



VERSLAG

CRB 2022-2609

De conjunctuur in de bouwsector
Oktober 2022

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





Verslag over de evolutie van de conjunctuur in de bouwsector – Oktober 2022

Contactpersonen

Lucie Lobet

lucie.lobet@ccecrb.fgov.be

Emmanuel de Bethune

embe@ccecrb.fgov.be

Inhoudsopgave

1. Algemene conjunctuur	4
1.1 Vooruitzichten voor de economische groei	4
1.2 Het economisch vertrouwen in België en in Europa	5
2. Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector	7
2.1 Vooruitzichten voor de evolutie van de conjunctuur	7
2.1.1 Conjunctuurcurve voor gebouwen	7
2.1.2 Conjunctuurcurve voor infrastructuur.....	10
2.2 Ontwikkeling van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector	12
2.3 Faillissementen in de bouw	13
3. Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector	14
3.1 Globale evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector.....	14
3.2 Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector	19
3.3 Vrouwen in de bouwsector	20
4. Bouw- en verbouwingsvergunningen.....	22
4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen	23
4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen.....	23
4.1.2 Vergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen.....	27
4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen.....	28
5. Evolutie van de hypothecaire kredieten	29
5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten	29
5.2 Vergunningen en hypothecaire kredieten	32
5.3 Herfinanciering.....	33
6. De uitdagingen voor de bouwsector	34
6.1 Er is nog steeds een tekort aan arbeidskrachten.....	35
6.2 Marges en volumes onder druk.....	36
6.3 Conclusie.....	38

Lijst grafieken

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2009/1-2022/7	6
Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2020/5-2022/7	6
Grafiek 2-1: Conjunctuurcurves voor de ruwbouw van gebouwen, bruto- en afgevlakte gegevens, 2009/1-2022/7	8
Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van gebouwen, 2009/1-2022/3	9
Grafiek 2-3: Conjunctuurcurves voor infrastructuur, bruto- en afgevlakte gegevens, 2009/1-2022/7	10
Grafiek 2-4: Component van de synthetische curve van de sector van de civiele bouwkunde, 2009/1-2022/3	11
Grafiek 2-5: Driemaandelijke ontwikkeling van de bruto toegevoegde waarde (tegen lopende prijzen en in miljoenen euro's) van de bouwsector, België, 2018/3-2022/1	12
Grafiek 2-6: Aantal faillissementen bij bouwbedrijven in België, 2006-2022*	13
Grafiek 3-1: Driemaandelijke evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwnijverheid 2010-2021	14
Grafiek 3-2: Werkgelegenheid in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC124), 2012-2021	16
Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector, 2007-2021	19
Grafiek 3-4: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid van januari 2018 tot juni 2022	20
Grafiek 3-5: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers naar geslacht (links) en Evolutie van het aantal vrouwelijke werknemers (rechts) in de bouwnijverheid, 2013-2021	20
Grafiek 3-6: Het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden) in het vierde kwartaal van 2021	21
Grafiek 3-7: Evolutie van het aantal zelfstandigen (links) en van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2007-2021 ..	21
Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen 2008/1-2022/4 voor nieuwe woningen	24
Grafiek 4-2: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen per kwartaal (tot het 2e kwartaal van 2021)	25
Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen per kwartaal (tot het 1e kwartaal van 2022)	26
Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen 2008/1-2022/4 voor nieuwe niet-residentiële gebouwen	27
Grafiek 4-5: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2021	29
Grafiek 5-1: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen van hypothecaire kredieten per bestemming, 2008-2021 ..	30
Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (links) en voor verbouwingen (rechts), 2019/1-2021/12	30
Grafiek 5-3: Evolutie van het gemiddelde bedrag voor een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2005-2021*	31
Grafiek 5-4: Vergunningen voor nieuwe woningen vs. aanvragen van hypothecaire kredieten, 2007/1-2022/4	32
Grafiek 5-5: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hypothecaire kredieten) voor nieuwe woningen, 2005/1-2022/4	33
Grafiek 5-6: Aandeel van herfinanciering in hypothecaire leningen	34
Grafiek 6-1: Aantal en percentage vacatures in de bouw, per kwartaal, 2017/1-2022/1	35
Grafiek 6-2: Ontwikkeling van de I-index in index 100 = nov. 2020, 2021/04-2022/04	37
Grafiek 6-3: Ontwikkeling van de I-index in index 100 = nov. 2020, per materiaal, 2021/04-2022/04	37

Lijst tabellen

Tabel 1-1: Groeipercentage van het bbp, België en buurlanden (prognoses)	4
Tabel 3-1: Driemaandelijke evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwnijverheid 2008-2021	15
Tabel 3-2: Evolutie van de werkgelegenheid en de Limosa-aangiften (werknemers, loontrekkenden en zelfstandigen), 2016-2021	17
Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar het aantal tewerkgestelde werknemers in het 4 ^e kwartaal 2021	19
Tabel 4-1: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2012-2021	23

1. Algemene conjunctuur

De in dit deel beschreven algemene conjunctuurvooruitzichten voor de bouwsector zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de 'forecasts' (vooruitzichten) van de Europese Commissie (EC, 2022) voor de zomer van 2022 en de economische vooruitzichten 2022-2027 van het Federaal Planbureau (FPB) van juni 2022. Het is belangrijk te benadrukken dat deze prognoses onderhevig zijn aan een aanzienlijke onzekerheid en grote risico's die met name verband houden met de evolutie van de inflatie, de energiecrisis en de oorlog van Rusland tegen Oekraïne.

1.1 Vooruitzichten voor de economische groei

Volgens de Europese Commissie (2022) blijft de oorlog in Oekraïne negatieve gevolgen hebben voor de economie van de Europese Unie (EU) doordat de prijzen van energie en voedselgrondstoffen extra onder druk komen te staan. Dit wakkert de wereldwijde inflatiedruk aan, holt de koopkracht van de huishoudens uit en leidt tot sneller dan verwachte reacties op het monetaire beleid (rentestijging). De EU bevindt zich bijgevolg op een lager groei- en hoger inflatietraject dan verwacht in de voorjaarsvooruitzichten van de Europese Commissie (zie Tabel 1-1). Volgens de (tussentijdse) economische vooruitzichten van de zomer van 2022 zal de economie van de EU in 2022 met 2,7% en in 2023 met 1,5% groeien. Verwacht wordt dat de groei in de eurozone in 2022 2,6% zal bedragen en vervolgens zal afnemen tot 1,4% in 2023. In de vooruitzichten van het Federaal Planbureau (2022) wordt ook benadrukt dat de oorlog in Oekraïne het post-covid-herstel tegenhoudt, waardoor de verstoringen van de bevoorradingsketens en de stijgingen van de prijzen van energie en andere grondstoffen worden versterkt. De Belgische instelling - die optimistischer is dan de Europese Commissie (2022) - gaat ervan uit dat de groei van het bbp in de eurozone beperkt zou moeten blijven tot 2,7% in 2022 en tot 2,3% volgend jaar. Daarna zou de groei geleidelijk aan moeten vertragen tot 1,3% in 2027. Volgens de Europese Commissie (2022) zou de gemiddelde jaarlijkse inflatie in 2022 een historisch hoog niveau moeten bereiken en uitkomen op 7,6% in de eurozone en op 8,3% in de EU, alvorens in 2023 te dalen tot respectievelijk 4,0% en 4,6% naarmate de spanningen in verband met de bevoorradingsbeperkingen en de grondstofprijzen afnemen.

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

	Summer forecast 2022			Spring forecast 2022		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
EU	5,4%	2,7%	1,5%	5,4%	2,7%	2,3%
Eurozone	5,3%	2,6%	1,4%	5,4%	2,7%	2,3%
België	6,2%	2,3%	1,3%	6,2%	2,0%	1,8%
Duitsland	2,9%	1,4%	1,3%	2,9%	1,6%	2,4%
Frankrijk	6,8%	2,4%	1,4%	6,8%	3,1%	1,8%
Nederland	4,9%	3,0%	1,0%	4,9%	3,3%	1,6%
Wereld	5,9%	3,0%	3,3%	5,9%	3,3%	3,7%

Bron: Europese Commissie

Uit de vooruitzichten van de Europese Commissie (2022) blijkt dus dat de economie van de EU bijzonder kwetsbaar blijft voor de evolutie van de energiemarkten vanwege haar grote afhankelijkheid van Russische fossiele brandstoffen. De risico's voor de vooruitzichten inzake economische activiteit en inflatie hangen dus sterk af van de evolutie van de oorlog en met name van de gevolgen daarvan voor de gasvoorziening van Europa. Voorts kan niet worden uitgesloten dat een heropleving van de pandemie in de EU tot een verdere ontwrichting van de economie zal leiden.

Vanwege de grote afhankelijkheid van fossiele brandstoffen wordt ook de Belgische economie, net als die van veel andere Europese landen, getroffen door de energiecrisis. De economische groei zou dus moeten vertragen in 2022 na een opleving met 6,2% in 2021 - na de spectaculaire daling van het bbp in 2020 (-6,3%, vergeleken met -6,1% in de EU en -6,6% in de eurozone) als gevolg van de gezondheids crisis door het coronavirus¹. Volgens het FPB (2022) zou de reële bbp-groei aldus in 2022 2,6% en in 2023 1,3% moeten bereiken. Volgens de Europese Commissie (2022) zou de reële bbp-groei in 2022 2,3% moeten bereiken, ondersteund door een sterke overdracht van 2021, en 1,3% in 2023. Verwacht wordt dat de algemene inflatie in 2022 een uitzonderlijk hoog niveau van 9,4% zal bereiken. Dat is vooral te wijten aan de sterke stijging van de energieprijzen, die snel wordt doorberekend in de detailhandelsprijzen - met inbegrip van die van bouwmaterialen (zie punt 6.2). De in de vooruitzichten verwachte geleidelijke daling van de energieprijzen zou moeten leiden tot een daling van de totale inflatie tot 2,9% in 2023.

In deze context zouden de hoge inflatie en het dalende consumentenvertrouwen een rem moeten zetten op de expansie van de consumptie van de huishoudens. Volgens het FPB (2022) zou die dalen van 6,4% in 2021 tot 3,9% in 2022. In de periode 2023-2027 zou de consumptiegroei verder moeten vertragen van 2,0% tot 1,4%. Daar staat tegenover dat de onzekerheid, de strengere financieringsvoorwaarden, de kostendruk in verband met de inputprijzen en de lonen, alsook de bevoorradingsbeperkingen zouden moeten wegen op de privé-investeringen in 2022 - die echter opnieuw zouden moeten aantrekken in 2023 (3,1%), mede dankzij de stimuleringsplannen. De overheidsinvesteringen zouden sterk moeten groeien in de periode 2022-2024, onder impuls van de verschillende stimuleringsplannen².

1.2 Het economisch vertrouwen in België en in Europa

Nadat het economisch vertrouwen in België en in de EU in het tweede kwartaal van 2020 naar een historisch dieptepunt was gezakt als gevolg van de gezondheids crisis door het coronavirus (en meer in het bijzonder de lockdown in het voorjaar van 2020)³, heeft het zich geleidelijk hersteld (zie Grafiek 1-1). De economisch vertrouwensindexen in België en de EU vertoonden immers een opwaartse trend om een piek te bereiken in juli 2021 (respectievelijk 120,2 en 118), ruim boven het niveau van voor de crisis. De vertrouwensindex voor België is hoger dan de Europese index en de waarden van de vertrouwensindex voor zowel de EU als België liggen ruim boven het langetermijngemiddelde (respectievelijk 98,6 en 98,0). Het herstel van het economisch vertrouwen was echter van korte duur, want sinds juli 2021 daalt het gestaag. Meer dan waarschijnlijk door de bevoorradingsproblemen, de onzekerheden op de energiemarkt en de historisch hoge inflatie. In juli 2022 liggen de vertrouwensniveaus van België (96,7) en de EU (97,6) opnieuw onder het langetermijngemiddelde. Bovendien is de daling van de economische vertrouwensindex op Belgisch niveau sterker dan op Europees niveau.

De daling van het algemene economische vertrouwen na juli 2021 (zie Grafiek 1-2) is voornamelijk toe te schrijven aan drie van de vijf onderliggende sectoren, namelijk de industrie, de detailhandel en het verlies aan consumentenvertrouwen. Na de gezondheids crisis is de vertrouwensindex in de industriesector weer positief geworden (respectievelijk 9,1, 14,5 en 12,7 in juli 2021), alvorens in 2022 in te storten en in België opnieuw negatieve waarden te bereiken (-6,8 in juli 2021, tegenover 3,0 in de eurozone en 2,0 in de EU). In juli van 2022 blijven ook de detailhandelssector en de consumentensector een negatieve vertrouwensindex vertonen (respectievelijk -7,8 en -20,1). Na een

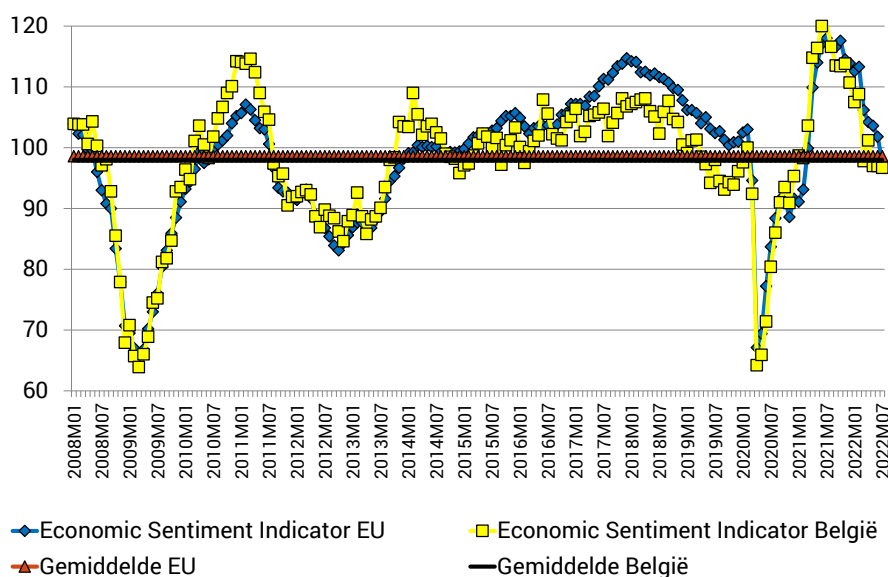
¹Zie Verslag van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)).

² De vooruitzichten van het FPB zijn vooruitzichten bij ongewijzigd beleid. De verwachte groei van de overheidsinvesteringen in de periode 2022-2024 zal plaatsvinden op voorwaarde dat de geplande investeringen in het kader van de stimuleringsplannen voor deze periode daadwerkelijk worden gedaan.

³Zie Verslag van juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

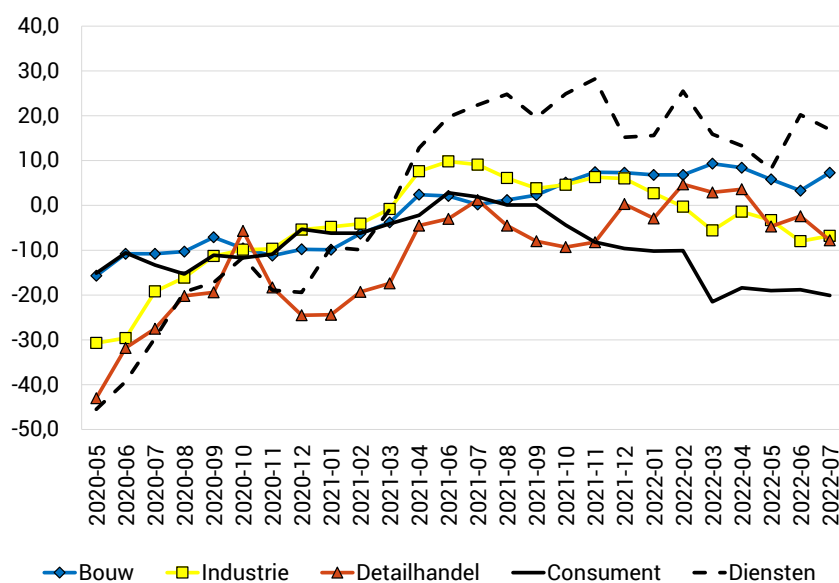
korte periode van herstel heeft het economisch vertrouwen in beide sectoren de afgelopen maanden weer een neerwaartse trend gevolgd.

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2009/1-2022/7



Bron: Eurostat

Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2020/5-2022/7



Bron: Eurostat

Na de gezondheidscrisis werd het economisch vertrouwen voornamelijk gedreven door de dienstensector (22,4 in België, tegenover 18,9 in de eurozone en 18,9 in de EU in juli 2021). Daarna bleef het relatief stabiel. Ook de vertrouwensindex voor de bouwsector heeft zich gestabiliseerd na een periode van post-covid-herstel. Hij steeg van -15,7 in mei 2020 tot 9,3 in maart 2022, om vervolgens licht te dalen tot 7,3 in juli 2022. Sinds het post-covid-herstel lijkt het economisch vertrouwen in de bouwsector dus op een goed niveau te zijn gebleven. Dit kan worden verklaard door de veelbelovende vooruitzichten in de subsector infrastructuur als gevolg van de in het kader van de stimuleringsplannen geplande investeringen (zie punt 2.1.2). En dit ondanks een daling in de

subsector gebouwen na een zeer goed jaar 2021 en toenemende onzekerheid over de evolutie van de vraag in de komende maanden (zie punt 2.1.1).

