

CRB 2023-2738

December
2023

VERSLAG

Conjunctuurontwikkeling in de bouwsector



Blijde Inkomstlaan 17-21 1040 Brussel
Avenue de la Joyeuse Entrée 17-21 1040 Bruxelles
T 02 233 88 11
E mail@ccecrb.fgov.be
www.ccecrb.fgov.be

Inhoudsopgave

1	Algemene conjunctuur	5
1.1	Vooruitzichten voor de economische groei.....	5
1.2	Het economische vertrouwen in België en in Europa	8
2	Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector	11
2.1	Vooruitzichten met betrekking tot de conjunctuurontwikkeling	11
2.1.1	Conjunctuurcurve van de gebouwen	13
2.1.2	Conjunctuurcurve van de infrastructuur	16
2.2	Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector	20
2.3	Evolutie van de kosten van bouwmaterialen	21
2.4	Faillissementen in de bouw	23
3	Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector	25
3.1	Algemene evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector	25
3.2	Vrouwen in de bouwsector	33
3.3	Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector	35
3.4	Evolutie van de vacatures	36
4	Bouw- en verbouwingsvergunningen	39
4.1	Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen.....	39
4.1.1	Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen	39
4.1.2	Vergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen.....	44
4.2	Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen	46
5	Evolutie van de hypothecaire kredieten	48
5.1	Aanvragen van hypothecaire kredieten	48
5.2	Toegekende vergunningen en hypothecaire kredieten.....	54
5.3	Herfinanciering	57
	Conclusie	58

Lijst grafieken

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2008/1-2023/8	9
Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2020/5-2023/8.....	9
Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2023/8.....	13
Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van de gebouwen, 2013/1-2023/04	14
Grafiek 2-3: Conjunctuurcurven voor infrastructuur, bruto en afgevlakte gegevens, 2012/1-2023/4	16
Grafiek 2-4: Componenten van de synthetische curve van de sector van de burgerlijke bouwkunde, 2013/1-2023/4.....	17
Grafiek 2-5: Kwartaalontwikkeling van de toegevoegde waarde in de bouwsector; voor seizoenschommelingen en kalendereffecten gecorrigeerde gegevens in volume, tegen constante en courante prijzen, indexcijfer 2019=100, België, 2019/1-2023/1	20
Grafiek 2-6: Evolutie van de index I-2021, index 100 = nov. 2020, 2021/04-2022/04	22
Grafiek 2-7: Aantal faillissementen onder de bouwondernemingen in België, per jaar (2012-2023.K1) en per gewest	24
Grafiek 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2012-2022	27
Grafiek 3-2: Werkgelegenheid in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC 124), 2012-2022	27
Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en van het aantal zelfstandigen in de bouwsector, 2012-2022	31
Grafiek 3-4: Evolutie van het aantal werknemers naar geslacht (links) en evolutie van het aantal werkneemsters (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2022	33
Grafiek 3-5: Percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden), 2022	33
Grafiek 3-6: Evolutie van het aantal zelfstandigen (links) en van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2010-2022	34
Grafiek 3-7: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid, 2018-2023.K1	36
Grafiek 3-8: Aantal en percentage vacatures in de bouwsector, per kwartaal, 2017-2023.K237	
Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (2011-2023.Kw1)	41
Grafiek 4-2: Maandelijkse evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe woningen, 2012-2023.Kw4.....	42
Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen, appartementen vs. huizen, per jaar (links) en per maand (rechts), tot april 2023	43
Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen, 2008-2023.K4	45
Grafiek 4-5: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2022.....	46
Grafiek 5-1: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen voor hypothecair krediet per	

bestemming, 2012-2023.S1	49
Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (links) en voor verbouwingen (rechts), 2019-2023.S1	49
Grafiek 5-3: Evolutie van het gemiddelde bedrag van een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2005-2023.S1	53
Grafiek 5-4: Toegekende vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen van hypothecaire kredieten, 2012/1-2023/4	55
Grafiek 5-5: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hypothecaire kredieten) voor nieuwe woningen, 2010/1-2023/4	55
Grafiek 5-6: Aandeel herfinanciering in hypothecaire leningen, 1996-2022.....	57

