in 2007 tot 3.338 in 2020 (een stijging van 215,5%), terwijl het aantal vrouwelijke helpers is gedaald van 3.560 in 2007 tot 2.140 in 2020 (een daling van 39,9%). Tussen 2019 en 2020 is het aantal vrouwelijke zelfstandigen met 10,2% gestegen, terwijl het aantal vrouwelijke helpers met 1,3% is gedaald.

**Grafiek 3-9: Evolutie (a) van het aantal zelfstandigen (links) en (b) van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2007-2019**



Bron: RSVZ

Uit de bovenstaande analyse blijkt duidelijk dat, hoewel de bouwsector steeds meer vrouwen aantrekt om een technisch beroep te gaan uitoefenen, het nog steeds een overwegend mannelijke sector is. Het percentage vrouwen in de sector blijft beperkt. In haar advies<sup>38</sup> benadrukt de brc Bouw de noodzaak om zich ook op vrouwen te richten in campagnes om het imago van de bouwsector te verbeteren en om meer projecten te lanceren om bedrijven die op zoek zijn naar arbeidskrachten te koppelen aan vrouwen die bereid zijn om voor een baan in de bouwsector te kiezen.

<sup>38</sup> Cf. Advies 'Prioriteiten voor de verbetering van onderwijs en werkgelegenheid tegen 2030', [CRB 2021-1301](#).

## 4. Bouw- en verbouwingsvergunningen

Het aantal uitgereikte bouw- en renovatievergunningen is een goede barometer voor de toekomstige bouwactiviteit. Daarom wordt in dit rapport de evolutie van het aantal uitgereikte bouw- en renovatievergunningen voor woningbouw en utiliteitsbouw beschreven.

In het vorige rapport<sup>39</sup> werd benadrukt dat, ondanks een negatieve impact tijdens de eerste lockdown (met name als gevolg van vertragingen in het proces om vergunningen uit te reiken), het aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw en renovatie van gebouwen in het jaar 2020 relatief goed bestand was tegen de gezondheids crisis in het jaar 2020. Met name dankzij het aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen en de renovatie van woningen, lijkt de coronacrisis een iets grotere impact te hebben gehad op de utiliteitsbouw<sup>40</sup>.

Het enthousiasme van de Belgen voor de bouw, zowel bij gezinnen als bij bedrijven, lijkt begin 2021 nog steeds aanwezig te zijn. Het aantal vergunningen dat wordt uitgereikt voor de bouw en renovatie van woningen en tertiaire gebouwen heeft zich hersteld. Deze groei van het aantal uitgereikte vergunningen is vooral te danken aan de renovatie van woningen. Aangezien het percentage werknemers dat thuis werkt (telewerk) hoog blijft, blijven deze werknemers meer aandacht besteden aan de kwaliteit en het comfort van hun huisvesting en beslissen ze deze te verbeteren.

### 4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen

#### 4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen

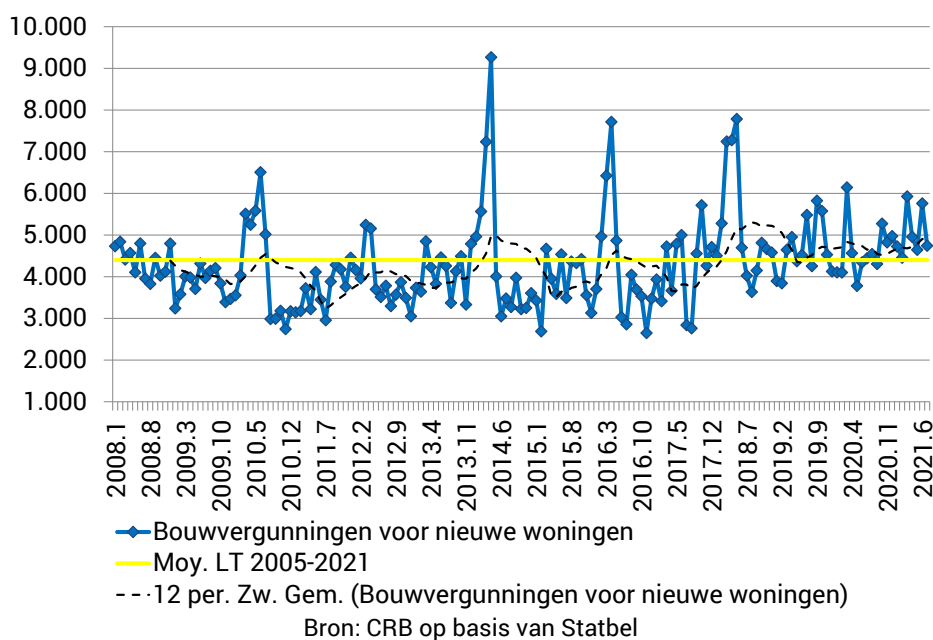
In de eerste zeven maanden van 2021 is het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor de bouw van woningen met 15,7% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2020. Het ging om 19.242 gebouwen. In de eerste helft van 2021 zijn bouwvergunningen uitgereikt voor 16.729 woongebouwen (+17,3% ten opzichte van de tweede helft van 2020). Voor nieuwe woningen werden in dezelfde periode bouwvergunningen uitgereikt voor 30.480 woningen (+7,4% ten opzichte van de tweede helft van 2020).

---

<sup>39</sup> Cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

<sup>40</sup> Naast de vertragingen die verband houden met het uitreiken van vergunningen kan deze uitgesproken daling van het aantal, maar vooral van het volume van de niet-residentiële nieuwbouw ten minste gedeeltelijk worden verklaard door het onzekere klimaat en de slechte financiële gezondheid van sommige bedrijven ingevolge de maatregelen die zijn genomen ter bestrijding van de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus (lockdown, sluiting van niet-essentiële handelszaken, enz.), maar ook door de veralgemening en de massale toename van het structureel telewerk tijdens het jaar 2020. Al deze factoren samen scheppen een klimaat dat niet bevorderlijk is voor investeringen in de bouw van nieuwe (grote) niet-residentiële gebouwen (Bron: [CRB 2021-2149](#)).