Zo hebben sinds de gezondheids crisis door het coronavirus alleen de bouwsector en de dienstensector hun post-covid-herstel voortgezet in termen van economisch vertrouwen. Aangezien de bouwsector de afgelopen maanden een licht dalende trend vertoont, net als de ontwikkeling van de conjunctuurcurves voor gebouwen (zie punt 2.1.1), moet niettemin aandacht worden besteed aan de evolutie van de activiteit in de sector in de komende maanden.

2. Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector

De door de Nationale Bank van België (NBB) uitgevoerde enquêtes, die de basis vormen van de in dit deel beschreven conjunctuuranalyse, zijn bedoeld om op een nauwkeurige en snelle manier de mening van de bedrijfsleiders te verzamelen over de toestand van de economische conjunctuur en de te verwachten ontwikkelingen ervan op korte termijn. Ze zijn daarom een uiterst waardevol instrument voor de conjunctuuranalyse in periodes van onzekerheid, zoals de huidige periode van onzekerheid door de historisch hoge inflatie, de energiecrisis en de oorlog van Rusland tegen Oekraïne. Voor zover de resultaten per maand beschikbaar zijn, geven zij een indicatie van de verwachte evoluties in de sectoren.

2.1 Vooruitzichten voor de evolutie van de conjunctuur

De hieronder weergegeven conjunctuurcurves voor gebouwen (zie punt 2.1.1) en voor infrastructuur (zie punt 2.1.2) hebben de afgelopen maanden verschillende trends gevolgd. Na een geleidelijk herstel van de gezondheids crisis door het coronavirus staat de bouwsector in de tweede helft van 2021 voor nieuwe turbulenties, terwijl de infrastructuursector zich staande lijkt te houden. De ruwe gegevens wijzen er ook op dat de conjunctuurcurve voor gebouwen in de eerste helft van 2022 verder zal verslechteren. De bouwsector is dus een aandachtspunt voor de komende maanden.

Bij het opstellen van dit verslag waren de ruwe gegevens beschikbaar tot juli 2022, terwijl de afgevlakte gegevens slechts beschikbaar waren tot maart 2022. Het is echter meer dan waarschijnlijk dat de afgevlakte curve voor gebouwen de in de eerste helft van 2022 waargenomen neerwaartse trend zal voortzetten.

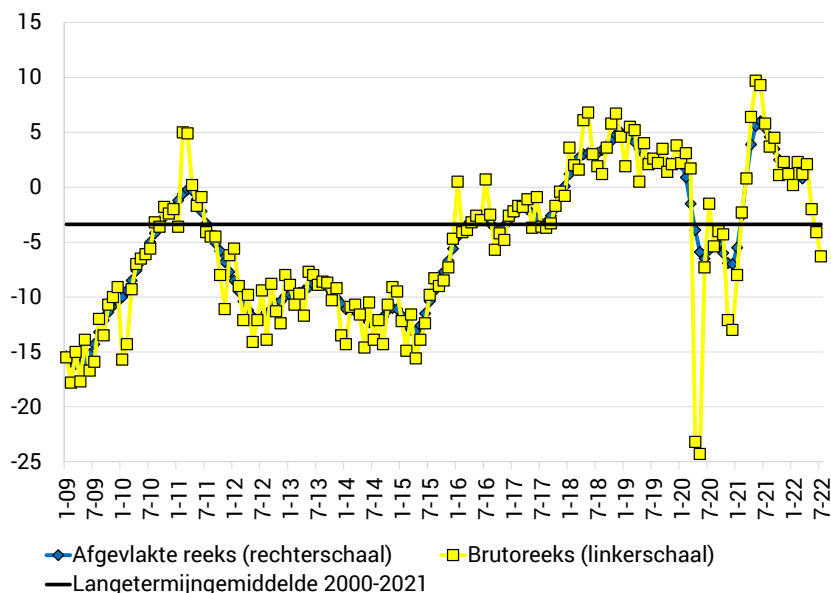
2.1.1 Conjunctuurcurve voor gebouwen

Als gevolg van de lockdown in het voorjaar van 2020 is de waarde van de afgevlakte (niet-afgevlakte) conjunctuurcurve voor gebouwen spectaculair gedaald van 0,9 (3,1) in februari 2020 tot -5,9 (-24,3) in mei 2020. Vervolgens wordt een licht herstel waargenomen tussen juni en september gevolgd door een nieuwe daling tot -7 (-13) in december 2020 als gevolg van 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 wordt de bouwsector in de tweede helft van 2021 geconfronteerd met nieuwe turbulenties, die in de eerste helft van 2022 lijken aan te houden. Bij de laatste beschikbare gegevens is de (ruwe) afgevlakte curve dus gedaald tot een niveau van 0,8 (1,2) in maart 2022. De ruwe curve gaat vervolgens naar een negatief niveau en bedraagt -6,3 in juli 2022. Deze daling van de conjunctuurcurve voor gebouwen kan in verband worden gebracht met de moeilijkheden waarmee de sector nog steeds te kampen heeft (zie punt 6). Enerzijds is het tekort aan arbeidskrachten in de sector nog steeds zeer groot. En anderzijds zijn er de aanhoudende

prijsstijgingen (onder meer door de oorlog die Rusland in Oekraïne voert) die op de marges van de bedrijven drukken, evenals op de vraag.

Grafiek 2-1: Conjunctuurcurves voor de ruwbouw van gebouwen, bruto- en afgevlakte gegevens, 2009/1-2022/7



Bron: CRB op basis van de NBB

De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is het resultaat van verschillende componenten, waaronder met name de evolutie van het orderboekje, de ontwikkelingen van het gebruikte materiaal, de waardering van het orderboekje en de vooruitzichten met betrekking tot de vraag⁴. De evolutie van deze verschillende componenten wordt hieronder geïllustreerd in Grafiek 2-2.

Zoals vermeld in de vorige verslagen⁵ werd de negatieve evolutie van de curve in het jaar 2020 het sterkst beïnvloed door het vooruitzicht voor de vraag en de waardering van het orderboekje (zie Grafiek 2-2) - en in mindere mate door de evolutie van het orderboekje 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 afgeleverde vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen en de renovatie van woningen in 2020 goed bestand was tegen de gezondheidscrisis⁶.

In de eerste helft van 2021 hebben de hier geanalyseerde vier componenten van de synthetische curve van de conjunctuur van de ruwbouw van gebouwen een sterk herstel gekend, waardoor zij elk positieve waarden hebben bereikt. Dit is deels te verklaren door het feit dat de investeringen van de huishoudens in woningen vanaf 2021 een aanzienlijke inhaalbeweging hebben gemaakt - door te stijgen met 10,0% - en zo weer op het niveau van 1,0% van vóór de crisis zijn gekomen⁷. Volgens het FPB (2021) kan deze duidelijke opleving onder meer worden verklaard door het feit *'een deel van de gedwongen besparingen die bepaalde huishoudens hebben opgebouwd, is aangewend voor investeringen in de renovatie of bouw van woningen, alsook door de steun voor investeringen van de huishoudens (voornamelijk op het gebied van energierenovatie) waarin de verschillende stimuleringsplannen voorzien'*. Het herstel van de

⁴ Voor meer details over [de methodologie van de NBB](#), zie "De nieuwe conjunctuurbarometer van de NBB".

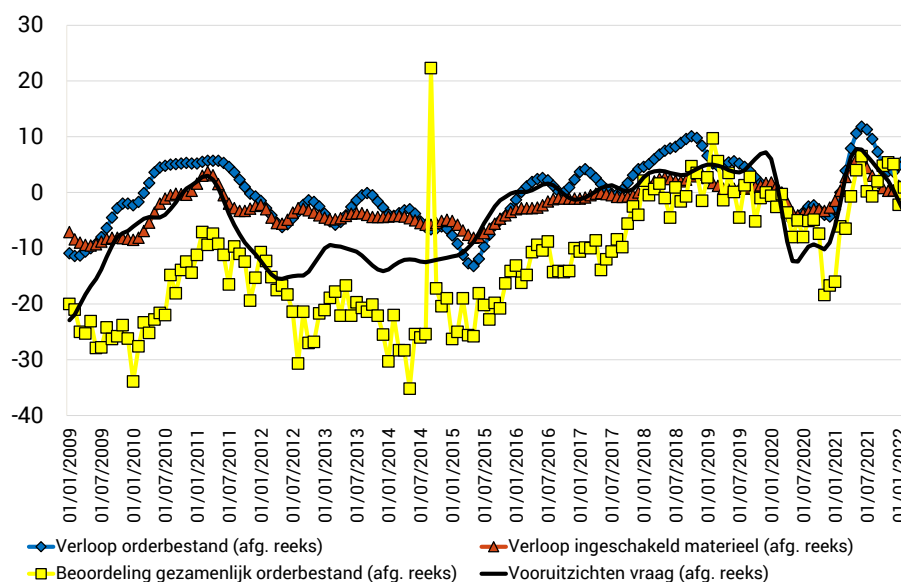
⁵Zie verslag van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

⁶Zie Verslag van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

⁷ De investeringen in woningen van de huishoudens waren in 2020 met 6,9% gedaald wegens vertragingen in woningbouwprojecten toen de pandemie uitbrak.

bedrijfsinvesteringen voltrok zich ook snel in 2021. Dit blijkt ook uit de analyse van het aantal afgeleverde bouw- en renovatievergunningen (zowel voor woningen als voor bedrijfsgebouwen), dat begin 2021 een stijgende trend vertoonde - met name aangedreven door de renovatie van woningen (zie punt 4.2).

Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van gebouwen, 2009/1-2022/3



Bron: CRB op basis van de NBB

De negatieve evolutie van de curve voor gebouwen in de tweede helft van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 werd het sterkst beïnvloed door het vooruitzicht voor de vraag (zie Grafiek 2-2) - die in deze periode gestaag is afgenomen. Ter vergelijking: de andere drie componenten (evolutie van het orderboekje, waardering van het orderboekje en evolutie van het gebruikte materiaal) vertoonden een neerwaartse trend in de tweede helft van 2021 alvorens zich licht te herstellen in het eerste kwartaal van 2022. Bij het opstellen van dit verslag zijn de laatste beschikbare afgevlakte gegevens voor de componenten van de synthetische curve die van maart 2022. Uit de tot en met 31 juli 2022 beschikbare ruwe gegevens blijkt echter dat de componenten 'verwachting voor de vraag' en 'evolutie van de orderboekjes' in het tweede kwartaal van 2022 dalen, terwijl de componenten 'waardering van het orderboekje' en 'evolutie van het gebruikte materiaal' zich stabiliseren.

De conjunctuurcurves voor de ruwbouw van gebouwen wijzen op een onzekerheid in de sector met betrekking tot de evolutie van de vraag in de komende maanden, die zeker verband houdt met de moeilijkheden waarmee de sector al verscheidene maanden te kampen heeft (zie punt 6) - waaronder de sterke stijging van de prijzen van bouwmaterialen, die de vraag waarschijnlijk zal temperen.

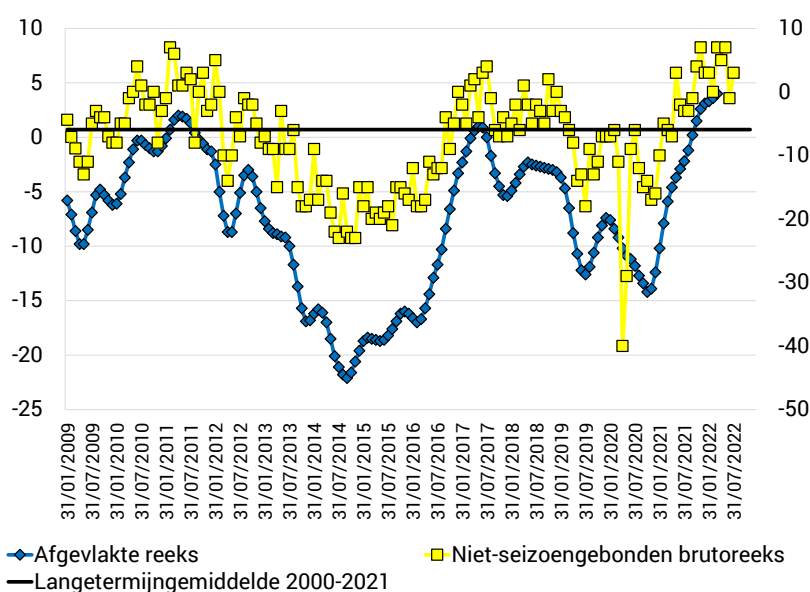
Het Federaal Planbureau (2022) is niettemin geruststellend en voorspelt dat de groei van de investeringen in woningen in 2022 nog relatief sterk zou moeten zijn (3,6%). Hoewel de stijging van het reële beschikbare inkomen van particulieren beperkt blijft en de langetermijnrente stijgt, wordt de woningbouw gesteund door de steun voor investeringen van de huishoudens waarin in de verschillende stimuleringsplannen voorzien, alsook door de steun voor wederopbouw die naar aanleiding van de overstromingen van juli 2021 is toegekend. Volgens de vooruitzichten van het FPB (2022) 'zullen deze verschillende steunmaatregelen de groei van de investeringen in woningen in 2023 blijven ondersteunen (1,1%), maar in mindere mate dan in 2022'. De hoge energieprijzen zetten ook aan tot investeringen in een betere isolatie van de woningen en in alternatieve productiebronnen, zoals

zonnepanelen en pompen - werken waarvoor opnieuw een beroep wordt gedaan op de sector⁸. Hoe dan ook zal de opvolging van de vraag en de orderboekjes in de bouwsector de komende maanden een aandachtspunt zijn.

2.1.2 Conjunctuurcurve voor infrastructuur

Zoals vermeld in het vorig rapport⁹ 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 infrastructuur in het jaar 2020 is voornamelijk te wijten aan de daling van de waarde van het orderboek (cf. Grafiek 2-4).

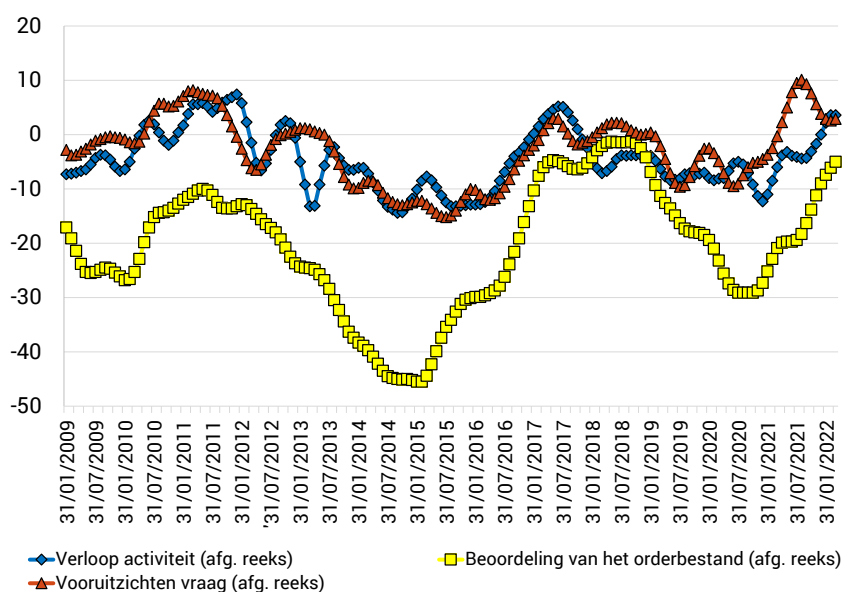
Grafiek 2-3: Conjunctuurcurves voor infrastructuur, bruto- en afgevlakte gegevens, 2009/1-2022/7



Bron: CRB op basis van de NBB

⁸ Deze investeringen zijn niet alleen gunstig voor de activiteit van de bouwsector maar ook om de klimaat- en energiedoelstellingen op lange termijn te halen, het tekort aan betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle woningen aan te pakken en de kwetsbaarheid van de huishoudens voor de komende energiecrisis te verminderen. Door (onder meer) de realisatie van deze investeringen is de bouwsector dus een partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid.

⁹Zie verslag van juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

Grafiek 2-4: Component van de synthetische curve van de sector van de civiele bouwkunde, 2009/1-2022/3

Bron: CRB op basis van de NBB

Net als bij de conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen zijn de ruwe en afgevlakte gegevens met seizoenscorrectie voor de conjunctuurcurve voor infrastructuur geleidelijk verbeterd in de loop van 2021 en positief geworden. Zij bereikten waarden van 3,0 en 3,1 in juni 2021 en bleven groeien in de tweede helft van 2021. In de eerste helft van 2022 lijken de conjunctuurcurves voor infrastructuur zich te stabiliseren op een niveau dat ruim boven het langetermijngemiddelde ligt (zie Grafiek 2-3). Dit is te danken aan de positieve waarden van de componenten ‘evolutie van de activiteit’ en ‘vooruitzichten voor de vraag’ en aan een groei van de component ‘waardering van de orderboekjes’.

Het historische gebrek aan overheidsinvesteringen in België - waarop de brc ‘Bouw’ in haar adviezen heeft gewezen¹⁰ - onderbouwt de behoefte aan vernieuwing van de openbare infrastructuur en doet een goed gevuld orderboekje vermoeden voor de infrastructuursector in de toekomst. De vooruitzichten voor de subsector tussen 2022 en 2024 zijn dan ook veelbelovend. Op voorwaarde echter dat de investeringen in de openbare infrastructuur die met name in het kader van het regeringsakkoord 2020-2024 en het nationaal plan voor herstel en veerkracht zijn gepland, daadwerkelijk worden uitgevoerd¹¹ en dat de verschillende overheidsinstanties tijdig de nodige overheidsopdrachten starten en vergunningen afleveren¹². In dit verband achten de sociale partners in de bouwsector het van essentieel belang dat de bevoegde autoriteiten een realtime toezicht op de uitvoering van de investeringen van het PHV instellen en dat dit realtime toezicht transparant en openbaar toegankelijk is (bijv. via een website) - of ten minste regelmatig aan de sociale partners wordt meegedeeld via de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven.