Lijst tabellen

Tabel 1-1: Groeipercentage van het bbp, België en buurlanden (prognoses)	5
Tabel 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2008-2022	26
Tabel 3-2: Evolutie van de werkgelegenheid en de Limosa-aangiften (werknemers, loontrekkers en zelfstandigen), 2016-2022	29
Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar het aantal werknemers in het 4 ^e kwartaal 2022	31
Tabel 4-1: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2012-2022.....	40
Tabel 5-1: Aantal aanvragen van hypothecaire kredieten en hun bedrag voor nieuwbouw en verbouwingen per halfjaar, 2019-2023.S1	50

1 Algemene conjunctuur

De algemene economische voorspellingen voor de bouwsector die in dit deel worden beschreven, zijn voornamelijk gebaseerd op de najaarsprognoses 2023 van de Europese Commissie (EC, 2023a), de economische vooruitzichten 2023-2024 van september 2023 (FPB, 2023a), de economische vooruitzichten 2023-2028 van juni 2023 van het Federaal Planbureau (FPB, 2023b) en de voorjaarsprojecties 2023 van de Nationale Bank van België (NBB, 2023a). Merk echter op dat deze prognoses omgeven zijn door een groot aantal, met name, inflatoire en geopolitieke onzekerheden en risico's.

1.1 Vooruitzichten voor de economische groei

In 2022 heeft de invasie van Rusland in Oekraïne (sinds februari 2022) een negatieve weerslag gehad op de economie van de Europese Unie (EU) en van België, met extra opwaartse druk op de prijzen van energie en grondstoffen (onder meer van voeding)¹. Dit heeft de mondiale inflatoire spanningen verhoogd, de koopkracht van de huishoudens afgekalfd, snellere reacties op het vlak van het monetaire beleid (renteverhogingen) veroorzaakt dan voorzien² en het herstel na COVID afgeremd. Voorts werden de overheidsbegrotingen en het herstel van de ondernemingen getroffen door de kosten als gevolg van de energiecrisis. In 2022 was de enorme prijsstijging voor met name aardgas en, daaraan gekoppeld, elektriciteit³ de belangrijkste aanjager van de snel oplopende inflatie in de EU. De inflatiegolf heeft zich nadien geleidelijk uitgebreid omdat steeds meer producenten de hogere kosten - minstens gedeeltelijk - doorberekenen in hun verkoopprijzen (NBB, 2022a).

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

	Real GDP						Inflation		
	Autumn 2023			Spring 2023			Autumn 2023		
	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2023	2024	2025
UE	0,6%	1,3%	1,7%	3,5%	1,0%	1,7%	6,5%	3,5%	2,4%
Zone euro	0,6%	1,2%	1,6%	3,5%	1,1%	1,6%	5,6%	3,2%	2,2%
Belgique	1,4%	1,4%	1,5%	3,2%	1,2%	1,4%	2,4%	4,2%	1,9%
Allemagne	-0,3%	0,8%	1,2%	1,8%	0,2%	1,4%	3,1%	3,2%	3,2%
France	1,0%	1,2%	1,4%	2,6%	0,7%	1,4%	5,8%	3,0%	2,0%
Pays-Bas	0,6%	1,1%	1,7%	4,5%	1,8%	1,2%	4,6%	3,7%	2,0%
Monde	3,1%	2,9%	3,2%	3,3%	2,8%	3,1%	:	:	:

Bron: Europese Commissie (2023a)

Volgens de Europese Commissie (EC, 2023b) heeft de Europese economie, met een jaargroei van 3,5% voor 2022 in zowel de EU als de eurozone, de inkrimping vermeden die de prognoses van het najaar van 2022 voor het vierde kwartaal van 2022 voorspelden. Dit was met name te danken aan de goede prestaties van de

¹ Cf. 'De conjunctuur in de bouwsector – Oktober 2022', CRB 2022-2609.

² De snelle stijging van de inflatie heeft tal van centrale banken ertoe aangezet hun monetaire beleid te verstrakken.

³ Door het Europese prijszettingmechanisme, dat gericht is op de marginale kosten van de duurste energiebron, is ook de elektriciteitsprijs fors toegenomen (NBB, 2022a).

arbeidsmarkt. In 2023 blijft de Europese economie veerkrachtig in een uitdagende mondiale context. Lagere energieprijzen, minder bevoorradingsbeperkingen en een sterke arbeidsmarkt hebben in het eerste kwartaal van 2023 bijgedragen tot een gematigde groei, wat de vrees voor een recessie heeft weggenomen.