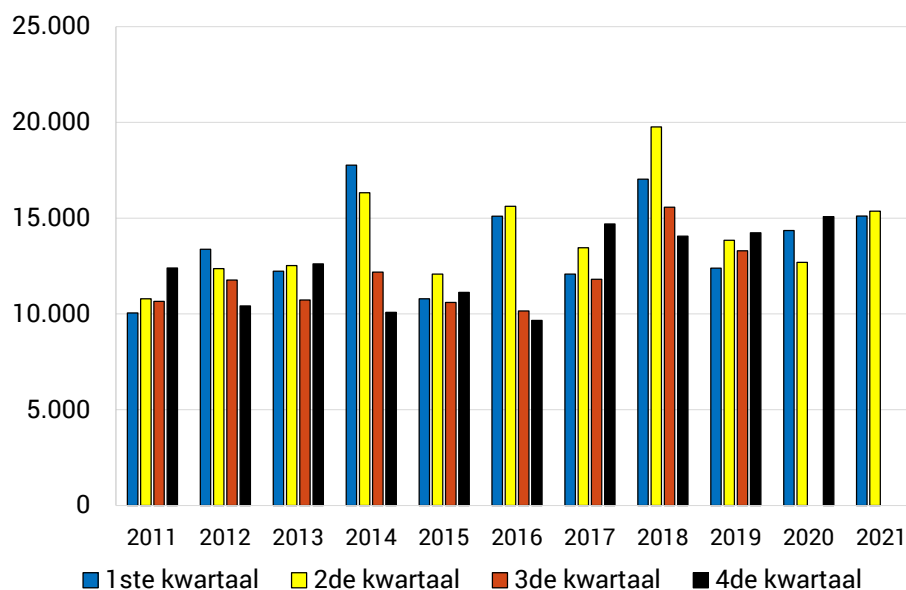
**Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen 2007/1-2021/7 voor nieuwe woningen**

Grafiek 4-1 (blauwe lijn) laat echter zien dat de evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe woongebouwen regelmatig aanzienlijke pieken vertoont, zowel in positieve als in negatieve zin<sup>41</sup>. Daarom is het relevant om het voortschrijdend gemiddelde te analyseren over 12 maanden. Dit gemiddelde van uitgereikte bouwvergunningen voor de bouw van nieuwe woningen (cf. stippellijn van grafiek 4-1) vertoonde een opwaartse trend tijdens de eerste helft van 2021 en ligt boven het langetermijngemiddelde (4.400 uitgereikte vergunningen per maand, of 52.800 uitgereikte vergunningen per jaar).

Uit de kwartaalanalyse in grafiek 4-2 blijkt enerzijds dat het aantal vergunningen dat wordt uitgereikt voor de bouw van nieuwe woningen in het eerste (+0,2%) en tweede (+1,7%) kwartaal van het jaar 2021 licht is gestegen ten opzichte van de voorgaande periode. In het tweede kwartaal werden 15.367 nieuwe woningen vergund. Grafiek 4-2 laat daarentegen zien dat de eerste (+4,3%) en tweede (+21,1%) kwartalen van 2021 worden gekenmerkt door een toename van het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor de bouw van nieuwe woningen ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor. Er moet op worden gewezen dat het tweede kwartaal van 2020 werd gekenmerkt door een aanzienlijke daling van het aantal verleende vergunningen als gevolg van de eerste lockdown in het kader van de gezondheidscrisis<sup>42</sup>.

<sup>41</sup> Het is zo dat er reeds in eerdere rapporten werd op gewezen dat de toenemende energievereisten niet los staan van dit gegeven. Deze maatregelen inzake energie-eisen vertalen zich in een massale vraag naar vergunningen in de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding, gevolgd door de daadwerkelijke uitreiking van de vergunningen tijdens de eerste maanden van het jaar (bv. sterke stijging in december 2017 vóór de inwerkingtreding op 1 januari 2018 van strengere energie-eisen voor woningen in Vlaanderen). Dit fenomeen, dat we elke keer hebben gezien bij de inwerkingtreding van strengere energie-eisen, werd ook waargenomen, weliswaar in veel mindere mate, ingevolge de nieuwe eisen van 2020.

<sup>42</sup> Cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#). Dit kan gedeeltelijk worden verklaard door het feit dat de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus het niet toeliet om de procedures voor het uitreiken van stedenbouwkundige en milieuvergunningen normaal voort te zetten, waardoor het uitreiken van vergunningen vertraging heeft opgelopen. De sluiting van sommige administraties of een kleinere personeelsbezetting (als gevolg van de door de federale regering opgelegde maatregelen inzake social distancing en verplicht telewerken) hebben rechtstreekse gevolgen gehad voor de behandeling van de aanvragen voor milieu- en stedenbouwkundige vergunningen in de drie gewesten van het land. De gewestregeringen hebben met name besloten om bepaalde termijnen voor het uitreiken van milieuvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen tussen maart en juni 2020 tijdelijk op te schorten en te verlengen, wat te merken was in het tweede kwartaal van 2020.