¹⁰ Zie 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](#).

¹¹ In dit verband heeft de brc ‘Bouw’ overigens de wil en de ambitie toegejuicht van het regeringsakkoord 2020-2024 om een ambitieus herstel- en investeringsplan op te stellen en tegen 2030 een overheidsinvestering van 4% te bereiken. 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 door de overstromingen veroorzaakte schade zal ook een impuls geven aan de openbare werken.

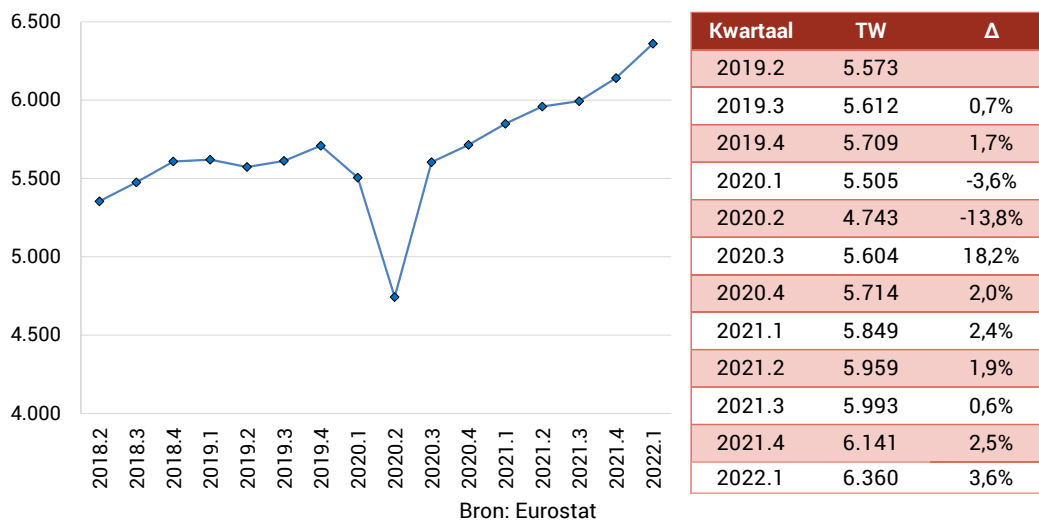
¹² In de loop van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 werd slechts een zeer beperkt deel van het Europees plan voor herstel en veerkracht besteed in België.

2.2 Ontwikkeling van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector

De Grafiek 2-5 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. Volgens het FPB (2021) heeft de bouwsector (samen met de verwerkende industrie) de snelste en sterkste opleving opgetekend, na in de eerste helft van 2020 zwaar te zijn getroffen door de gezondheids crisis. En dit vanaf de tweede helft van 2020.

De opwaartse trend in de toegevoegde waarde in de bouwsector heeft zich in de loop van 2021 en in het eerste kwartaal van 2022 voortgezet. Ondanks een sterke groei van 3,6% in het eerste kwartaal van 2022 zou de groei van de activiteit van de bouwsector in 2022 (+1,1%) en 2023 (+1,3%) gematigder moeten zijn dan in 2021 (+7,0) (FPB, 2022). Ondanks de crisis in de bouwmaterialen en het tekort aan arbeidskrachten (zie hoofdstuk 6) zal de groei in de sector positieve blijven tot in 2024, ondersteund door de herstelplannen¹³ en de wederopbouw na de overstromingen in Wallonië in de zomer van 2021¹⁴. De groei in de sector zal hoofdzakelijk worden gedragen door renovatie en civiele bouwkunde, terwijl de vooruitzichten voor nieuwbouw onzekerder blijven.

Grafiek 2-5: Driemaandelijkse ontwikkeling van de bruto toegevoegde waarde (tegen lopende prijzen en in miljoenen euro's) van de bouwsector, België, 2018/3-2022/1



Zodra de gegevens beschikbaar zijn, moet worden nagegaan of de hittegolf in juli en augustus 2022 gevolgen heeft gehad voor de productiviteit en de toegevoegde waarde van de bouw¹⁵. Wanneer de temperatuur een drempel van 30-35 graden bereikt, komen sommige bouwbedrijven in virtuele stopzetting van de activiteiten. Vanwege de ondraaglijke omstandigheden voor werknemers in

¹³ Het Belgische herstelplan voorziet in bouwwerkzaamheden voor een waarde van 5,2 miljard voor de periode 2021-2026.

¹⁴ De werkzaamheden voor de wederopbouw van de door de overstromingen getroffen Waalse regio's worden geraamd op 2,6 miljard euro.

¹⁵ Volgens een enquête van de Confederatie Bouw, waaraan 233 aannemers en installateurs deelnamen, wordt bij temperaturen tussen 25 en 29 graden bij 65% van de bouwbedrijven een productiviteitsverlies van ongeveer 10% vastgesteld. Als de thermometer 35 graden of hoger aangeeft, wordt de situatie erger: 92% van de bouwbedrijven verwacht een sterke daling van de productiviteit en zes op de tien bedrijven verwachten een daling van meer dan 50%, terwijl een op de vijf bouwbedrijven spreekt van een virtuele stopzetting van de activiteiten.

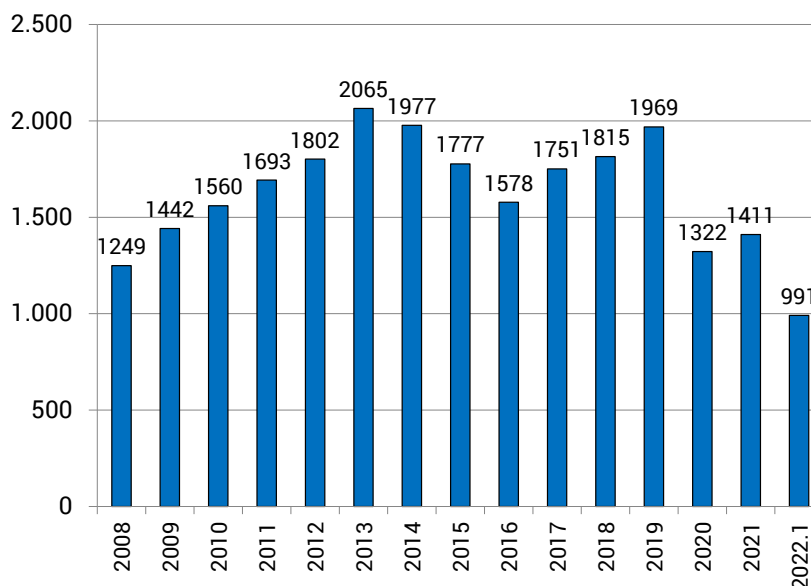
sommige bouwberoepen en het feit dat sommige materialen niet tegen zulke hitte kunnen. Dit betreft voornamelijk dak-, wegen- en andere buitenwerken.

2.3 Faillissementen in de bouw

Over de periode 2006-2020 wordt vanaf 2014 een daling van het aantal faillissementen vastgesteld, om na 2016 weer te stijgen tot 1.969 faillissementen in 2019 (zie Grafiek 2-6). In 2020 werden slechts 1.322 bedrijven failliet verklaard in de sector, een daling van 32,9% ten opzichte van 2019. Deze sterke daling van het aantal faillissementen in 2020, ondanks de gezondheids crisis door het coronavirus, kan 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 bedrijven waarvan de continuïteit wordt bedreigd door de vele crisismaatregelen die werden genomen tegen de verspreiding van het coronavirus, en die niet in staking van betaling verkeerden op 18 maart 2020, de datum waarop de eerste lockdown begon. Een aantal maatregelen (uitbreiding van het stelsel van tijdelijke werkloosheid, overbruggingsrecht, 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 het verlies aan inkomsten van de bedrijven en bijgevolg het aantal faillissementen te beperken.

Hoewel het relatief laag blijft in vergelijking met de periode vóór covid, is het aantal faillissementen voor het jaar 2021 (1.411) hoger dan in 2020. Het aantal faillissementen in de sector blijft stijgen in 2022. Tussen begin januari en eind juni 2022 gingen in België 4.950 bedrijven failliet, waarvan 991 bouwbedrijven (een stijging van 48,4% ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar).

Grafiek 2-6: Aantal faillissementen bij bouwbedrijven in België, 2006-2022*



Bron: CRB op basis van Statbel

Deze opwaartse evolutie van het aantal faillissementen is nog niet alarmerend. Gezien de huidige druk op de marges en volumes in de bouwsector (zie punt 6) zal de evolutie van het aantal faillissementen in de sector de komende maanden echter nauwlettend in het oog moeten worden gehouden. Ook moeten de investeringen in woningen, gebouwen en infrastructuur verder worden ondersteund - met name door de in het kader van de stimuleringsplannen geplande inspanningen op te voeren - om te voorkomen dat er in de sector te veel faillissementen plaatsvinden.

3. Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

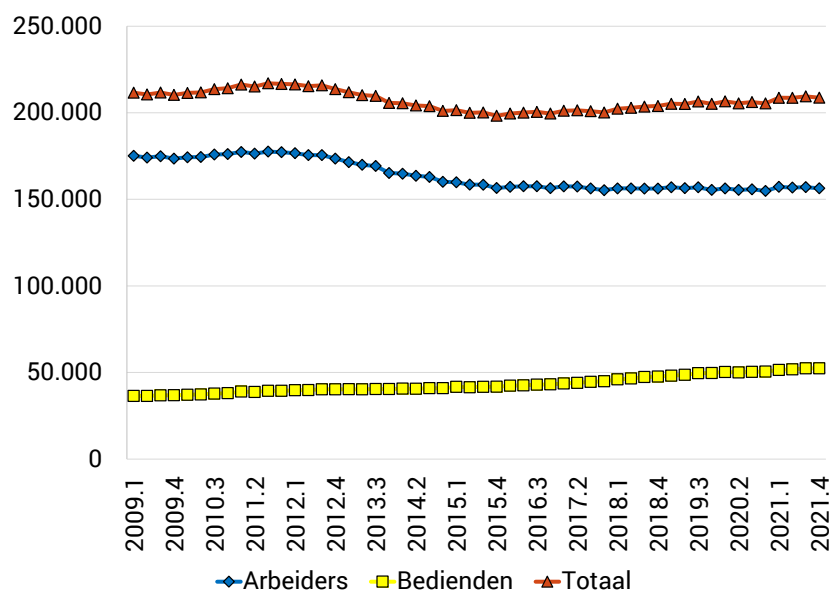
3.1 Globale evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

Evolutie van de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers in de bouwsector¹⁶

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 begin 2018 en eind 2021 (zie Tabel 3-1 en Grafiek 3-1). Het aantal werknemers is zodoende gestegen van 202.339 in het eerste kwartaal van 2018 naar 208.720 in het vierde kwartaal van 2021 (+3,1%). Sinds 2017 blijft de werkgelegenheid in de bouw dus een algemene opwaartse trend volgen.

Tabel 3-1 en Grafiek 3-1 tonen ook dat het aantal bedienden in de bouwsector sinds 2008 een opwaartse trend blijft volgen, terwijl het aantal arbeiders sinds eind 2015 relatief stabiel is gebleven. Tussen 2016 en 2021 steeg het aantal bedienden in de sector met 21,7%, terwijl het aantal arbeiders met 0,2% daalde. Tussen 2020 en 2021 steeg het aantal bedienden in de bouwsector van 50.306 naar 52.007 (+3,4%) en het aantal arbeiders van 155.600 naar 156.862 (+0,8%).

Grafiek 3-1: Driemaandelijkse evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwnijverheid 2010-2021



Bron: RSZ

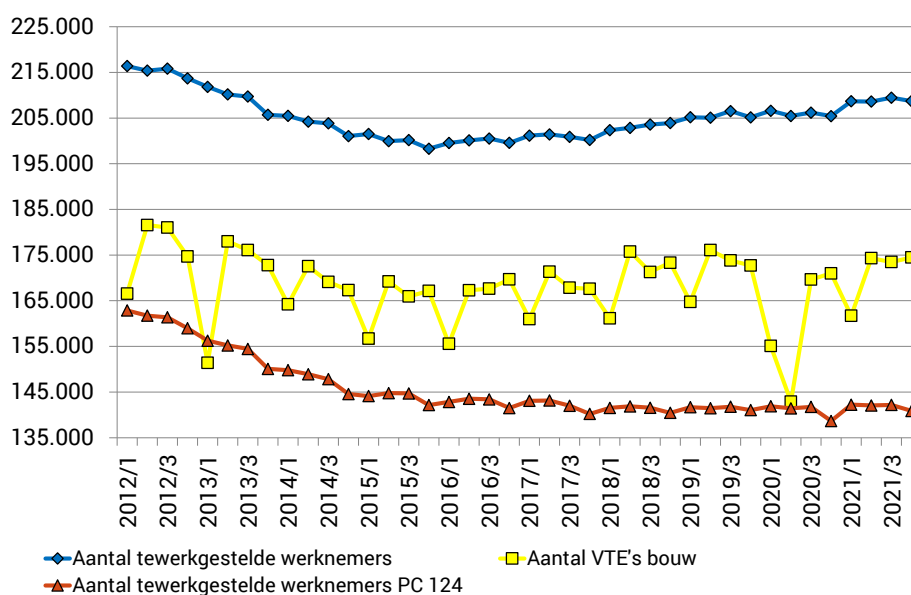
¹⁶ Het is belangrijk op te merken dat de hierboven weergegeven RSZ-gegevens alleen betrekking hebben op de werkgelegenheid die onderworpen is aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers.

Tabel 3-1: Driemaandelijkse evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwnijverheid 2008-2021

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	156.813	51.795	208.608
	III	162.930	40.906	203.836		III	157.063	52.401	209.464
	IV	160.164	40.900	201.064		IV	156.352	52.368	208.720

Bron: RSZ

De Grafiek 3-2 geeft de evolutie weer van het totale aantal werknemers, het aantal werknemers in PC 124 en het aantal voltijdse equivalenten (VTE's). Deze grafiek toont een aanzienlijke daling van het aantal voltijdse equivalenten 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 in het kader van de gezondheids crisis door 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 daalde het aantal voltijdse equivalenten opnieuw (161.707 VTE's), om zich vervolgens te herstellen en te stabiliseren op ongeveer 174.000 VTE's. Het aantal werknemers in PC 124 is relatief stabiel gebleven in de loop van 2020 en 2021 (met uitzondering van een daling in het vierde kwartaal van 2020) en ten opzichte van 2019. Er zijn in totaal 141.839 arbeiders in 2021.

Grafiek 3-2: Werkgelegenheid in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC124), 2012-2021

Bron: RSZ

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 in het aantal tewerkgestelde werknemers (zie 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.

Evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid in de bouwsector

De evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid (beoordeeld aan de hand van het aantal Limosa-arbeiders, d.w.z. Arbeiders die actief zijn¹⁷ in een buitenlands bedrijf op basis van de Limosa-aangiften¹⁸) wordt geïnterpreteerd met behulp van de gegevens van Constructiv (zie Tabel 3-2). Uit deze gegevens blijkt dat het aantal Limosa-werknemers (arbeiders + zelfstandigen) een dalende trend vertoont in de bestudeerde periode. Tussen 2017 en 2021 daalde het aantal Limosa-werknemers met bijna 30%, met een daling tussen 2017 en 2018 (-22,2%). Deze daling is het gevolg van de daling van het aantal arbeiders (-37,1%, tegenover +2,9% voor de zelfstandigen). De werkgelegenheid van gedetacheerde werknemers krimpt sinds 2018, terwijl de aan het begin van de bestudeerde periode waargenomen toename van de werkgelegenheid van gedetacheerde zelfstandigen sinds 2020 tot stilstand is gekomen.

¹⁷ Een actieve arbeider wordt gedefinieerd als een arbeider voor wie een Limosa-aangifte ten minste 1 werkdag in het kwartaal in de betrokken provincie omvat.

¹⁸ 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 wordt echter aan de interpretatie van degene die de aangifte doet overgelaten om te bepalen of het al dan niet om een 'bouwactiviteit' gaat.

Tabel 3-2: Evolutie van de werkgelegenheid en de Limosa-aangiften (werknemers, loontrekkenden en zelfstandigen), 2016-2021

Werkgelegenheid	Werknemers Limosa		Loontrekkenden Limosa		Zelfstandigen Limosa	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2016	122.609		101.152		21.457	
2017	123.477	0,7%	100.276	-0,9%	23.201	8,1%
2018	96.046	-22,2%	71.078	-29,1%	24.968	7,6%
2019	93.267	-2,9%	66.898	-5,9%	26.369	5,6%
2020	86.141	-7,6%	61.430	-8,2%	24.711	-6,3%
2021	86.933	0,9%	63.064	2,7%	23.869	-3,4%
2022	71.485	-17,8%	51.231	-18,8%	20.254	-15,1%

Aangiften	Werknemers Limosa		Loontrekkenden Limosa		Zelfstandigen Limosa	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2016	505.417		410.176		95.241	
2017	508.607	0,6%	400.544	-2,3%	108.063	13,5%
2018	451.960	-11,1%	336.350	-16,0%	115.610	7,0%
2019	457.670	1,3%	331.235	-1,5%	126.435	9,4%
2020	418.990	-8,5%	293.819	-11,3%	125.171	-1,0%
2021	464.646	10,9%	333.016	13,3%	131.630	5,2%
2022	319.114	-31,3%	223.744	-32,8%	95.370	-27,5%

Bron: Constructiv

Een soortgelijke evolutie als bij het aantal Limosa-werknemers is te zien bij het aantal ingediende Limosa-aangiften in de periode 2017-2021. In deze periode daalde het totale aantal ingediende Limosa-aangiften met 8,6% (-16,9% voor loontrekkenden en +21,8% voor zelfstandigen).