Na een solide expansie na COVID in 2021 en 2022 heeft de economie van de EU echter aan kracht verloren (EC, 2023a). De reactie van het monetaire beleid op de hoge inflatie heeft gevolgen voor de economie, de begrotingssteun wordt gaandeweg gedeeltelijk afgebouwd en de hoge levensduurte heeft een groter effect gehad dan verwacht. Zo lopen de groeivoorzichten voor de economie van de EU op tot slechts 0,6% in 2023⁴. De groei van het bbp van de EU zou vervolgens moeten verbeteren - naarmate de consumptie zich herstelt dankzij de stijgende reële lonen, de investeringen gunstig blijven en de buitenlandse vraag aantrekt - om uit te komen op 1,3% in 2024 en 1,7% in 2025 (cf. Tabel 1-1). Door de aanhoudende druk op de basisprijzen blijven de inflatieverwachtingen hoog. Hoewel de totale inflatie in het eerste kwartaal van 2023 verder daalde door een scherpe daling van de energieprijzen, blijkt de onderliggende inflatie⁵ hardnekkiger. Volgens de EC (2023a) zou deze evenwel geleidelijk moeten afnemen in 2024 en 2025. In de EU zou de totale inflatie dan dalen van 6,5% in 2023 naar 3,5% in 2024 en 2,4% in 2025. In de eurozone wordt een daling verwacht van 5,6% in 2023 naar 3,2% in 2024 en 2,2% in 2025. Ook moet worden opgemerkt dat in de EU hoge input- en financieringskosten, evenals een tekort aan arbeidskrachten, de bouwactiviteit hebben afgeremd, met name in de woningbouwsector (EC, 2023a).

Door haar vrij hoge energie-intensiteit en haar sterke afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, werd ook de Belgische economie, zoals die van veel andere Europese landen, getroffen door de energiecrisis en de inflatie. In 2022 heeft de groei van het Belgische bbp aanvankelijk evenwel goed weerstand geboden aan de energiecrisis; de arbeidsmarkt deed het goed en de geleidelijke opheffing van de gezondheidsmaatregelen maakte een fors herstel mogelijk waarvan de effecten zich tot laat 2022 lieten voelen⁶. In de tweede helft van 2022 viel de groei van het Belgische bbp aanzienlijk terug, maar bleef ze toch nog licht positief. Net als de EU en de eurozone heeft de Belgische economie veel veerkracht getoond en heeft ze de kostencrisis al met al goed verteerd: een recessie is vermeden (NBB, 2023a). Na de vertraging eind 2022 trok de economische activiteit in de eerste helft van 2023 weer aan en bereikte de reële bbp-groei ongeveer 0,5% in het derde kwartaal (EC, 2023a). Volgens de Europese Commissie (2023a) zou de Belgische groei 1,4% bedragen in 2023, 1,4% in 2024 en 1,5% in 2025. Het FPB (2023a) verwacht een groei van 1,0% in 2023 en van 1,3% in 2024; in de periode 2025-2028 zou ze gemiddeld 1,4% bedragen (FPB, 2023b). In 2024 blijft de groei van de binnenlandse vraag stabiel en trekt de export weer aan als gevolg van het herstel van de internationale handel.

⁴ Dit is 0,2 procentpunt minder dan verwacht voor de zomer en een nog grotere neerwaartse bijstelling ten opzichte van de voorjaarsprognoses, namelijk 0,4 procentpunt (CCE 2023a).

⁵ Dit is de totale inflatie zonder energie en onbewerkte voedingsmiddelen.

⁶ Volgens de NBB (2022), "was de sterke opleving van de marktdiensten, die het meest rechtstreeks waren getroffen door de gezondheidsrestricties, de voornaamste groeimotor in 2022".

Ondanks een daling van de totale inflatie sinds het najaar van 2022 als gevolg van een forse daling van de internationale gasprijzen en de goede resultaten van de arbeidsmarkt, benadrukken het Federaal Planbureau (2023a) en de Europese Commissie (2023a) evenwel dat de onrust en de onzekerheden groot blijven. In 2023 hield de onderliggende inflatiedruk hardnekkig aan (zij het gematigder dan in 2022) en werd de monetaire verkrapping voortgezet⁷, factoren waardoor de ondernemingsactiviteit onder druk kwam te staan, de koopkracht van de huishoudens afnam en de investeringen werden afgeremd. Toch voorspellen de Belgische instellingen (FPB, 2023a; NBB, 2023a) een gestage daling van de onderliggende inflatie en van de voedselinflatie in de rest van 2023. Gezien de ontwikkeling van de energieprijzen en het verzachtende effect van de overheidsmaatregelen zou de inflatie, die in 2022 een piek van 9,6% bereikte, in 2023 terugvallen tot 4,4%, maar in 2024 hoog blijven (4,1%) (FPB, 2023a). De Europese Commissie (2023a) gaat uit van een inflatie van 4,2% in 2024 en van 1,9% in 2025.