**Grafiek 4-2: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (tot het 2<sup>de</sup> trimester van 2021)**

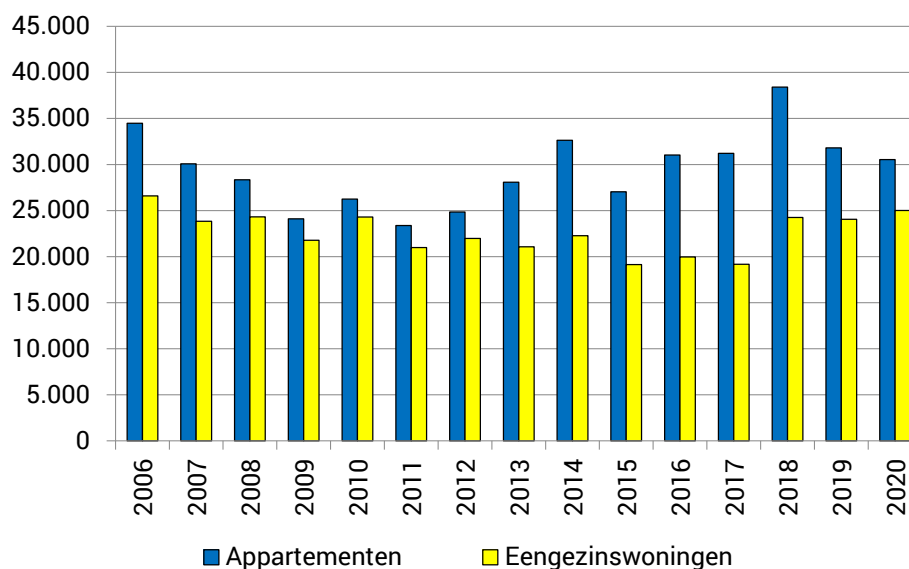
	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar	Δ vorige periode normaal jaar*
2020.KW1	2,5%		17,0%
2020.KW2	-12,4%		-8,0%
2020.KW3	4,8%		-14,4%
2020.KW4	13,4%		6,7%
2021.KW1	0,2%	4,3%	22,0%
2021.KW2	1,7%	21,1%	11,4%

Jaar voor covid (2019)

Bron: CRB op basis van Statbel

Uitgesplitst per woonvorm zijn er sinds 2003 meer vergunningen uitgereikt voor de bouw van nieuwe appartementen dan voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen<sup>43</sup>. De evolutie van deze twee woonvormen in België is de laatste jaren inderdaad gaan uiteenlopen in het voordeel van de appartementen. Ook in 2021 blijft het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor de bouw van appartementen aanzienlijk hoger dan voor de bouw van eengezinswoningen (cf. Grafiek 4-3), maar de trend ten voordele van appartementen lijkt in 2019-2021 iets af te zwakken in vergelijking met de periode 2015-2018. In het eerste semester van 2021 werden vergunningen uitgereikt voor de bouw van 15.679 appartementen (goed voor 51,4% van het totale aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen, tegenover 56,9% in 2019, 61,3% in 2018 en 62,0% in 2017) en 14.801 eengezinswoningen.

<sup>43</sup>In de jaren 2010-2011 lagen beide ongeveer op hetzelfde niveau.

**Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (tot het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2020)**

Bron: Statbel

De opleving van de belangstelling voor eengezinswoningen (deels te wijten aan de gezondheidscrisis als gevolg van het coronavirus) lijkt zich voort te zetten in 2021. Als gevolg van de verschillende lockdowns en de beperkingen in het kader van deze crisis en de veralgemening van telewerk, lijkt de vraag naar ruimere woningen (inclusief een kantoor) en naar woningen met een buitenruimte (tuin of terras) te zijn toegenomen.

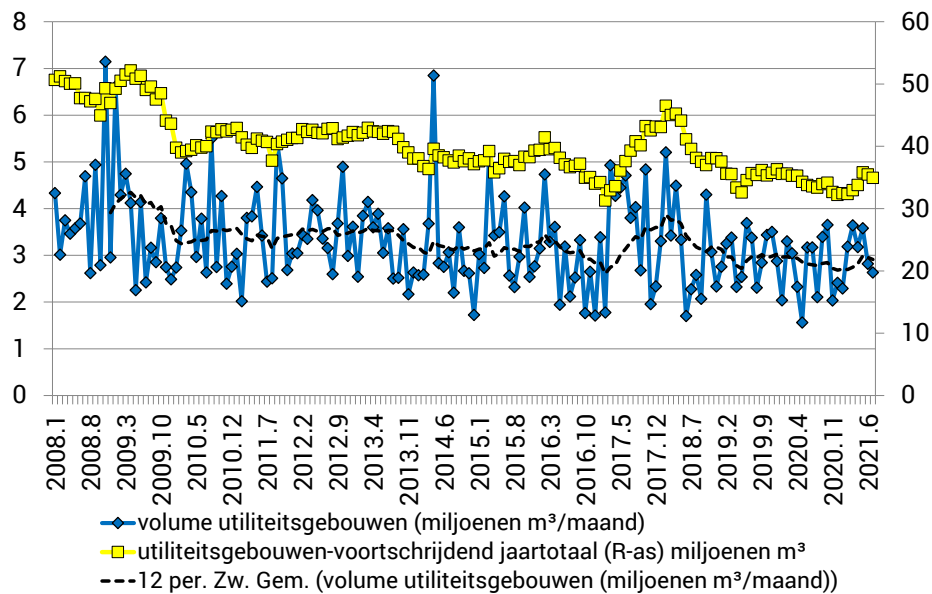
#### 4.1.2 Vergunningen voor nieuwe utiliteitsgebouwen

Twee parameters zijn van belang voor nieuwe utiliteitsgebouwen: het aantal gebouwen en het bouwvolume. Na een sterke stijging (+15,2%) tussen de eerste en tweede helft van 2020 is het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor utiliteitsgebouwen in het eerste kwartaal van 2021 licht gedaald (-1,1% ten opzichte van de tweede helft van 2020). In deze periode zijn vergunningen uitgereikt voor 3.380 niet-residentiële gebouwen. Qua volume blijkt uit grafiek 4-5 dat het voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden van het volume utiliteitsgebouwen (stippellijn, in m<sup>3</sup>) een opwaartse trend volgt tijdens de eerste helft van het jaar 2021. In deze periode zijn bouwvergunningen uitgereikt voor de bouw van 18,7 miljoen m<sup>3</sup> niet-residentiële gebouwen, tegenover 16,8 in het tweede kwartaal van 2020 en 15,4 in het eerste kwartaal van 2020 (een stijging van respectievelijk 11,5% en 21,1%).