Merk op dat er tussen 2017 en 2018 aanzienlijke dalingen van het aantal Limosa-werknemers werden waargenomen (-22,2%, vooral bij de loontrekkenden: -29,1%, tegenover +7,6% voor de zelfstandigen) en tussen 2019 en 2020 (-7,6%):

- Zoals vermeld in de vorige verslagen¹⁹ kan de daling van het aantal gedetacheerde arbeiders tussen 2017 en 2019 gedeeltelijk worden verklaard door het Plan voor Eerlijke Concurrentie dat in juli 2015 onder de regering Michel werd goedgekeurd, door opeenvolgende verlagingen van de sociale lasten die in 2017, 2018 en 2020 werden toegekend. Terwijl de aanzienlijke daling tussen 2017 en 2018 in belangrijke mate kan worden verklaard door de administratieve wijzigingen waarmee buitenlandse bedrijven in de bouwsector worden geconfronteerd en die leiden tot een oriëntatie op een ander soort activiteit. Arbeiders die vroeger in de bouwsector werden aangegeven, zullen vanaf nu waarschijnlijk in andere sectoren worden aangegeven - en zo ontsnappen aan de betaling van bepaalde sociale lasten die specifiek zijn voor de bouwsector.
- De daling van het aantal gedetacheerde arbeiders in 2020 houdt voornamelijk verband met de gezondheidscrisis door het coronavirus. Als gevolg van deze crisis hadden de bouwbedrijven enerzijds minder gedetacheerde werknemers nodig en anderzijds was het voor deze werknemers moeilijk om België binnen te komen door maatregelen zoals de verplichte quarantaine en de sluiting van de grenzen. In 2021 wordt overigens een stijging van het aantal werknemers (daling van de zelfstandigen gecompenseerd door een stijging van de arbeiders) 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 op het vlak van de sluiting van de grenzen). In 2021 blijft het aantal Limosa-arbeiders en -zelfstandigen echter onder

¹⁹Zie verslag van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

het niveau van 2019 (pre-covid-periode). Er zij op gewezen dat dit relatief lage niveau van gedetacheerde werknemers niet te wijten is aan een daling van de vraag, maar eerder aan een daling van het aanbod - met name als gevolg van een opleving van de activiteit en een aanpassing van de lonen in sommige landen zoals Portugal en Spanje. Werknemers uit deze landen werken liever in hun eigen land of in landen in hun buurt dan dat ze naar België komen. In ieder geval stellen we vast dat het voor de Belgische bedrijven moeilijk is om gekwalificeerde Belgische werknemers, maar ook gekwalificeerde buitenlandse werknemers aan te werven.

De neerwaartse trend in het aantal aangegeven gedetacheerde werknemers tussen 2017 en 2021 (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. De grote dalingen in 2018 en 2020 zijn echter te wijten aan toevallige factoren (namelijk de verandering van nomenclatuur en de gezondheidscrisis), wat erop wijst dat de inspanningen op dit gebied moeten worden opgevoerd. In deze context blijft de effectieve en efficiënte bestrijding van sociale dumping en sociale fraude (met inbegrip van misbruiken in verband met detachering en buitenlandse onderaanneming, schijnzelfstandigheid en zwartwerk in uitkeringsstelsels) een absolute prioriteit voor de sociale partners in de bouwsector. Dit impliceert onder meer een versterkte controle van de regels tijdens de uitvoering van bouwprojecten, alsook inspecties met de nodige middelen, zowel op het niveau van de controle op de sociale wetten als op het niveau van het welzijn op het werk.

Evolutie van de werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector

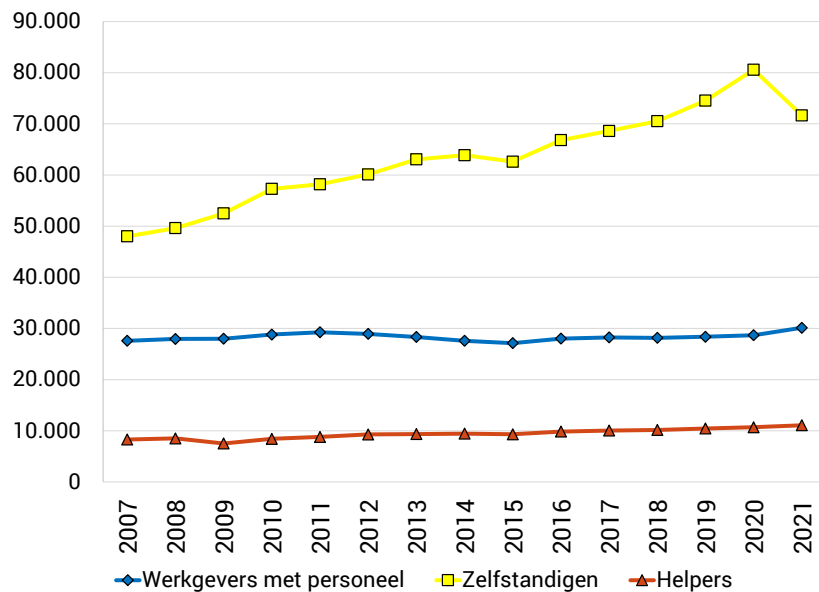
Grafiek 3-3 laat zien dat het aantal werkgevers met personeel in de bouwsector tussen 2009 en 2020 relatief stabiel is gebleven, en dat het onder de 30.000 blijft. In 2021 is het aantal werkgevers met personeel toegenomen tot meer dan 30.000, een stijging van 5,1% ten opzichte van 2020.

Tussen 2007 en 2020 hebben het aantal zelfstandigen en het aantal helpers in de bouwsector een opwaartse trend gevolgd. In 2020 waren 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 2019²⁰ en met 67,8% en 28,8% ten opzichte van 2007. Dit kan worden verklaard door de relatief lage opstartkosten voor zelfstandigen in de bouw en het feit dat de sector meestal gericht is op ondernemerschap. Veel werknemers in loondienst in de bouw worden ondernemer. De toename van het aantal werknemers in de bouwsector wordt voornamelijk veroorzaakt door zelfstandigen.

Toch blijft het aantal helpers in 2021 groeien ten opzichte van het voorgaande jaar (+3,7%), terwijl het aantal zelfstandigen met 11% is gedaald. Deze sterke daling - zowel bij de zelfstandigen in hoofdberoep (-8,1%) als bij de zelfstandigen in bijberoep - moet worden gerelativeerd. Ze wordt verklaard door een zeer grote stijging van het aantal bedrijfsleiders in 2021 ten opzichte van voorgaande jaren als gevolg van een verandering in de bron die het RSVZ gebruikt om te bepalen of een zelfstandige bestuurder is of niet. Deze gegevens zijn nu afkomstig van de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)²¹. Uit een analyse van de evolutie van alle belastingplichtigen (inclusief bedrijfsleiders) in de bouwsector voor de jaren 2020 en 2021 blijkt dat het totale aantal actieve zelfstandigen in de sector eigenlijk niet is afgenomen, integendeel. Dit aantal bedroeg 130.831 in 2020 tegenover 139.454 in 2021, een stijging van 6,6%.

²⁰ Het feit dat deze sector in 2020 grotendeels 'normaal' kon functioneren (op de eerste lockdown na) lijkt veel mensen te hebben aangemoedigd om een zelfstandige activiteit in de bouw te beginnen.

²¹ Hieruit blijkt een aanzienlijke onderschatting van het aantal bedrijfsleiders in het verleden. Ter herinnering: per persoon wordt slechts één beroepsactiviteit geregistreerd, namelijk de activiteit waaraan de meeste tijd wordt besteed. Dit houdt in dat bij een analyse van de gegevens per subtak een daling van het aantal zelfstandigen wordt vastgesteld in bijna alle subtakken (met inbegrip van de bouwsector), aangezien de bestuurders daar worden gescheiden.

Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector, 2007-2021

Bron: RSZ en RSVZ

Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar het aantal tewerkgestelde werknemers in het 4^e kwartaal 2021

2021.4	Uitsplitsing werkgevers volgens aantal werknemers								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Aantal	21.567	4.354	2.474	1.231	297	127	77	10	4
Aandeel	71,55%	14,45%	8,21%	4,08%	0,99%	0,42%	0,26%	0,03%	0,01%
Gecumuleerd	71,55%	86,00%	94,21%	98,29%	99,28%	99,70%	99,95%	99,99%	100,00%

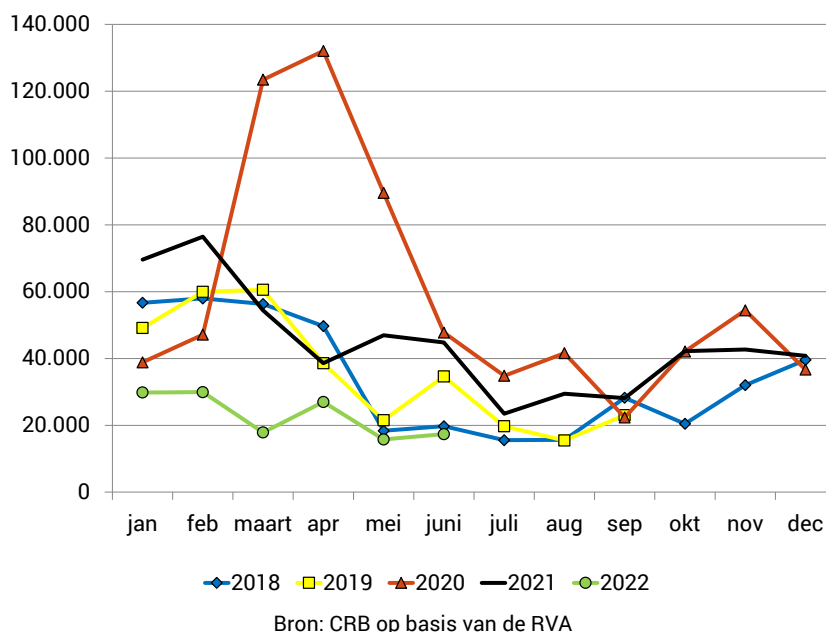
Bron: RSZ

Het is belangrijk op te merken dat de bouwsector hoofdzakelijk uit kleine en middelgrote ondernemingen bestaat (zie Tabel 3-3). Werkgevers met minder dan 5 werknemers vertegenwoordigen meer dan 70% van de bouwsector en slechts 1,7% van de werkgevers in de sector stelt meer dan 50 werknemers te werk.

3.2 Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector

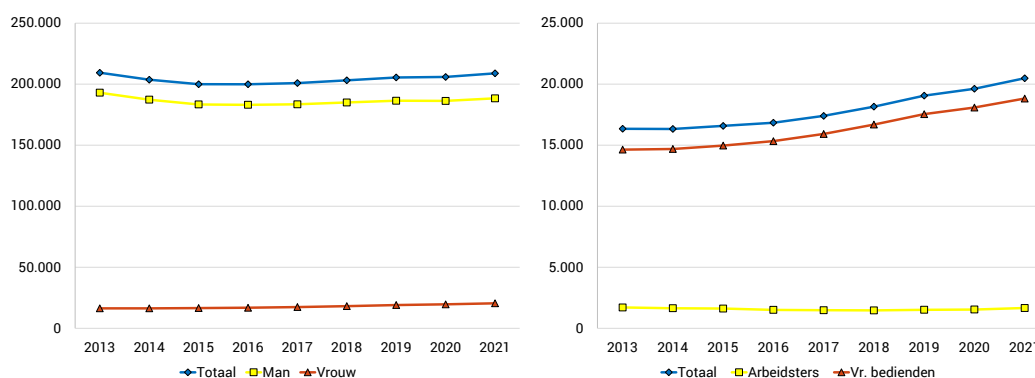
Het aantal tijdelijke werklozen is in maart en april 2020 (eerste lockdown) sterk gestegen ten opzichte van februari 2020 (+180,1 %) en ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (+103,9 % in maart en +242,2 % in april). In april 2020 bedroeg het aantal tijdelijke werklozen 132.052. Het aantal tijdelijke werklozen daalde vervolgens sterk terug naar een normaler niveau, hoewel er in november 2020 (tweede lockdown) nog steeds een piek was. Het effect van de tweede lockdown op de bouwsector was minder groot dan bij de eerste lockdown²². In 2021 nam het aantal tijdelijke werklozen geleidelijk af, maar over het geheel genomen bleef het hoger dan in 2018 en 2019. In de eerste helft van 2022 was het aantal tijdelijke werklozen laag (ca. 23.000 gemiddeld) en onder het niveau van voor de gezondheids crisis.

²² Voor meer details, zie Verslag "Impact van de tweede lockdown op de bouwsector", [CRB 2020-2507](#).

Grafiek 3-4: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid van januari 2018 tot juni 2022

3.3 Vrouwen in de bouwsector

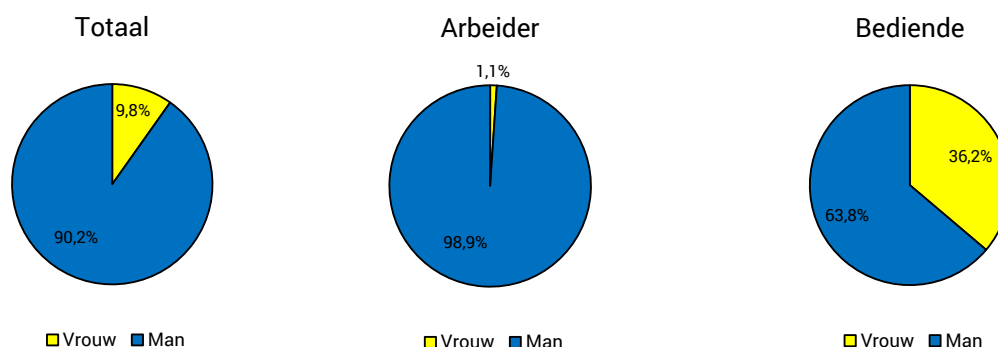
Het aantal werknemers in de bouw is tussen 2013 en 2021 met 25,3% toegenomen, met een gemiddelde jaarlijkse groei van bijna 3% en een stijging van 4,4% in 2021 ten opzichte van het voorgaande jaar (tegenover 3,0% in 2020 en 5,0% in 2019). Ter vergelijking: het totale aantal werknemers in de sector is in dezelfde periode met 0,2% gedaald (zie Grafiek 3-5). Tussen 2013 en 2021 is het aantal vrouwen in de sector gestegen van 16.345 tot 20.486 en het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouw steeg van 7,8% tot 9,8%.

Grafiek 3-5: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers naar geslacht (links) en Evolutie van het aantal vrouwelijke werknemers (rechts) in de bouwnijverheid, 2013-2021

Hoewel de sector steeds meer vrouwen aantrekt, blijft hij overwegend mannelijk. Grafiek 3-6 laat duidelijk zien dat het percentage vrouwen in de sector in 2021 marginaal blijft (9,8%), vooral bij de arbeiders (1,1%). De overgrote meerderheid van de 20.486 vrouwen die in 2021 in de bouwsector werkten, werkte als bediende (18.826, of 92%) en slechts 1.661 (of 8%) als arbeidster. Wat de evolutie betreft, is het aantal vrouwelijke arbeiders in de sector tussen 2013 en 2018 met 14% gedaald, om daarna weer te stijgen. In 2021 wordt een groei van 8,0% waargenomen, tegenover 1,5% in 2020.

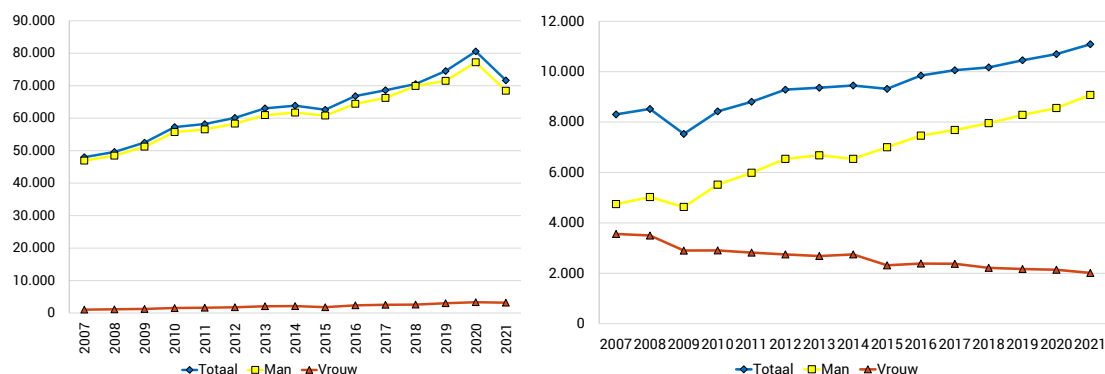
Ondanks deze grote stijging in 2021 ligt het aantal vrouwelijke arbeiders in de bouw (1.661) nog steeds onder het niveau van 2013 (1.706). Het aantal vrouwelijke bedienden blijft groeien en is tussen 2013 en 2021 met 28,6% toegenomen, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 3,2% in deze periode (zie Grafiek 3-5).

Grafiek 3-6: Het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden) in het vierde kwartaal van 2021



Bron: CRB op basis van de RSZ

Grafiek 3-7: Evolutie van het aantal zelfstandigen (links) en van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2007-2021



Bron: RSVZ

Het percentage vrouwen in de bouwsector bij de zelfstandigen en helpers ligt eveneens laag (zie Grafiek 3-7). In 2021 vertegenwoordigden de vrouwen 4,5% van de zelfstandigen en 18,1% van de helpers in de sector. Wat de evolutie betreft, toont Grafiek 3-7 dat het aantal vrouwelijke zelfstandigen in de sector tussen 2007 en 2020 een opwaartse trend heeft gevolgd van 1.058 tot 3.338 (een stijging met 215,5%). In 2021 wordt deze opwaartse trend onderbroken (-4%). Deze daling is echter minder groot dan die voor alle zelfstandigen (-11%, zie hierboven)²³. Zoals hierboven vermeld, moet de daling van het aantal zelfstandigen tussen 2020 en 2021 worden gerelativeerd.