Uit de kwartaalanalyse in grafiek 4-5 blijkt dat het aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw van nieuwe tertiaire gebouwen in het eerste kwartaal van 2021 is gedaald (-6,7%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Deze daling herstelt zich echter in het tweede kwartaal van 2021 (+8,9%). In vergelijking met dezelfde periode van het voorgaande jaar wordt zowel in het eerste (+1,7) als in het tweede (+28,1%) kwartaal <sup>44</sup>van het jaar 2021 een stijging van het aantal vergunningen geconstateerd. Wat het volume betreft, werd in het eerste en tweede kwartaal een stijging van het aantal uitgereikte vergunningen vastgesteld, zowel ten opzichte van de voorgaande periode (resp. +12,6% en +5,0%) als in vergelijking met dezelfde periode van het voorgaande jaar (+8,8% en +35,7%).

<sup>44</sup> Er moet op worden gewezen dat het tweede kwartaal van 2020 werd gekenmerkt door een aanzienlijke daling van het aantal verleende vergunningen als gevolg van de eerste lockdown in het kader van de gezondheidscrisis.

Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen 2008/1-2021/7 voor nieuwe utiliteitsgebouwen



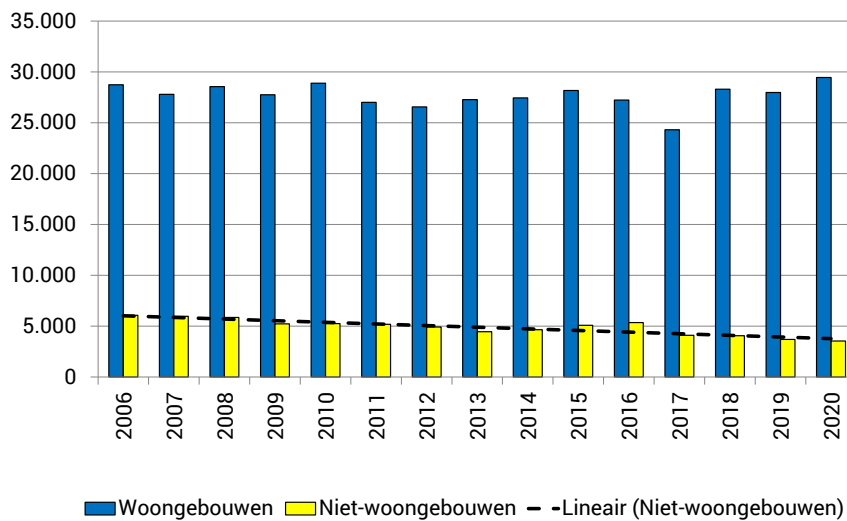
	Aantal gebouwen		Volume	
	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar
2020.KW1	-2,1%	5,5%	-14,6%	-10,8%
2020.KW2	-13,5%	-15,6%	-15,8%	-17,5%
2020.KW3	22,2%	-3,0%	22,8%	1,7%
2020.KW4	3,2%	6,8%	-6,6%	-17,5%
2021.KW1	-6,7%	1,7%	12,6%	8,8%
2021.KW2	8,9%	28,1%	5,0%	35,7%

Bron: CRB op basis van Statbel

De gemiddelde omvang van utiliteitsbouwprojecten bereikte tussen maart 2017 en februari 2018 een zeer hoog niveau (ongeveer 10.000 m<sup>3</sup>/project). Daarna volgde een forse achteruitgang van de gemiddelde omvang van de bouwprojecten. In het eerste en tweede kwartaal van 2021 bedroeg de gemiddelde projectomvang respectievelijk 5.636 m<sup>3</sup> en 5.436 m<sup>3</sup>.

## 4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen

Zoals steeds moet worden benadrukt dat deze gegevens betreffende de vergunningen voor renovaties slechts een gedeeltelijk beeld geven van de evolutie op dat vlak. Heel wat renovaties gebeuren zonder dat een vergunning moet worden aangevraagd.

**Grafiek 4-5: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2020**

	Woongebouwen		Niet-woongebouwen	
	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar
2020.KW1	16,9%	15,0%	-0,5%	3,0%
2020.KW2	-12,9%	-8,8%	-11,7%	-22,6%
2020.KW3	15,3%	5,2%	26,8%	-3,0%
2020.KW4	-4,3%	12,3%	-1,4%	9,8%
2021.KW1	15,8%	11,3%	-1,8%	8,3%
2021.KW2	10,4%	40,9%	5,5%	29,4%

Bron: CRB op basis van Statbel

In de eerste helft van 2021 werden er 17.967 renovaties van woongebouwen toegestaan (cf. Grafiek 4-6). In vergelijking met de tweede helft van 2020 is dit een stijging van het aantal toegestane renovaties met 19,1%<sup>45</sup>. Op kwartaalniveau werd een stijging van de renovatievergunningen vastgesteld in het eerste (+11,3%) en tweede kwartaal (+40,9%) van 2021 in vergelijking met dezelfde periode in 2020. In de eerste helft van 2021 zijn 1.921 renovaties van niet-residentiële gebouwen toegestaan, tegenover 1.918 in de tweede helft van 2020 (+0,2%) en 1.625 in de eerste helft van 2020 (+18,2%). Na een neerwaartse tendens die in 2016 begon en die zich begin 2020 heeft voortgezet, is het aantal toegestane renovaties voor niet-residentiële gebouwen in het derde kwartaal van 2020 dus weer beginnen te stijgen.