²³ Zoals hierboven vermeld, kan deze trend een 'reset'-effect zijn na de bijzonder sterke stijging van het aantal zelfstandigen in de bouwsector in 2019 en 2020. Mensen die tijdens de gezondheids crisis besloten om een zelfstandige activiteit in de bouw te beginnen, zijn misschien naar andere statuten of sectoren teruggekeerd toen de crisis voorbij was.

Ze is het gevolg van een wijziging in de methodologie van het RSVZ op het niveau van de gegevensverzameling (zie hierboven). Het totale aantal vrouwelijke belastingplichtigen (inclusief vrouwelijke bedrijfsleiders) in de bouwsector neemt namelijk toe voor de jaren 2020 en 2021. Het aantal vrouwelijke helpers is verder gedaald van 3.560 in 2007 tot 2.012 in 2021 (een daling van 43,5%).

Uit bovenstaande analyse blijkt duidelijk dat de bouw steeds meer vrouwen aantrekt die in een technisch beroep willen werken. In 2019-2020 was overigens meer dan 27% van de IFAPME-leerlingen in het volwassenenonderwijs in de bouwsector vrouw. De sector wordt ook meer technisch en meer technologisch, en deze trend naar digitalisering zal de komende jaren versnellen. Dit biedt kansen voor vrouwen die werk zoeken in de sector in administratieve, management- of digitale beroepen. Desondanks is de sector nog steeds overwegend mannelijk en is het aandeel van de vrouwen in de sector nog steeds marginaal (vooral onder het statuut van arbeider). In haar advies²⁴ benadrukt de brc Bouw daarom onder andere de noodzaak om zich ook op vrouwen te richten in campagnes om het imago van de bouwsector te verbeteren (zoals de campagne "Wij bouwen aan morgen" van Constructiv) en om meer projecten op te zetten om bedrijven die op zoek zijn naar arbeidskrachten in contact te brengen met vrouwen die bereid zijn om een baan in de bouwsector te kiezen.

4. **Bouw- en verbouwingsvergunningen**

De afgifte van bouwvergunningen en de afgifte van renovatievergunningen zijn goede barometers voor de toekomstige activiteit in de bouwsector. Zij voorspellen het aantal gebouwen en woningen dat in de komende maanden zal worden gebouwd en gerenoveerd, uitgaande van een stabiele economie²⁵. Daarom wordt in dit verslag de evolutie van de afgifte van bouw- en renovatievergunningen voor residentiële en niet-residentiële gebouwen beschreven.

Uit de vorige verslagen²⁶ bleek enerzijds dat, ondanks een negatief effect tijdens de eerste lockdown (als gevolg van vertragingen in de procedures van de afgifte van vergunningen), het aantal afgegeven vergunningen voor de bouw en renovatie van gebouwen relatief veerkrachtig was ten opzichte van de gezondheidscrisis in het jaar 2020 - vooral in de residentiële sector. En anderzijds dat het enthousiasme van de Belgen voor de bouw, zowel huishoudens als bedrijven, in de eerste helft van het jaar 2021 nog zeer groot was - vooral wat de bouw en renovatie van residentiële gebouwen betreft. Het jaar 2021 wordt overigens gekenmerkt door de toekenning van een groot aantal bouw- en renovatievergunningen voor woningen in vergelijking met de voorgaande jaren.

In vergelijking met 2021 wordt het begin van 2022 gekenmerkt door een vertraging in het aantal afgegeven vergunningen voor de bouw en renovatie van gebouwen, zowel residentiële²⁷ als niet-residentiële. In tegenstelling tot de niet-residentiële sector lijkt het aantal afgegeven vergunningen (bouw en renovatie) in de residentiële sector niettemin op een goed niveau te blijven. Dit komt voornamelijk door de eengezinswoningen. Uit de analyse blijkt dat de vertraging in de bouwvergunningen een grotere impact heeft op de bouw van nieuwe niet-residentiële gebouwen en flats, wat wijst op een toenemende onzekerheid bij de projectontwikkelaars. Gezien de huidige periode van onzekerheid (stijgende rente, hoge kosten van bouwmaterialen, inflatie enz.) zal het van belang

²⁴Zie Advies 'Prioriteiten voor de verbetering van onderwijs en werkgelegenheid tegen 2030', [CRB 2021-1301](#).

²⁵ De tijd tussen aanvraag en vergunning duurt enkele maanden en in sommige streken zelfs een jaar. Significante veranderingen (bijv. een sterke stijging van de prijs van bouwmaterialen) gedurende deze periode kunnen van invloed zijn op de beslissing om bouw- of renovatiewerkzaamheden uit te voeren.

²⁶Zie verslagen van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

²⁷ Naast de activiteit van de bouwsector kan deze vertraging slecht nieuws zijn in de context van het Belgische tekort aan betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle woningen. Zie advies [CRB 2022-0868](#) & documentatienota [CRB 2022-0869](#).

zijn te zien hoe de bouwsector zich de komende maanden ontwikkelt en of de begin 2022 afgegeven vergunningen daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd²⁸.

4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen

4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen

In 2021 bedroeg het aantal afgegeven bouwvergunningen voor de bouw van residentiële gebouwen 31.782, d.w.z. respectievelijk 11,2% en 15,7% meer dan in 2020 en 2019 (zie Tabel 4-1). In termen van woningen komt dit neer op een aantal van 57.680 (tegenover 55.256 in 2020 en 55.851 in 2019). Het jaar 2021 was dus een goed jaar voor de woningbouw, waarin het enthousiasme van de Belgische huishoudens om te bouwen nog volop aanwezig was.

Tabel 4-1: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2012-2021

RES.	NIEUWBOUW				RENOVATIE	
	Gebouwen		Woningen		Gebouwen	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2012	24.774		46.813		26.561	
2013	23.862	-3,7%	49.141	5,0%	27.280	2,7%
2014	25.553	7,1%	54.903	11,7%	27.444	0,6%
2015	21.916	-14,2%	46.181	-15,9%	28.172	2,7%
2016	22.962	4,8%	50.977	10,4%	27.229	-3,3%
2017	22.764	-0,9%	50.388	-1,2%	24.311	-10,7%
2018	28.842	26,7%	62.656	24,3%	28.301	16,4%
2019	27.458	-4,8%	55.851	-10,9%	27.918	-1,4%
2020	28.581	4,1%	55.256	-1,1%	29.418	5,4%
2021	31.782	11,2%	57.680	4,4%	34.292	16,6%

Bron: CRB op basis van Statbel

Grafiek 4-1 (blauwe lijn) toont dat de evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen regelmatig aanzienlijke pieken vertoont, zowel in positieve als in negatieve zin²⁹. Daarom is het relevant om het voortschrijdend gemiddelde te analyseren over 12 maanden. Hieruit blijkt dat het gemiddelde aantal afgegeven bouwvergunningen voor de bouw van nieuwe woningen sinds de tweede helft van 2021 een dalende trend heeft gevolgd (zie de stippellijn in Grafiek 4-1). Toch ligt het nog steeds boven het langetermijngemiddelde (4.400 toegekende vergunningen per maand, of 52.800 toegekende vergunningen per jaar).

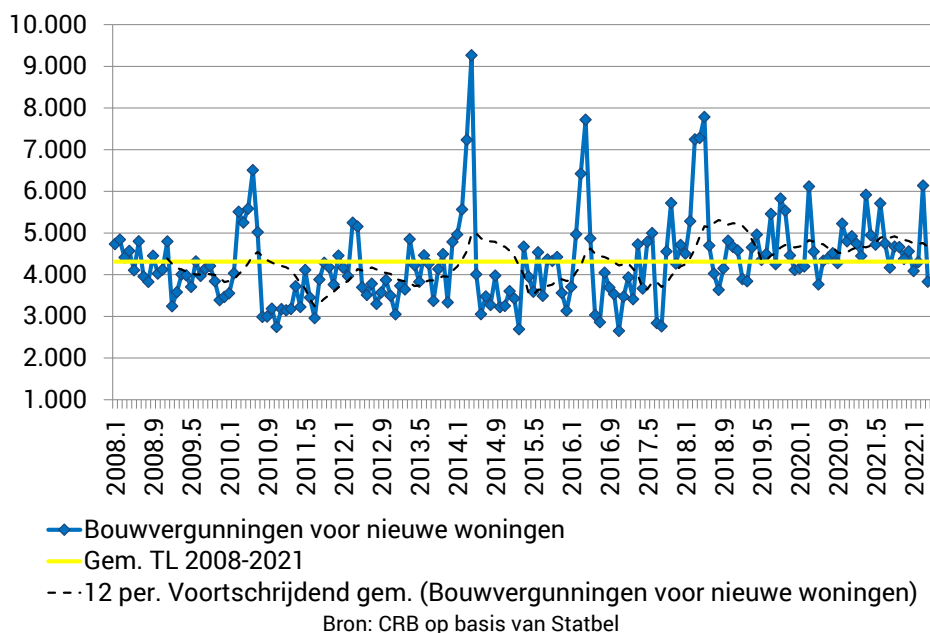
Uit de kwartaalanalyse in Grafiek 4-2 blijkt dat het aantal vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen in het eerste en tweede kwartaal van 2021 hoog was (meer dan 15.000). Deze kwartalen

²⁸ In een enquête die de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) in april 2022 onder haar leden heeft gehouden, wordt het aantal vierkante meters niet-uitgevoerde projecten geraamd op 433.000 m², alle sectoren samen. In de residentiële sector staat 145.000 m² klaar voor de start in Vlaanderen, 70.000 in Brussel en 75.000 in Wallonië. Volgens hetzelfde onderzoek ligt in België 295.000 m² aan projecten stil, in alle sectoren. Voor de residentiële sector gaat het om 45.000 m² in Wallonië en Brussel en 100.000 m² in Vlaanderen.

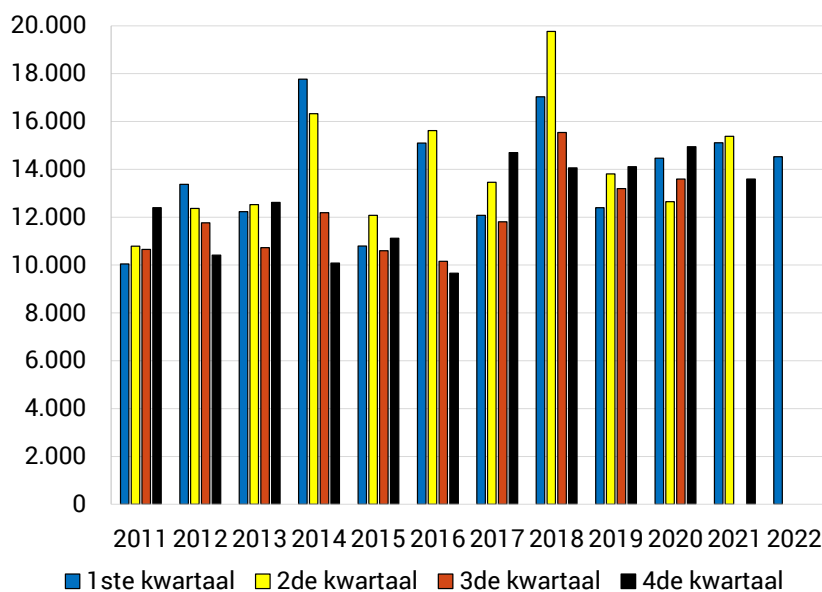
²⁹ Het is zo dat reeds in eerdere verslagen erop werd gewezen dat de verscherping van de energie-eisen niet vreemd is aan dit fenomeen. Deze maatregelen inzake energie-eisen vertalen zich in een massale vraag naar vergunningen in de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding, gevolgd door de daadwerkelijke 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 zich bij elke inwerkingtreding van strengere energie-eisen heeft voorgedaan, werd ook waargenomen, weliswaar in veel mindere mate, ingevolge de nieuwe eisen van 2020.

vertegenwoordigen een stijging van respectievelijk 4,5% en 21,6%³⁰ ten opzichte van dezelfde periode in 2020 en 21,9% en 11,4% ten opzichte van 2019. In het derde (13.592) en vierde (13.596) kwartaal van 2021 vertraagde het aantal afgegeven vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen. In vergelijking met dezelfde periode in 2020 (-9,0%) en 2019 (-3,6%) is het aantal afgegeven bouwvergunningen voor de bouw van nieuwe woningen in het vierde kwartaal van 2021 lager.

Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen 2008/1-2022/4 voor nieuwe woningen



³⁰ De sterke stijging in het tweede kwartaal van 2021 ten opzichte van 2020 moet worden gerelativeerd met de aanzienlijke daling van het aantal toegekende vergunningen in deze periode vanwege de eerste lockdown in het kader van de gezondheids crisis. Met name omdat de gezondheids crisis door het coronavirus het niet mogelijk heeft gemaakt de procedures voor de afgifte van stedenbouwkundige en milieu vergunningen normaal voort te zetten, waardoor de afgifte van vergunningen vertraging opliep wegens de sluiting van bepaalde administraties of het beperkte aantal aanwezige personeelsleden. Zie verslag van juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

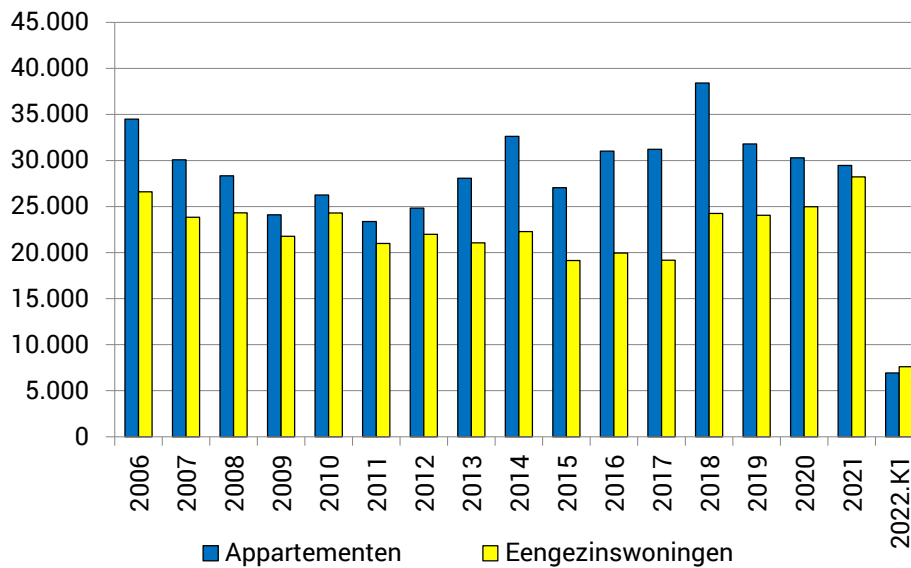
Grafiek 4-2: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen per kwartaal (tot het 2e kwartaal van 2021)

	Δ vorige periode		Δ zelfde periode vorig jaar kw-1		Δ zelfde periode vorig jaar kw-2	
	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning
2021.kw-1	18,2%	1,1%	4,3%	4,5%	29,2%	21,9%
2021.kw-2	-3,0%	1,8%	33,9%	21,6%	22,5%	11,4%
2021.kw-3	-8,3%	-11,6%	8,9%	3,0%	5,4%	-12,5%
2021.kw-4	-3,1%	0,0%	1,8%	-9,0%	7,0%	-3,6%
2022.kw-1	14,5%	6,9%	-1,4%	-3,9%	2,9%	0,4%

Bron: CRB op basis van Statbel

In de eerste 4 maanden van 2022 daalde het aantal toegekende bouwvergunningen voor residentiële gebouwen met 4,9% ten opzichte van dezelfde periode in 2021 tot 10.675 gebouwen³¹. Dit komt neer op 18.362 woningen, een daling van 8,5% ten opzichte van dezelfde periode in 2021. Deze gegevens wijzen op een vertraging in het aantal toegekende vergunningen ten opzichte van 2021. Het aantal in het eerste kwartaal van 2022 afgegeven vergunningen blijft niettemin op een goed niveau.

³¹ De daling is het sterkst in het Waals Gewest (-12%). Het aantal toegekende bouwvergunningen voor de bouw van residentiële gebouwen is in het Vlaams Gewest met 2,6% gedaald en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met 15,5% gestegen.

Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen per kwartaal (tot het 1e kwartaal van 2022)

Bron: Statbel

Uitgesplitst per woonvorm kan worden vastgesteld dat tussen 2003 en 2021 meer vergunningen zijn afgegeven voor de bouw van nieuwe appartementen dan voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen³². De evolutie van deze twee woonvormen in België loopt sinds enkele jaren uiteen in het voordeel van appartementen. Ook in 2021 blijft het aantal afgegeven bouwvergunningen voor de bouw van appartementen hoger dan dat voor de bouw van eengezinswoningen (zie Grafiek 4-3), maar de trend in het voordeel van appartementen lijkt in 2019-2021 iets af te zwakken in vergelijking met de periode 2015-2018. In 2021 werden vergunningen afgegeven voor de bouw van 29.464 appartementen (goed voor 51,1% van het totale aantal afgegeven vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen, tegenover 56,9% in 2019, 61,3% in 2018 en 62,0% in 2017) en 28.216 eengezinswoningen, het hoogste aantal sinds 1997. In 2021 zijn de bouwvergunningen voor appartementen dus gedaald (-2,38%), terwijl de vergunningen voor eengezinswoningen met ruim 13% zijn gestegen. Deze trend ten gunste van eengezinswoningen wordt in het eerste kwartaal van 2022 bevestigd en de verhouding tussen beide woonvormen wordt zelfs omgekeerd. Zo werd 52,4% van de vergunningen afgegeven voor de bouw van eengezinswoningen.