De vergunde renovaties voor zowel residentiële als niet-residentiële gebouwen lijken zich in 2021 te herstellen, nadat ze in 2020 te lijden hadden onder de coronacrisis. Het percentage werknemers dat thuis werkt (telewerk) is sterk gestegen tijdens de periode van de gezondheidscrisis. Deze werknemers blijven meer aandacht besteden aan de kwaliteit en het comfort van hun woning en beslisten die te verbeteren.

<sup>45</sup> Het dient gezegd dat de stijging van het aantal vergunningen voor renovaties van woongebouwen in het eerste kwartaal van 2021 ten opzichte van 2020 positief is voor het werkvolume in de bouwsector, maar ook voor de kwaliteit van de woningen, rekening houdende met de gemiddelde ouderdom van de Belgische woningen en de renovatienoden die daarmee gepaard gaan.

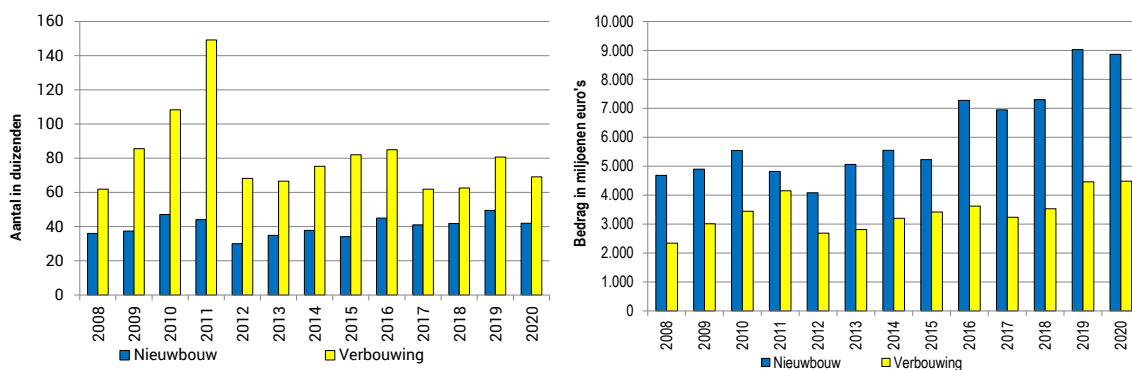
## 5. Evolutie van de hypothecaire kredieten

### 5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten

Na een sterke stijging in 2019 (resp. 18,4% en 28,9%) daalde het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouwwoningen en het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor renovaties in 2020 ten opzichte van 2019 (resp. -15,2% en -14,4%). Deze daling moet echter worden genuanceerd. Uit de grafieken 5-1a en 5-1b blijkt duidelijk dat de stijging van het aantal aanvragen van hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties in 2019 ten opzichte van 2018 vooral het gevolg is van de sterke stijging van het aantal hypothecaire kredieten tussen september (resp. +40,0% en +30,8%) en oktober 2019 (resp. +95,2% en +47,1%), gevolgd door een daling tussen oktober 2019 en januari 2020 (resp. -67,1% en -52,0%). De piek in de aanvragen die in oktober 2019 werd waargenomen, gevolgd door een sterke daling, kan gedeeltelijk worden verklaard door het einde van de woonbonus in Vlaanderen vanaf januari 2020 en de strengere voorwaarden voor het toekennen van een hypothecaire lening die op 1 januari 2020 van kracht werden<sup>46</sup>.

Vervolgens wordt een groei van het aantal aanvragen geconstateerd in het jaar 2020 (resp. +40,7% en +20,8% tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020)<sup>47</sup> en deze opwaartse trend zet zich voort begin 2021 (cf. Grafiek 5-2a en 5-2b). Het aantal aanvragen voor nieuwbouw en renovatie piekt in maart 2021 (resp. 6.400 en 10.000 aanvragen). Beide curves dalen vervolgens tussen maart en augustus 2021, alvorens in september 2021 weer te stijgen.

Grafiek 5-1: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen voor hypothecair krediet per bestemming, 2008-2020

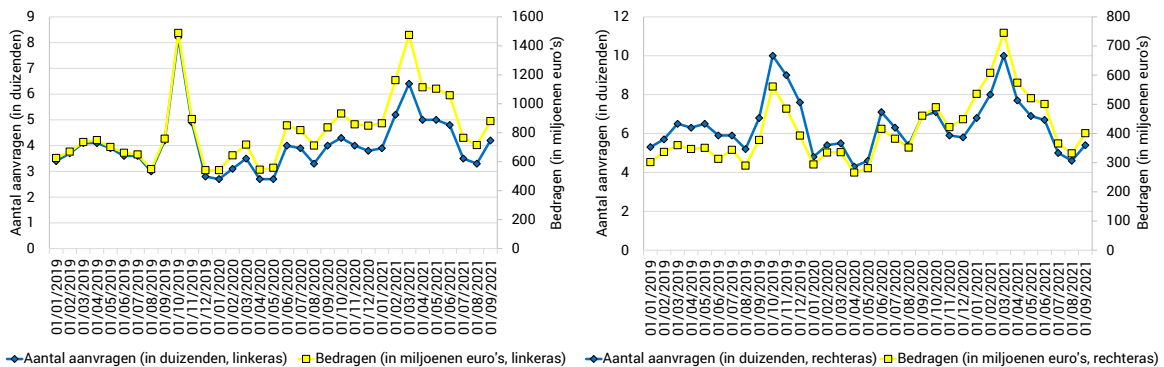


Bron: CRB op basis van de NBB

<sup>46</sup> Deze nieuwe voorwaarden stipuleren dat banken niet langer een lening mogen toekennen die de volledige aankoopwaarde van een onroerend goed dekt. Het krediet wordt nu beperkt tot 90% van de aankoopwaarde voor een goed dat bestemd is om bewoond te worden door de eigenaars en tot 80% voor eigendommen die bestemd zijn voor verhuur. Deze regel werd door de Nationale Bank van België (NBB) ingevoerd om een stijging van het schuldpercentage van de gezinnen te vermijden en om een potentiële vastgoedzeepbel in België te voorkomen. De NBB heeft echter voorzien in meer soepele richtlijnen voor kopers die voor het eerst een woning kopen, om te vermijden dat het kopen van een woning voor jonge gezinnen onmogelijk wordt gemaakt. Voor meer details cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