De opleving van de belangstelling voor eengezinswoningen (deels te wijten aan de gezondheidscrisis door het coronavirus) lijkt zich voort te zetten in 2022. Als gevolg van de verschillende lockdowns, de beperkingen in het kader van deze crisis en de veralgemening van telewerk blijft de vraag naar ruimere woningen (met name met een kantoor) en naar woningen met een buitenruimte (tuin of terras) toenemen. Deze neerwaartse trend bij nieuwe appartementen kan ook worden verklaard door de toenemende onzekerheid bij vastgoedontwikkelaars wegens de stijging van de hypotheekrente³³ (zie punt 5.3) en de hoge kosten van bouwmaterialen³⁴ (zie punt 6.2).

³² In de jaren 2010-2011 situeerden beiden zich ongeveer op hetzelfde niveau.

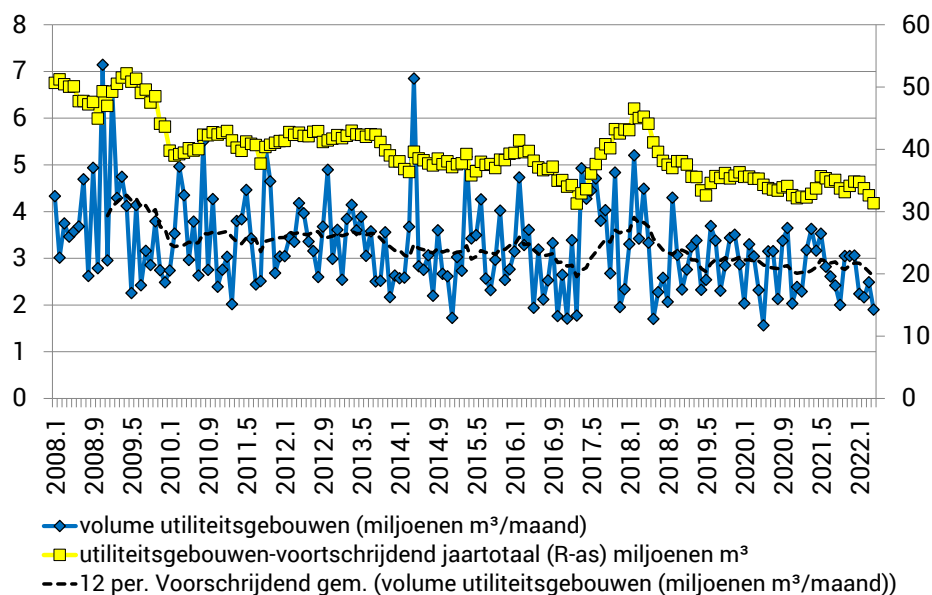
³³ De stijging van de rente vermindert de winstgevendheid van ontwikkelaars die moeten lenen om te bouwen. Stijgende rentevoeten betekenen ook minder gunstige leningsvoorwaarden, waardoor het voor ontwikkelaars moeilijker kan worden kopers te vinden voor de woningen die zij bouwen. Vooral sinds de banken de regels voor toegang tot krediet hebben aangescherpt. Daardoor zijn er misschien minder particulieren die in vastgoed willen investeren.

³⁴ Hogere bouwkosten of minder beschikbare bouwmaterialen op de markt leiden tot hogere prijzen voor gebouwde goederen. Dit geldt voor alle soorten gebouwen (huizen, appartementen, logistieke magazijnen, winkels, kantoren enz.). Hogere

4.1.2 Vergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen

Twee parameters zijn van belang voor nieuwe niet-residentiële gebouwen: het aantal gebouwen en het bouwvolume. Na een daling van 1,7% in 2020 (ten opzichte van het voorgaande jaar) is het aantal afgegeven bouwvergunningen voor niet-residentiële gebouwen in 2021 met 3,4% gestegen. In dat jaar werden vergunningen afgegeven voor 6.599 niet-residentiële gebouwen. Qua volume komt dit neer op 34.802.651 m³, of 8,1% meer dan in 2020. Sinds 2008 is er echter sprake van een neerwaartse trend (zie Grafiek 4-4). Sinds 1 januari 2019 ligt het voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden onder de 35 miljoen m³, tegenover meer dan 50 miljoen m³ op 1 januari 2008.

Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen 2008/1-2022/4 voor nieuwe niet-residentiële gebouwen



	Aantal gebouwen		Volume	
	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar
2021.T1	-6,7%	1,7%	12,6%	8,8%
2021.T2	8,9%	28,1%	5,0%	35,7%
2021.T3	-10,3%	-6,0%	-26,6%	-18,9%
2021.T4	4,4%	-4,8%	30,1%	13,1%
2022.T1	-10,3%	-8,5%	-24,7%	-24,4%

Bron: CRB op basis van Statbel

De kwartaalanalyse in de tabel van Grafiek 4-4 wijst op een stijging van het aantal vergunningen in zowel het eerste (+1,7) als het tweede kwartaal (+28,1%)³⁵ van het jaar 2021 ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar. Qua volume werd in het eerste en tweede kwartaal een stijging van het aantal afgegeven vergunningen vastgesteld, zowel ten opzichte van de voorgaande periode (respectievelijk +12,6% en +5,0%) ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar (+8,8% en +35,7%). Het derde en vierde kwartaal van 2021 worden gekenmerkt door een daling van het aantal

bouwfacturen en de opname van een mogelijke indexering van de verkoopprijzen naargelang de groei van de bouwkosten kunnen huishoudens (maar ook bedrijven) ervan weerhouden met nieuwbouw te beginnen.

³⁵De sterke stijging in het tweede kwartaal van 2021 ten opzichte van 2020 moet opnieuw worden gerelativeerd met de aanzienlijke daling van het aantal toegekende vergunningen in deze periode vanwege de eerste lockdown in het kader van de gezondheids crisis (zie hierboven).

toegekende vergunningen voor niet-residentiële gebouwen (respectievelijk -6,0% en -4,8%). In het eerste kwartaal van 2022 zet deze daling zich voort ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar, zowel in aantal (-8,5%) als in volume (-24,4%). Uit Grafiek 4-4 blijkt dat het voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden van het volume van de niet-residentiële gebouwen (stippellijn, in m³) in het eerste kwartaal van 2022 een neerwaartse trend volgt. In deze periode werden bouwvergunningen afgegeven voor de bouw van 6,89 miljoen m³ niet-residentiële gebouwen.

De gemiddelde omvang van de niet-residentiële bouwprojecten bereikte tussen maart 2017 en februari 2018 een zeer hoog niveau (ongeveer 10.000 m³/project). In de volgende jaren volgde een forse achteruitgang van de gemiddelde omvang van de bouwprojecten. In het eerste kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde omvang van een project 4.654 m³, tegenover 5.636 m³ in het eerste kwartaal van het voorgaande jaar.

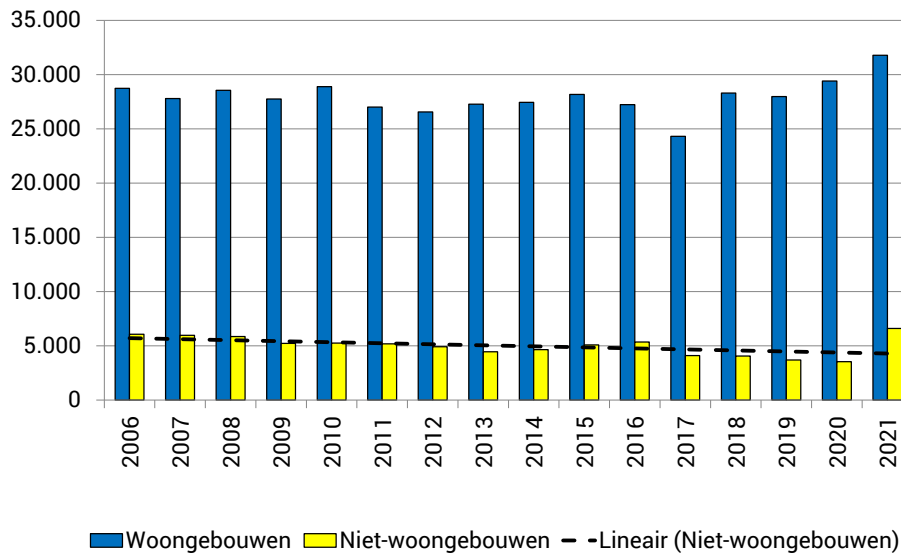
4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen

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.

In de loop van het jaar 2021 werden er 34.292 renovaties van residentiële gebouwen toegestaan (zie Grafiek 4-5). Ten opzichte van 2020 betekent dit een stijging van het aantal toegestane renovaties met 16,6%³⁶. Op kwartaalniveau werd een stijging van de afgegeven vergunningen voor renovaties vastgesteld in het eerste (+10,9%), tweede (+40,4%), derde (+15,6%) en vierde (+1,8%) kwartaal van 2021 ten opzichte van dezelfde periode in 2020. De stijgingen in de eerste drie kwartalen zijn gedeeltelijk toe te schrijven aan de gezondheidscrisis, waarin veel huishoudens beslisten om hun woning te renoveren of uit te breiden. De tijd tussen de beslissing en de vergunning kan immers een jaar duren. De groei ten opzichte van het voorgaande jaar vertraagde vervolgens aanzienlijk in het vierde kwartaal. Er was zelfs een daling van het aantal renovaties van residentiële gebouwen van 9,3% in het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar.

Dezelfde trend wordt waargenomen voor niet-residentiële renovaties. Na een dalende trend die in 2016 werd ingezet, steeg het aantal toegestane renovaties voor niet-residentiële gebouwen weer in 2021, om vervolgens in het eerste kwartaal van 2021 te dalen (-11,0% ten opzichte van de voorgaande periode en -7,0% ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar). Er zij op gewezen dat de opmerkelijke stijging van de residentiële (+40,4%) en niet-residentiële (+29,4%) renovaties in het tweede kwartaal van 2021 ten opzichte van het voorgaande jaar verband houdt met de eerste lockdown van de coronaviruscrisis.

³⁶ Er zij op gewezen dat de toename van het aantal vergunningen voor renovaties van residentiële gebouwen in 2021 ten opzichte van 2020 positief is voor het werkvolume van de bouwsector, maar ook voor de kwaliteit van de woningen, gezien de gemiddelde leeftijd van het Belgische woningbestand en de daaruit voortvloeiende renovatiebehoeften.

Grafiek 4-5: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2021

	Woongebouwen		Niet-woongebouwen	
	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar
2021.T1	15,9%	10,9%	-1,8%	8,3%
2021.T2	10,2%	40,4%	5,5%	29,4%
2021.T3	-5,5%	15,6%	-0,9%	1,1%
2021.T4	-15,6%	1,8%	0,1%	2,7%
2022.T1	3,3%	-9,3%	-11,0%	-7,0%

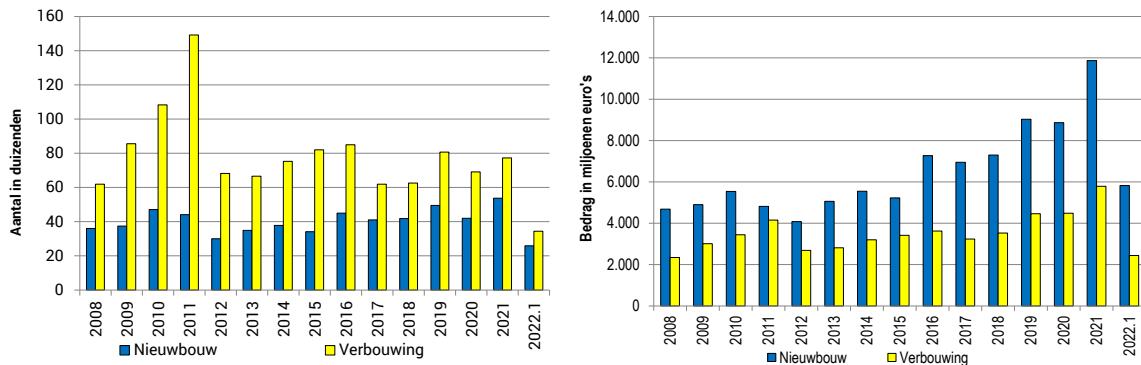
Bron: CRB op basis van Statbel

5. Evolutie van de hypothecaire kredieten

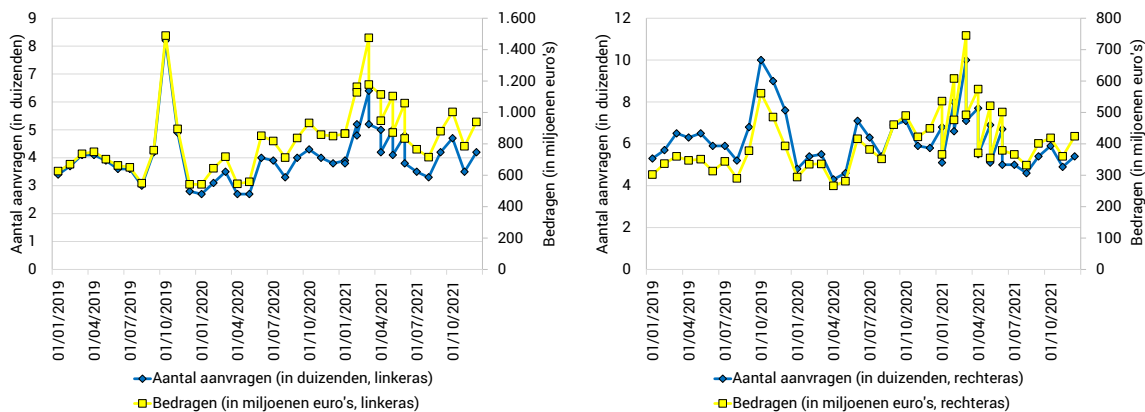
5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten

Na een sterke stijging in 2019 (respectievelijk 18,4% en 28,9%) daalde het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en voor renovaties in 2020 ten opzichte van 2019 (respectievelijk -15,2% en -14,4%). Deze daling moet echter worden genuanceerd. Uit Grafiek 5-2 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 (respectievelijk +40,0% en +30,8%) en oktober 2019 (respectievelijk +95,2% en +47,1%), gevolgd door een daling tussen oktober 2019 en januari 2020 (respectievelijk -67,1% en -52,0%). De piek in de aanvragen die in oktober 2019 werd waargenomen, gevolgd door een daling, is deels te verklaren door het einde van de woonbonus in Vlaanderen vanaf januari 2020 en de strengere voorwaarden voor het toekennen van een hypothecaire lening die van kracht werden op 1 januari 2020³⁷.

³⁷ Voor meer details, zie Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#) & documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting", [CRB 2022-0869](#).

Grafiek 5-1: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen van hypothecaire kredieten per bestemming, 2008-2021

Bron: CRB op basis van de NBB

Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (links) en voor verbouwingen (rechts), 2019/1-2021/12

Bron: CRB op basis van de NBB

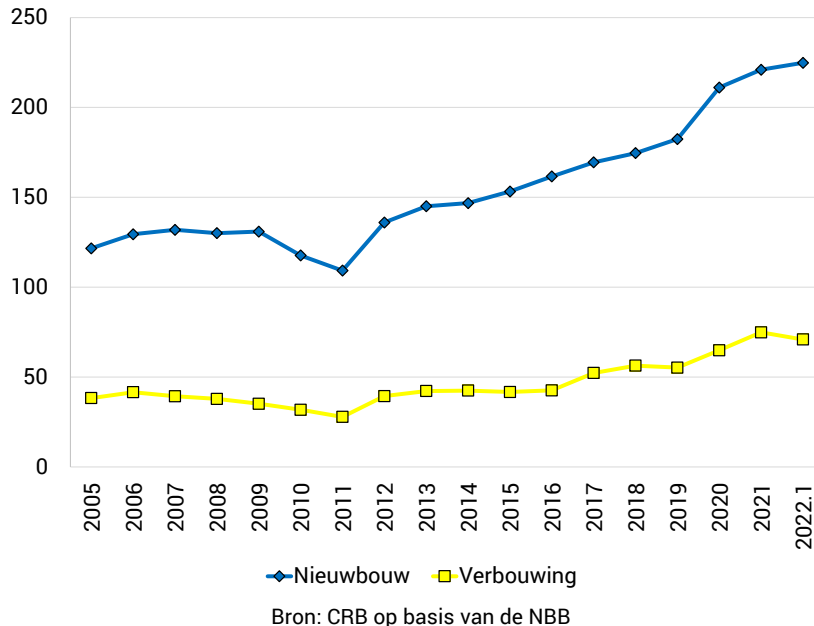
Het jaar 2020 was ook een uitzonderlijk jaar, gekenmerkt door de gezondheidscrisis door het coronavirus³⁸. Niettemin wordt een groei van het aantal aanvragen vastgesteld in de loop van het jaar 2020 (respectievelijk +40,7% en +20,8% tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020). Deze opwaartse trend zet zich begin 2021 voort en bereikt een piek in maart 2021 (respectievelijk 6.400 en 10.000 aanvragen). Beide curves dalen vervolgens tussen maart en augustus 2021, alvorens zich aan het eind van het jaar te herstellen. De hypotheekmarkt is dus dynamisch gebleven in 2020 (onder invloed van de gezondheidscrisis) en 2021. Het aantal aangevraagde nieuwe hypothecaire kredieten voor nieuwbouw bedroeg ongeveer 42 miljoen in 2020 en ongeveer 53,7 miljoen in 2021, voor bedragen van respectievelijk 8,86 miljard euro en 11,86 miljard euro (+33,8% ten opzichte van 2020). De nieuwe aanvragen van hypothecaire kredieten voor renovaties bedroegen 69,1 miljoen in 2020 (of 4,48 miljard euro) en 77,3 miljoen in 2021 (of 5,79 miljard euro), een groei van 11,9% tussen beide jaren.