<sup>47</sup> Het is ook zo dat de impact van de lockdown van het voorjaar van 2020 (verbod op het bezichtigen van vastgoed, beperkt aantal bankkantoren dat open is, uitstel van notariële akten, enz.) ook zichtbaar is bij het aantal aanvragen voor hypothecair krediet. In maart, april en mei 2020 daalde het aantal kredietaanvragen voor nieuwbouw met respectievelijk 14,6%, 34,1% en 30,8% in vergelijking met dezelfde periode in 2019, en daalde het aantal kredietaanvragen voor renovaties met respectievelijk 15,4%, 31,7% en 29,2%. Vervolgens werd er een herstel van de situatie vastgesteld tussen juni en september als gevolg van de versoepelde coronaregels, gevolgd door een daling van het aantal kredieten in november 2020 (in vergelijking met 2019), wat waarschijnlijk te maken heeft met het begin van de tweede lockdown en het gebrek aan duidelijkheid over vastgoedbezoeken. Voor meer details cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

**Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten (a) voor nieuwbouw (links) en (b) voor renovaties (rechts), 2019/1-2021/9**



Bron: CRB op basis van de NBB

Het gemiddeld gevraagd bedrag in het kader van een hypothecair krediet voor nieuwbouw bereikte in 2011 een nieuw minimumniveau, namelijk 109.229 euro (cf. Grafiek 5-3). Sindsdien is het bedrag vrijwel ononderbroken blijven stijgen. Deze tendens wordt bevestigd tijdens de eerste negen maanden van 2021 met een stijging ten opzichte van 2020 (+4,8%), een jaar dat wordt gekenmerkt door een sterke stijging ten opzichte van 2019 (+15,7%). Het gemiddelde bedrag dat wordt gevraagd in het kader van een hypothecair krediet, is dus gestegen van 211.071 euro in 2020 tot ongeveer 221.308 euro in 2021<sup>48</sup>. Het totale gevraagde bedrag (voortschrijdend jaartotaal) in de vorm van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw tijdens de eerste negen maanden van 2021 (9,14 miljard euro) overschrijdt reeds het totale gevraagde bedrag tijdens heel het jaar 2020 (8,86 miljard euro).

Deze stijging van het gemiddelde kredietbedrag voor nieuwbouw in 2021 wijst erop dat de trends van 2020 zich voortzetten. Ten eerste zijn de vastgoedprijzen in 2021 sterk gestegen. Ten tweede blijft na de coronacrisis de belangstelling van kopers voor grotere woningen (vooral met kantoor), met een buitenruimte (tuin of terras) en voor duurder woningen overeind<sup>49</sup>, wat ook voor extra opwaartse druk op dit segment heeft gezorgd. Ter herinnering, volgens de NBB<sup>50</sup> was de aanzienlijke prijsstijging op de vastgoedmarkt in 2020 met name te danken aan de lage hypotheekrente, de aanwezigheid van investeerders, alsook de mogelijkheid tot uitstel om hypothecaire leningen terug te betalen en inkomensondersteunende maatregelen (ingevolge de gezondheidscrisis).

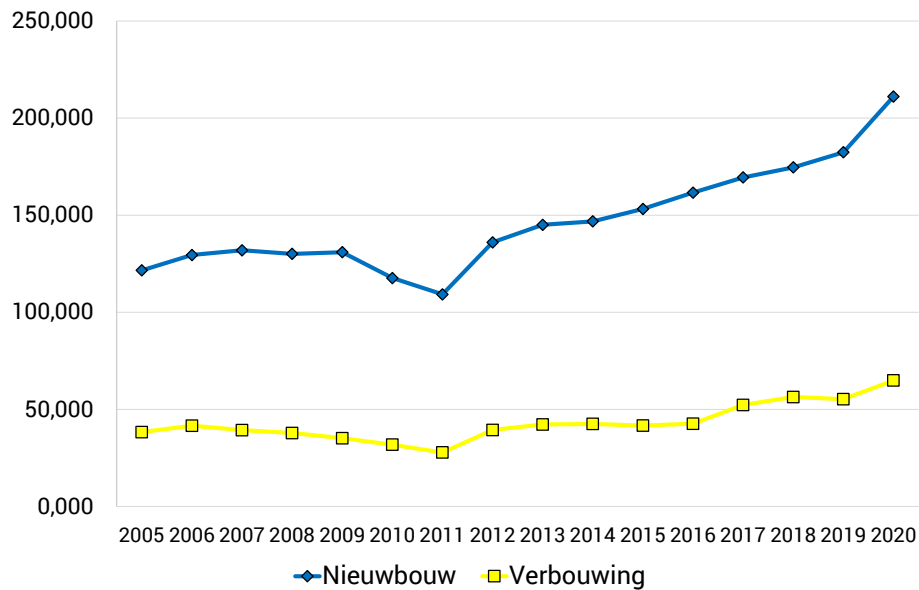
Ook in de eerste negen maanden van 2021 blijft het gemiddelde gevraagde bedrag voor een verbouwing stijgen (75.025 euro) ten opzichte van 2020 (64.891 euro), wat neerkomt op een stijging van 15,6% (cf. Grafiek 5-3). Het totale gevraagde bedrag (voortschrijdend jaartotaal) in de vorm van hypothecaire kredieten voor renovatie tijdens de eerste negen maanden van 2021 (4,58 miljard euro) overschrijdt ook reeds het totale gevraagde bedrag tijdens heel het jaar 2020 (4,48 miljard euro). Deze stijging van het gemiddelde bedrag voor renovatiekredieten in 2021 kan, net als in 2020, gedeeltelijk worden verklaard door de stijging van de prijzen voor bouwmaterialen (inclusief isolatie) en door de steeds hogere energieprestatie-eisen voor gebouwen.

<sup>48</sup> Er zijn alleen gegevens beschikbaar voor de eerste 9 maanden van 2021. Het vermelde gemiddelde bedrag is dus het gemiddelde bedrag tussen 1 januari 2021 en 30 september 2021.

<sup>49</sup> Dit wordt bevestigd door de analyse in punt 4.1.1 van dit rapport, waarin wordt opgemerkt dat de opleving van de belangstelling voor eengezinswoningen (deels als gevolg van de gezondheidscrisis door het coronavirus) lijkt aan te houden in 2021. In het eerste kwartaal van 2021 werden vergunningen uitgereikt voor de bouw van 15.679 appartementen (goed voor 51,4% van het totale aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen, tegenover 56,9% in 2019, 61,3% in 2018 en 62,0% in 2017).

<sup>50</sup> NATIONALE BANK VAN BELGIË (2020), Economische en financiële ontwikkelingen: Prudentiële regelgeving en toezicht, [Rapport 2020](#).

**Grafiek 5-3: Evolutie van het gemiddelde bedrag voor een hypothecair krediet voor nieuwbouwwoningen en renovaties, 2005-2021\***



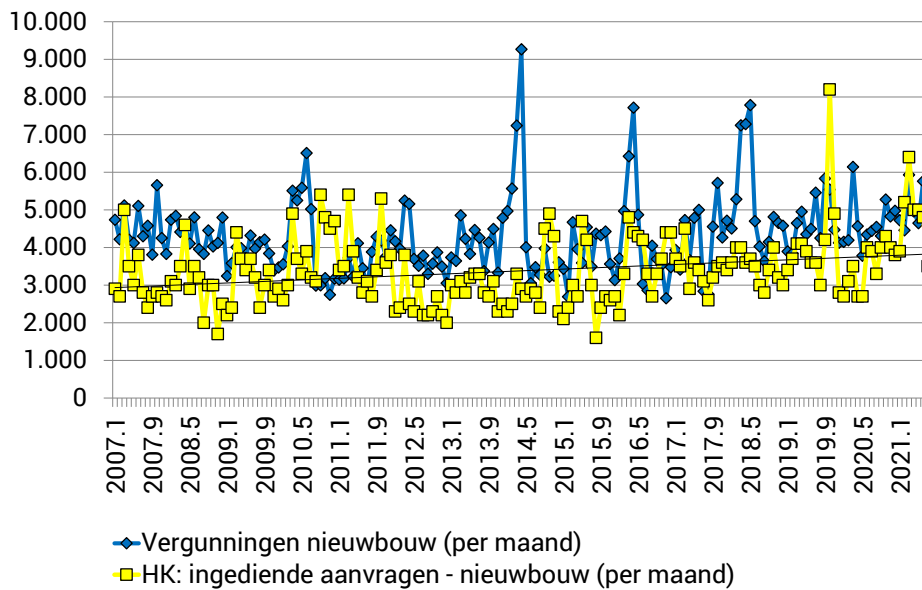
Bron: CRB op basis van de NBB

## 5.2 Vergunningen en hypothecaire kredieten

De Grafiek 5-4 toont de grote schommelingen die op bepaalde momenten werden vastgesteld voor bouwvergunningen en aanvragen van leningen voor nieuwbouwwoningen. Er blijkt geen enkel rechtstreeks verband te zijn tussen de vergunningen en de hypothecaire leningen voor nieuwbouwwoningen, want hier spelen een aantal factoren die de beslissingen van de kandidaat-bouwers beïnvloeden. Belangrijke factoren zijn de regelgeving (vereisten inzake de energieprestatie van nieuwe woningen), de evolutie van de rente en de fiscale voordelen (woonbonus<sup>51</sup>).

<sup>51</sup>We merken hierbij op dat de woonbonus voor gezinswoningen in Vlaanderen sinds 2020 is afgeschaft.



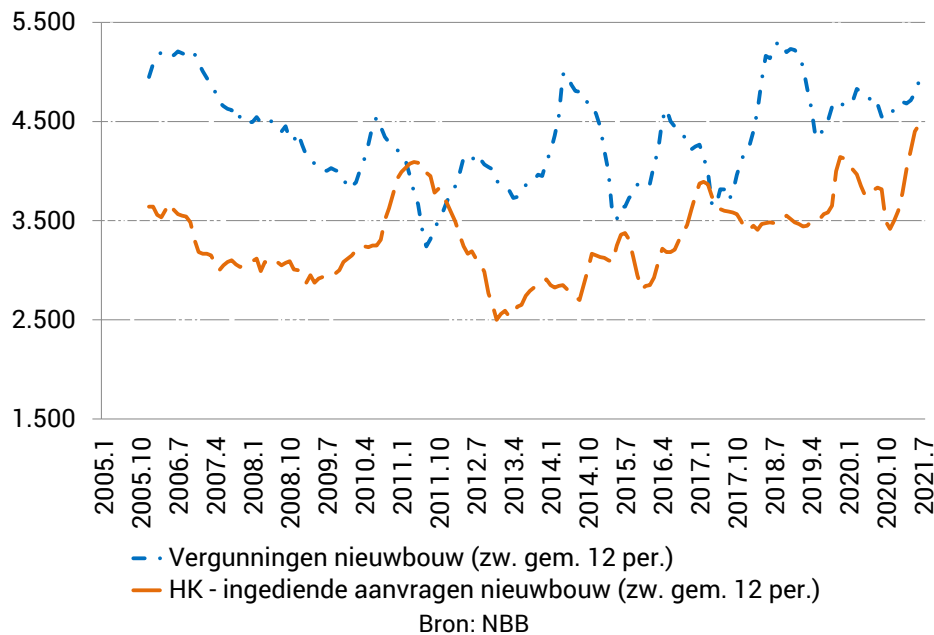
**Grafiek 5-4: Vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen voor hypothecaire kredieten, 2007/1-2021/7**