De groei van het aantal aanvragen zet vervolgens door in het eerste kwartaal van 2022, alvorens in het tweede kwartaal van 2022 weer een neerwaartse trend te volgen. In de eerste helft van 2022 bedroeg het aantal aangevraagde nieuwe hypothecaire kredieten voor nieuwbouw 25,9 miljoen, of 5,8 miljard euro, en 34,4 miljoen (of 2,44 miljard euro) voor renovaties. Over het algemeen ziet het begin van het jaar er positief uit. In het tweede kwartaal van 2022 is er echter een vertraging van de aanvragen van kredieten voor zowel nieuwbouw als voor renovaties (zie Grafiek 5-2). Het zal dan ook belangrijk zijn

³⁸Voor meer details, zie Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

om na te gaan of deze daling van het aantal aanvragen duidt op een daling of stabilisatie van de kredietverlening in de komende maanden - en dus ook van het orderboekje van bouwbedrijven.

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



Het gemiddelde gevraagde bedrag in het kader van een hypothecair krediet voor nieuwbouw bereikte in 2011 een minimumniveau, namelijk 109.229 euro (zie Grafiek 5-3). Sindsdien is het bedrag vrijwel ononderbroken blijven stijgen. Deze trend zet zich voort in het jaar 2021 met een stijging ten opzichte van 2020 (+4,7%), een jaar dat wordt gekenmerkt door een sterke stijging ten opzichte van 2019 (+15,7%). Alsook in de eerste helft van 2022. Het gemiddelde gevraagde bedrag in het kader van een hypothecair krediet is dus gestegen van 211.071 euro in 2020 tot ongeveer 220.968 euro in 2021 en 224.826 euro in de eerste helft van 2022.

Deze stijging van het gemiddelde kredietbedrag voor nieuwbouw in 2021 wijst erop dat de trends van 2020 zich voortzetten. Ten eerste zet de in 2020 waargenomen sterke stijging van de vastgoedprijzen³⁹ zich voort in 2021 en begin 2022. In totaal stijgen de prijzen voor alle woningen in België tussen 2019 en 2021 met 16,4% (NBB, 2022). De totale productiekosten (materiaal en arbeid, zie punt 6.2) van een nieuwe woning zijn met 10 tot 20% gestegen. Ten tweede blijft als gevolg van de coronacrisis ook de belangstelling van kopers voor grotere (vooral met bureau), duurdere woningen met een buitenruimte (tuin of terras) aanhouden, waardoor ook dit segment onder extra opwaartse druk komt te staan. De analyse in punt 4.1.1 van dit verslag bevestigt overigens dat de opleving van de belangstelling voor eengezinswoningen in 2022 lijkt aan te houden.

Na een groei van 17,4% tussen 2019 en 2020 is het gemiddelde gevraagde bedrag voor een renovatie in 2021 opnieuw gestegen (74.864 euro) ten opzichte van 2020 (64.891 euro), d.w.z. een stijging van 15,4% (zie Grafiek 5-3). Het gevraagde totaalbedrag (jaarlijks voortschrijdend totaal) in de vorm van hypothecaire kredieten voor renovatie in 2021 (5,79 miljard euro) overtreft dus het gevraagde bedrag

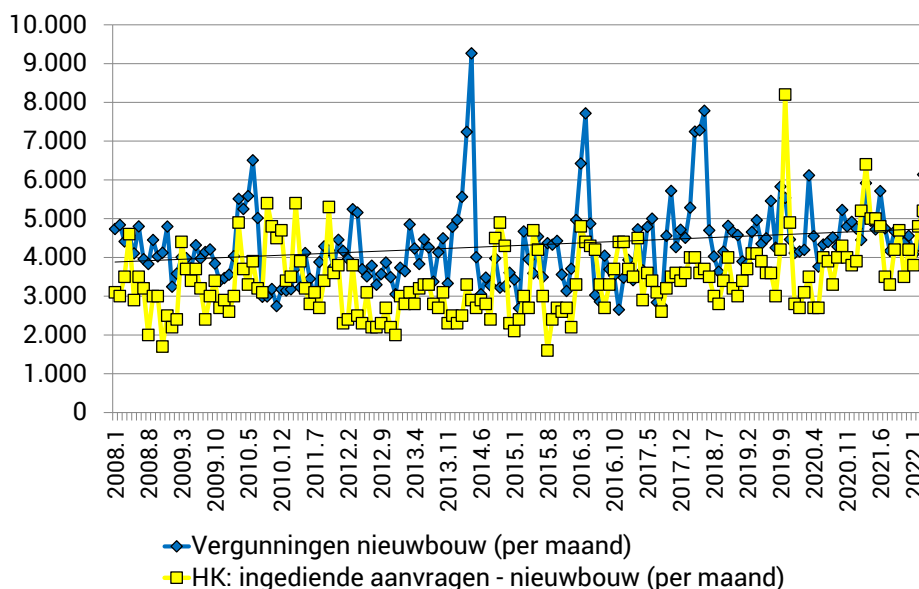
³⁹ Ter herinnering: volgens de NBB (2020) was de aanzienlijke stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt in 2020 met name te danken aan de lage hypotheekrente, de aanwezigheid van investeerders en de mogelijkheid tot uitstel van hypotheekaflossing en inkomenssteunmaatregelen (ingevolge de gezondheids crisis). Hoewel sommige energiebesparingen uiteindelijk in latere jaren ten goede kunnen komen aan de eigenaar, stijgen de kosten van bouw en renovatie als gevolg van de energie- en milieuvorschriften. Temeer daar de prijzen van isolatiematerialen stijgen (zie punt 6.2).

in heel 2020 (4,48 miljard euro). Deze stijging van het gemiddelde bedrag van de kredieten voor renovatie in 2021 kan, net als in 2020, gedeeltelijk worden verklaard door de stijging van de prijzen voor bouwmaterialen (waaronder isolatie) en door de steeds hogere energieprestatie-eisen voor gebouwen. In de eerste helft van 2022 was er echter een daling van het gemiddelde gevraagde bedrag voor een renovatie (70.901 miljard euro, of -5,3%).

5.2 Vergunningen en hypothecaire kredieten

De Grafiek 5-4 toont de grote schommelingen die op bepaalde momenten worden waargenomen in bouwvergunningen en kredietaanvragen voor nieuwbouw. Deze schommelingen hangen niet rechtstreeks met elkaar samen, aangezien er allerlei factoren zijn die de beslissingen van kandidaat-bouwers beïnvloeden. Belangrijke factoren zijn de regelgeving (energieprestatie-eisen voor nieuwe woningen), evolutie van de rente en de belastingvoordelen (zoals bijv. de woonbonus⁴⁰).

Grafiek 5-4: Vergunningen voor nieuwe woningen vs. aanvragen van hypothecaire kredieten, 2007/1-2022/4

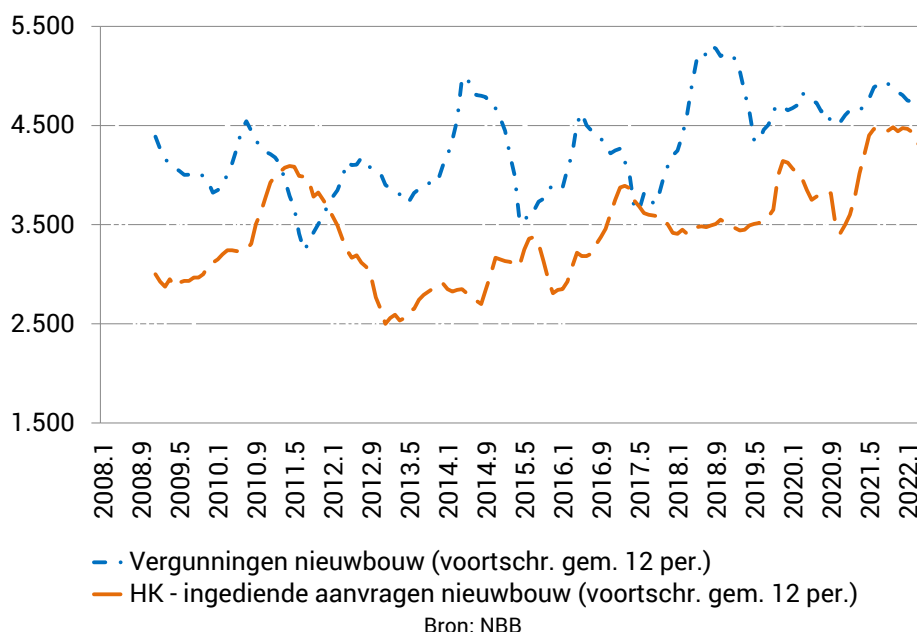


Bron: FOD, NBB

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 kredieten voor nieuwbouw.

⁴⁰ Merk op dat de woonbonus voor gezinswoningen in Vlaanderen sinds 2020 is afgeschaft.

Grafiek 5-5: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hypothecaire kredieten) voor nieuwe woningen, 2005/1-2022/4



Het is belangrijk op te merken dat hypothecaire leningen (nieuwbouw, herfinanciering, renovaties, gewone aankopen enz.) en vergunningen over het algemeen zeer gevoelig zijn voor wijzigingen in de regelgeving van de overheid. Plotselinge wijzigingen in de regelgeving kunnen derhalve aanzienlijke effecten hebben, met in sommige gevallen potentiële negatieve gevolgen voor de activiteiten van de bouwsector.

5.3 Herfinanciering

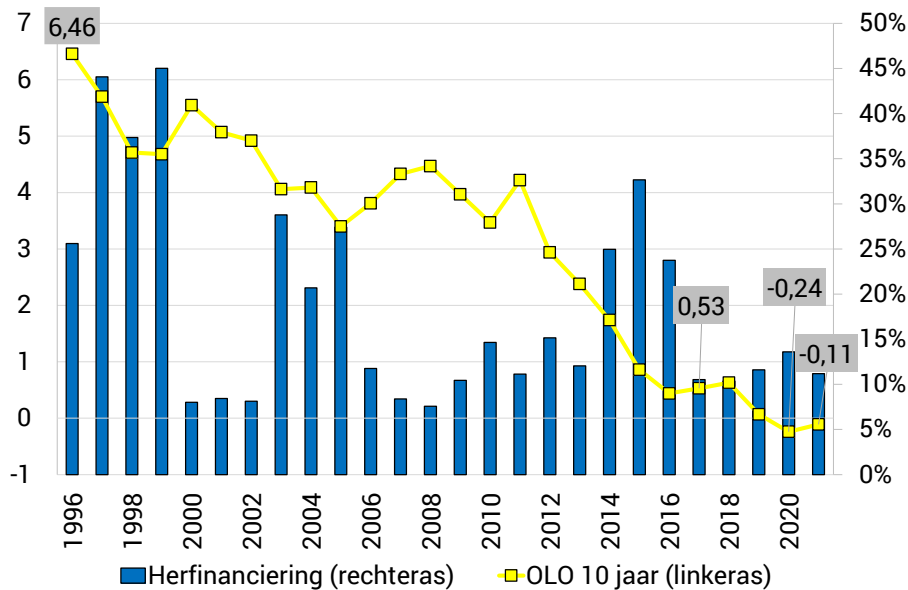
De mogelijkheid tot herfinanciering ontstaat ingevolge lagere rentevoeten (hier weergegeven door de OLO-rente⁴¹ op 10 jaar). In 2020 is de rente (OLO op 10 jaar) negatief geworden en kwam ze uit op -0,24%, tegenover 0,07% in 2019 (zie Grafiek 5-6). In 2021 stijgt de rente, maar ze blijft negatief (-0,11). Sinds 2021 en vooral sinds begin 2022 zien we weer een stijging van de rente. De OLO-rentevoet op 10 jaar werd dus opnieuw positief in het eerste (0,47) en tweede (1,54) kwartaal van 2022.

De rentevoet op de OLO's op 10 jaar daalde in verschillende stappen in de geanalyseerde periode, van 6,46 in 1996 tot -0,24 in 2020. Deze verlagingen van de rentevoet zijn in de loop der tijd een belangrijke factor geweest voor de ondersteuning van de huizenmarkt⁴². Al deze verlagingen leiden, soms met enige vertraging, tot de herfinanciering van uitstaande 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 de rente sinds 2011 voortdurend gedaald tot het huidige historisch lage niveau. De periode 2014-2016 wordt ook gekenmerkt door een hogere herfinancieringsrente. Sinds 2017 ligt de herfinancieringsrente boven de 10%: 10,5% in 2017, 10,4% in 2018, 11,6% in 2019, 13,6% in 2020 en 11,2% in 2021.

⁴¹ Lineaire obligaties: Belgische staatsobligaties die meerdere malen per jaar worden uitgegeven door de Belgische staat om aan zijn schuldverplichtingen te kunnen voldoen. Ze zijn vooral bedoeld voor professionele beleggers en worden voornamelijk gekocht door banken en kredietinstellingen als een veilige kapitaalbelegging.

⁴² Voor het overige leidt een daling van de hypotheekrente tot een vermindering van de aflossingslast van de huishoudens voor een bepaald geleend bedrag. Bijgevolg stijgt voor dezelfde aflossingslast het bedrag dat kan worden geleend (NBB, 2022).

Grafiek 5-6: Aandeel van herfinanciering in hypothecaire leningen



Bron: CRB op basis van de NBB

6. De uitdagingen voor de bouwsector

Uit de verslagen van juni 2021 en februari 2022 bleek dat de teruggelopen vraag (die sinds november 2022 is afgenomen) niet langer de grootste zorg van de bouwsector was. Bij het opstellen van deze verslagen leek de bouwsector zich goed te hebben hersteld van de coronacrisis en waren de orderboekjes gemiddeld opnieuw vol voor een periode van zes maanden. De bedrijven in de bouwsector waren echter nog steeds zeer bezorgd. De sector dreigde namelijk het economisch herstel mis te lopen door het tekort aan arbeidskrachten en de materialencrisis (leveringsproblemen en prijsstijgingen)⁴³, die de productie of dienstverlening van bouwbedrijven ernstig belemmerden.

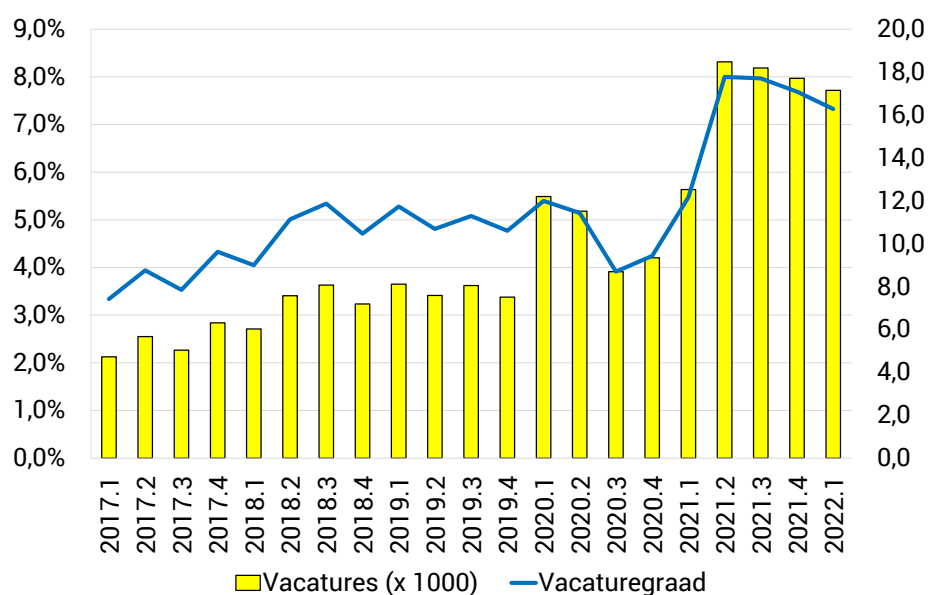
Begin 2022 zijn het tekort aan arbeidskrachten en de bouwmaterialencrisis nog steeds een grote uitdaging voor bouwbedrijven. Dit heeft gevolgen voor de marges en de volumes, die in de sector steeds meer onder druk komen te staan door de stijgende energieprijzen en het effect daarvan op de prijs van bouwmaterialen en op de inflatie (en bijgevolg op de loonindexering). De ontwikkeling van de vraag en de orderboekjes in de komende maanden is dus opnieuw een bron van zorg voor bouwbedrijven - in het bijzonder in de subsector gebouwen. In een context waarin de stijgende prijzen er waarschijnlijk toe zullen leiden dat veel huishoudens afzien van hun bouwprojecten (daling van de vraag naar vergunningen in het derde en vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022, alsook een vertraging van de kredietaanvragen voor zowel nieuwbouw als renovatie in het tweede kwartaal van 2022).

⁴³ 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 productie van transportmaterieel of machines en elektrische apparatuur (zwaar getroffen door het tekort aan chips), de groot- en detailhandel en de landbouw worden ook door deze problemen getroffen.