Bron: FOD, NBB

Grafiek 5-5 toont dat de leningen voor nieuwbouw (met uitzondering van 2010) over het algemeen minder talrijk zijn dan de vergunningen (voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden) en deze trend lijkt zich voort te zetten in 2021. Dit betekent dat bepaalde bouwheren niet opteren voor een financiering via een hypothecaire lening. Professionele projectontwikkelaars die de intentie hebben om de afgewerkte woningen later te verkopen, opteren bijvoorbeeld voor een financiering met eigen middelen en/of eventueel via andere kredietregelingen. Leningen kunnen ook worden aangegaan voor de bouw van bijvoorbeeld appartementen die vervolgens worden verkocht. De leningen die worden aangegaan door de personen die een van deze appartementen kopen, worden dan niet langer beschouwd als nieuwbouwkredieten.

We merken dat de hypothecaire leningen (nieuwbouw, herfinanciering, renovaties, gewone aankopen, enz.) en vergunningen over het algemeen zeer gevoelig zijn voor wijzigingen in de regelgeving van de overheid. Bruuske wijzigingen in de regelgeving kunnen bijgevolg een enorme impact genereren, die in een aantal gevallen potentieel negatieve gevolgen kunnen hebben voor de activiteiten van de bouwsector.

**Grafiek 5-5: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hyp. kredieten) nieuwe woningen, 2005/1-2020-12**



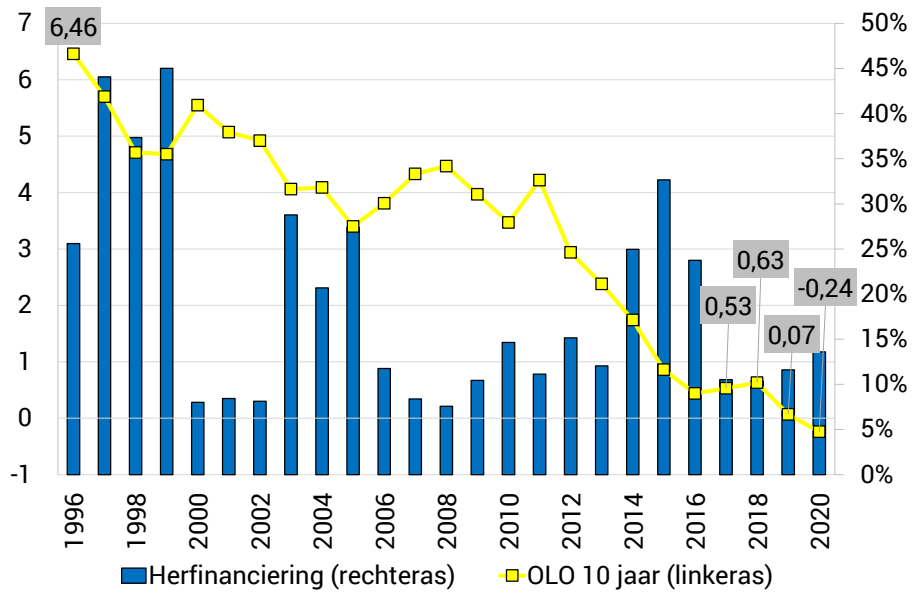
### 5.3 Herfinanciering

De mogelijkheid tot herfinanciering ontstaat ingevolge lagere rentevoeten (hier weergegeven door de OLO-rente<sup>52</sup> op 10 jaar). In 2020 is de rente (OLO op 10 jaar) negatief geworden en kwam ze uit op -0,24%, tegenover 0,07% in 2019 (cf. Grafiek 5-6).

De rente op de OLO's op 10 jaar daalde in verschillende stappen over de geanalyseerde periode van 1996 tot 2020. Al deze dalingen geven, soms met wat vertraging, aanleiding tot de herfinanciering van de lopende leningen. Dit gebeurde een eerste keer in de jaren 1996-2000, en vervolgens tussen 2003 en 2005. Na de financiële crisis van 2008-2009 is er sinds 2011 sprake van een gestage daling van de rentetarieven tot het huidige historisch lage niveau. Ook in de periode 2014-2016 kennen we een hogere herfinancieringsgraad. Sinds 2017 ligt de herfinancieringsgraad boven de 10%: 10,5% in 2017, 10,4% in 2018, 11,6% in 2019 en 13,6% in 2020.

<sup>52</sup> Lineaire obligaties: Belgische staatsobligaties die meerdere malen per jaar worden uitgegeven door de Belgische staat om aan zijn schuldverplichtingen te kunnen voldoen. Zij zijn hoofdzakelijk bedoeld voor professionele investeerders en worden vooral gekocht door banken en kredietinstellingen als een veilige belegging voor kapitaal.

Grafiek 5-6: Procentueel aandeel herfinanciering bij hypothecaire leningen



Bron: CRB op basis van de NBB