6.1 Er is nog steeds een tekort aan arbeidskrachten

Zoals reeds in vorige verslagen is benadrukt⁴⁴, kampt de bouwsector al jaren met problemen om gekwalificeerd personeel te vinden. En deze moeilijkheden zijn nog duidelijk aanwezig in 2022. Grafiek 6-1 laat zien dat het aantal vacatures in de sector met name vanaf het tweede kwartaal van 2021 is toegenomen en sindsdien hoog is gebleven. Volgens gegevens van Statbel bedraagt de vacaturegraad⁴⁵ in de sector in het eerste kwartaal van 2022 7,3% (tegenover 5,5% in het eerste kwartaal van 2021 en 8,0% in het tweede kwartaal van 2021), wat neerkomt op ongeveer 17.200 vacatures (tegenover 12.500 in het eerste kwartaal van 2021 en 18.500 in het tweede kwartaal van 2021). De bouwsector heeft dus veel meer last van het tekort aan arbeidskrachten dan andere sectoren. Nog steeds volgens de gegevens van Statbel behoort de vacaturegraad in de bouw tot de hoogste in de Belgische economie, na de sectoren accommodatie en voeding (9,5%), informatie en communicatie (9,0%) en gespecialiseerde, wetenschappelijke en technische activiteiten (8,6%).

Grafiek 6-1: Aantal en percentage vacatures in de bouw, per kwartaal, 2017/1-2022/1



Bron: Statbel

Dit grote aantal vacatures zou met name te wijten zijn aan een stereotiep en verkeerd beeld van de sector. Volgens een enquête die Constructiv in 2005 onder de bevolking heeft gehouden, zegt slechts één Belg op tien in de bouwsector te willen werken. De sector lijkt onaantrekkelijk, vooral bij studenten en werkzoekenden.

Deze bevindingen zijn des te meer verontrustend omdat Constructiv voor de komende jaren (en voor de komende 30 jaar) een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector voorspelt als gevolg van de vergrijzing van de bevolking (pensioneringen) en de investeringen die met name in het kader van de 'Green Deal' en het plan voor herstel en veerkracht zijn gepland. De organisatie heeft overigens aangekondigd dat de bouwsector in de komende vijf jaar 100.000 werknemers wil aanwerven, waarvan 20.000 tegen 2022⁴⁶. Het Federaal Planbureau (2021) verwacht dat de sector tegen 2023 alleen al 24.000 banen zal creëren.

⁴⁴Zie verslagen van februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

⁴⁵Dit is het aantal vacatures in verhouding tot het totale aantal functies in het bedrijf. Deze gegevens omvatten zowel vaste als tijdelijke functies.

⁴⁶Zie <https://www.rtf.be/article/le-secteur-de-la-construction-veut-embaucher-100000-travailleurs-en-cinq-ans-10970759>.

Het tekort aan arbeidskrachten blijft dus een groot maatschappelijk probleem. De tijd om te investeren in nieuwe betaalbare en duurzame kwaliteitswoningen (inclusief sociale woningen), in de isolatie van gebouwen en in duurzame infrastructuur is nu aangebroken. Deze zowel noodzakelijke als dwingende investeringen zullen bijdragen tot het bereiken van klimaat- en energiedoelstellingen op lange termijn, het bestrijden van de huisvestingscrisis en het verminderen van de kwetsbaarheid van huishoudens en bedrijven voor de toekomstige energiecrisissen. De verwezenlijking van deze langetermijndoelstellingen vereist dat er nu voldoende geschoolde arbeidskrachten beschikbaar zijn.

In dit verband lijkt het duidelijk dat er snel maatregelen moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven (met de vereiste kwalificaties) de nodige capaciteiten in dienst kunnen nemen om te voldoen aan de groeiende vraag die de sector de komende jaren verwacht na de stimuleringsmaatregelen en de ambitieuze strategieën voor de renovatie van gebouwen. De sociale partners in de bouwsector hebben in hun advies⁴⁷ overigens aangedrongen op de noodzaak om een nieuwe visie en strategie voor werkgelegenheid en opleiding voor de bouwsector te ontwikkelen en op te zetten, samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties die verantwoordelijk zijn voor duaal leren, arbeidsbemiddelaars, overheidsinstanties enz.). Volgens hen moeten vier grote ambitieuze sectorale doelstellingen (4x20%) het referentiekader vormen voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector tegen 2030⁴⁸: (1) Het aantal jongeren dat voltijds of deeltijds bouwonderwijs volgt met 20% verhogen; (2) Het aantal werkzoekenden dat een basisopleiding in de bouw volgt met 20% verhogen; (3) De overgang van jongeren uit het bouwonderwijs met 20% verhogen; en (4) het aantal werknemers dat de bouwsector verlaat met 20% verminderen.

6.2 Marges en volumes onder druk

De bedrijven in de bouwsector blijven kampen met leveringsproblemen (vertraagde leveringen) en hoge prijzen voor bouwmaterialen - zoals gemeten door de I-index⁴⁹ - na een lange periode van sterke stijgingen⁵⁰. 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. De bevoorradingsproblemen, die blijven leiden tot langere leveringstermijnen (en bijgevolg tot vertragingen in de projecten), wegen ook op de prijzen van bouwmaterialen (hout, staal, non-ferrometalen, cement, isolatiemateriaal, kleiprodukten enz.)

Tussen november 2020 en mei 2022 steeg de prijs van bouwmaterialen dus met gemiddeld 35,7%, met een stijging van 12,1% tussen januari 2022 en mei 2022 (zie Grafiek 6-2). Begin 2022 zijn de stijgingen vooral voor staal, hout, isolatiematerialen en non-ferrometalen en minder voor glasproducten, infrastructuurmaterialen, bakstenen en dakpannen. Na een lange periode van sterke stijgingen gedurende 2021 en begin 2022 laat de I-index in juni 2022 voor het eerst sinds november 2020 een daling zien. Dit is het gevolg van de dalende trend van de prijzen van staal (-8%), non-ferrometalen (-5%) en hout (-2%), terwijl koolwaterstoffen (+5%), bakstenen (+4%) en betonproducten (+1%) blijven stijgen. Wat de soorten materialen betreft die problematisch zijn, hetzij vanwege hun kosten, hetzij vanwege hun niet-beschikbaarheid, zijn staal en aluminium de belangrijkste, op de voet

⁴⁷Zie De visie van de sociale partners van het bouwbedrijf om aan de opleidings- en werkgelegenheidsnoden van de sector in de komende jaren te voldoen, [CRB 2021-1301](#).

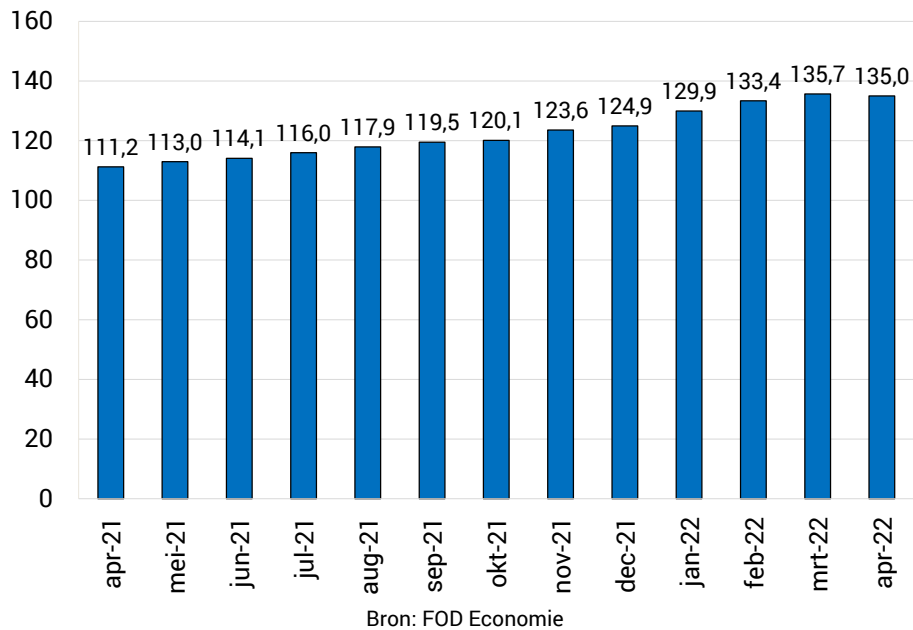
⁴⁸ De campagne "Wij bouwen aan morgen" van Constructiv om de bouwsector aantrekkelijker te maken, is een goede stap in die richting.

⁴⁹ De "I-index", zoals hij officieel heet, bevat een selectie van ongeveer 26 categorieën bouwmaterialen en hun prijzen. Hij wordt gebruikt voor prijssherzieningsovereenkomsten in de bouwsector. Deze index wordt maandelijks gepubliceerd door de [FOD Economie](#).

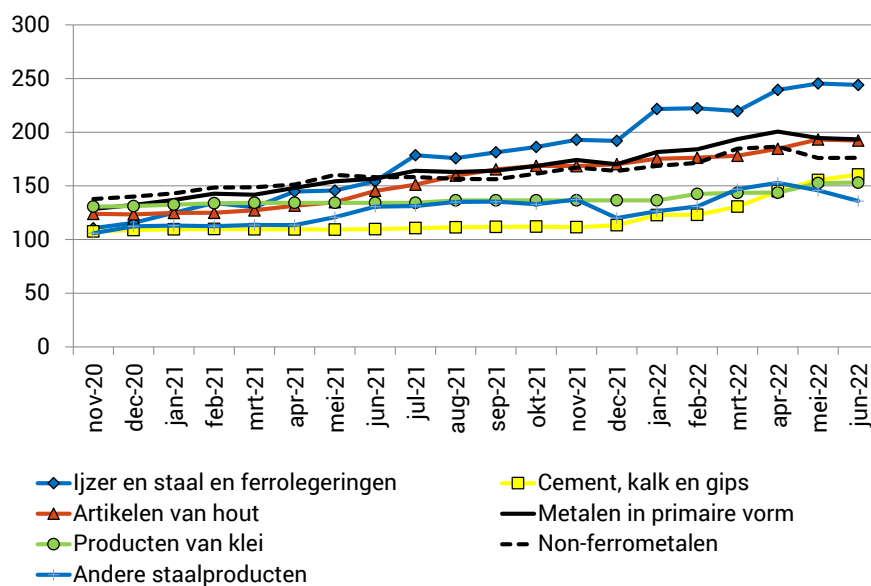
⁵⁰ De oorzaken van de leveringsproblemen en de prijsstijgingen voor bouwmaterialen worden nader toegelicht in de verslagen van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

gevolgd door hout (en daarvan afgeleide producten), beton (vooral vanwege de kosten), isolatie en elektrische en elektronische componenten.

Grafiek 6-2: Ontwikkeling van de I-index in index 100 = nov. 2020, 2021/04-2022/04



Grafiek 6-3: Ontwikkeling van de I-index in index 100 = nov. 2020, per materiaal, 2021/04-2022/04



Bovendien ondersteunen de hoge energieprijzen al maandenlang een historisch hoog inflatieniveau (zie punt 1.1) - dat op zijn beurt de lonen beïnvloedt (met inbegrip van de lonen in de bouw) via de automatische loonindexering. De totale indexering over het gehele jaar 2022 van PC124 zou 7,95% moeten bedragen.

Deze talrijke prijsstijgingen (energie, materialen, lonen) wegen op de marges en de rentabiliteit van de bedrijven in de bouwsector. Gezien de beperkte marges in de sector hebben bouwbedrijven geen andere keuze dan deze talrijke prijsstijgingen (energie, materialen, lonen) geheel of gedeeltelijk door

te berekenen aan hun klanten. De stijging van de eindfactuur van de bouwkosten bij de consumenten kan hen ervan weerhouden bouwprojecten en renovatiewerkzaamheden uit te voeren en kan de orderboekjes van de bedrijven in de bouwsector negatief beïnvloeden. Dit geldt des te meer als de banken niet volgen. Dit risico wordt nog versterkt door de stijging van de rentevoeten, waardoor de leencapaciteit van potentiële klanten die bouw- of renovatieprojecten willen starten, afneemt.

Er zij echter op gewezen dat de hoge energieprijzen niet alleen negatieve gevolgen hebben voor de bouwsector. Zij zetten aan tot investeringen in een betere isolatie van gebouwen en in alternatieve bronnen van energieproductie, zoals zonnepanelen of warmtepompen - werkzaamheden waarnaar in de bouwsector opnieuw veel vraag is.

In dit verband is het belangrijk eraan te herinneren⁵¹ dat de gevolgen van de daaruit voortvloeiende spanningen met de klanten (zowel privé als publiek) in veel gevallen nog steeds door de bouwbedrijven worden gedragen. Dit geldt zelfs als deze uitzonderlijke situatie buiten de controle van de bouwbedrijven valt. Ook al zijn de bevoorradingsproblemen 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 bedrijven in de bouwsector te helpen het hoofd te bieden aan deze uitzonderlijke situatie. Tegelijkertijd zal de vraag verder worden gestimuleerd, met name door de inspanningen in het kader van de stimuleringsplannen op te voeren.

6.3 Conclusie...

Na een zeer goed jaar 2021 wordt begin 2022 een vertraging waargenomen in de bouwsector (en meer bepaald in de gebouwen). Volgens de laatste beschikbare gegevens lijkt de bouwactiviteit echter over het algemeen goed stand te houden en de moeilijkheden waarmee de sector te kampen heeft, goed te weerstaan. Dit is voornamelijk te danken aan de infrastructuur, de bouw van eengezinswoningen en renovatie.

Uit dit verslag blijkt echter een toenemende onzekerheid in de bouwsector over de evolutie van de vraag en de orderboekjes in de komende maanden vanwege de verschillende moeilijkheden waarmee de sector al vele maanden te kampen heeft. Deze laatste zetten de marges en de volumes van de bedrijven in de sector onder druk en doen vrezen voor een daling van de orderboekjes in de komende maanden.

Niettemin blijven de vooruitzichten voor de bouwsector in de komende jaren veelbelovend. De Europese Green Deal (en het plan voor herstel en veerkracht), de talrijke energierenovaties die nodig zijn in woningen, gebouwen en infrastructuur⁵² om de klimaatdoelstellingen te halen, het gebrek aan sociale woningen, de hectiek van de vastgoedmarkt in 2021 of de wederopbouw na de overstromingen van afgelopen zomer bieden de sector veel perspectieven. Om te kunnen profiteren van hun positieve effect op de economische activiteit van het land en de lokale werkgelegenheid, moeten deze veelbelovende vooruitzichten worden gerealiseerd door de uitdagingen waarmee de sector wordt geconfronteerd te overwinnen en de investeringen in woningen, gebouwen en infrastructuur te ondersteunen. Deze investeringen zullen ook helpen om de klimaatdoelstellingen op lange termijn te halen en het tekort aan betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle woningen aan te pakken. Ook verminderen we onze energieafhankelijkheid en daarmee de kwetsbaarheid van de huishoudens en bedrijven voor de komende energieschokken.

⁵¹Zie Verslag over de evolutie van de conjunctuur in de bouwsector – Juni 2021, CRB 2021-2149.

⁵² Zoals hierboven vermeld, onderbouwt het historische gebrek aan overheidsinvesteringen in België de behoefte aan renovatie van de openbare infrastructuur en doet het een goed gevuld orderboekje vermoeden voor de infrastructuursector in de toekomst.

Hoe dan ook zal de opvolging van de vraag en de orderboekjes in de bouwsector de komende maanden een aandachtspunt zijn. In dit verband zal de regering tot elke prijs moeten voorkomen dat een schok aan de vraagzijde - doordat huishoudens en projectontwikkelaars op korte termijn massaal afzien van hun bouwprojecten - de activiteit van de subsector gebouwen in de komende maanden en jaren lamlegt. Een vermindering van de bouwactiviteit op korte termijn kan immers de capaciteit van de sector op lange termijn in gevaar brengen. Evenzo is het op het niveau van de subsector infrastructuur van essentieel belang dat een transparant realtime toezicht op de realisatie van de investeringen van het plan voor herstel en veerkracht wordt ingesteld. Een aanzienlijke vertraging van de activiteit van de bouwsector zou contraproductief zijn voor de verwezenlijking van de bovengenoemde grote maatschappelijke en milieudoelstellingen.

Bibliografie

- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2017), Overheidsinvesteringen, Documentatienota van de brc Bouw, [CRB 2017-1346](#).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2018), Nationaal Pact voor Strategische Investerings, Advies van de brc Bouw, [CRB 2018-0086](#)
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2019), De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid, Memorandum van de brc Bouw, [CRB 2019-0950](#)
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2020), De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid, Documentatienota van de brc Bouw, [CRB 2020-2270](#).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2020), Impact van de tweede lockdown op de bouwsector (Enquête ERMG), verslag van de brc Bouw, [CRB 2020-2507](#).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2021), De visie van de sociale partners van het bouwbedrijf om aan de opleidings- en werkgelegenheidsnoden van de sector in de komende jaren te voldoen, Advies van de brc Bouw, [CRB 2021-1301](#).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2021), Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - Juni 2021, Verslag van de brc Bouw, [CRB 2021-2149](#).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022), Betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting, Advies van de brc Bouw, [CRB 2022-0868](#).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022), Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting, Documentatienota van de brc Bouw, [CRB 2022-0869](#).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022), Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - Februari 2022, Verslag van de brc Bouw, [CRB 2022-0250](#).
- EUROPEAN COMMISSION (2022), European Economic Forecast – Summer 2022, Institutional paper 183, [July 2022](#).
- FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, Versie van juni 2021, FPB, [Juni 2021](#).
- FEDERAAL PLANBUREAU (2022), Economische vooruitzichten 2022-2027, Versie van juni 2022, FPB, [Juni 2022](#).
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2020), Economische en financiële ontwikkelingen: Prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, [Verslag 2020](#).
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022), Is het voor iedereen in België haalbaar om een eigen woning te kopen?, NBB Economisch Tijdschrift 2022, [nr.12](#).