In België worden de bovengenoemde onzekerheden nog in de hand gewerkt door de toenemende spanningen op de arbeidsmarkt. Afhankelijk van hoe moeilijk het blijft om geschoolde arbeidskrachten aan te trekken bestaat namelijk het risico dat de economische groei geleidelijk vertraagt. De UCL gaat er in haar meest recente prognoses (gepubliceerd in oktober 2023) vanuit dat de Belgische economie in 2023 met slechts 0,9% en in 2024 met slechts 1,0% zal groeien. Die prognoses liggen 0,5 procentpunt lager dan die van juli 2023 voor 2023, en 0,3 procentpunt lager voor 2024. Die verslechterde prognoses zijn vooral te wijten aan het dalende vertrouwen van de Belgische bedrijven, de aanhoudend hoge inflatie, die de groei van de koopkracht beperkt, en de monetaire verkrapping door de ECB, waardoor de kredietkosten stijgen en krediet alsmaar minder toegankelijk wordt⁸.

In 2023 wordt de Belgische groei uitsluitend gedragen door de binnenlandse vraag (NBB, 2023a). Tussen oktober 2022 en juli 2023 steeg het consumentenvertrouwen (zie punt 1.2) waardoor de consumptie van de huishoudens verder toenam, element dat nog in de hand werd gewerkt door het mechanisme van de loonindexering. Bovendien zou de particuliere consumptie in de periode tot 2025 robuust moeten blijven (EC, 2023a). Na een vertraging door de sterk gestegen kosten en de onzekerheid trekken de bedrijfsfinancieringen geleidelijk weer aan. Ze lijken daarbij geen al te grote hinder te ondervinden van de toegenomen financieringskosten in 2023.

⁷ In december 2022 gaf de raad van bestuur van de ECB uitdrukkelijk aan dat de rentevoeten nog fors moeten stijgen om de inflatiedoelstelling van 2% op middellange termijn weer te bereiken.

⁸ Merk ook op dat in 2021, 2022 en begin 2023 de groei in België (en meer in het algemeen in de meest ontwikkelde landen) werd ondersteund door het spaaroverschot dat huishoudens hadden opgebouwd tijdens de gezondheids crisis. Nu de beschikbare spaartegoeden zijn afgenomen, zal de impact op de groei in de toekomst waarschijnlijk minder groot zijn (UCL, 2023).

De stijgende rente vormt echter wel een grote hinderpaal voor de investeringen door de huishoudens (d.w.z. investeringen in woningen). De stijging van de hypotheekrente en de prijs van bouwmaterialen hebben geleid tot een scherpe daling van de investeringen van huishoudens in woningen in de laatste drie kwartalen van 2022 en de eerste helft van 2023. Op jaarbasis zullen de investeringen van de huishoudens in 2023 dan ook met 3,0% dalen (FPB, 2023a). Volgens de NBB (2023a) *“is dat des te opvallender daar er net heel grote investeringen nodig zijn voor de reeds vastgelegde, stapsgewijze klimaattransitie van het Belgische woningbestand”*. Het einde van de cyclus van renteverhogingen door de ECB en andere centrale banken lijkt in zicht, maar de recente onrust in de financiële sector zal waarschijnlijk de kosten van krediet verder opvoeren, de toegang tot krediet verder onder druk zetten en de groei van investeringen – met name in vastgoed – vertragen. Volgens de prognoses van de UCL (2023) zal de groei van de investeringen in woningen verschillende kwartalen laag blijven en gemiddeld op jaarbasis negatief zijn in 2023 (-3,4%) en 2024 (-0,6%). Gezien de reeds geregistreerde daling van het aantal vergunde woningen zal de daling, als er geen opleving komt, waarschijnlijk nog scherper zijn en langer duren dan voorspeld door de UCL (2023).

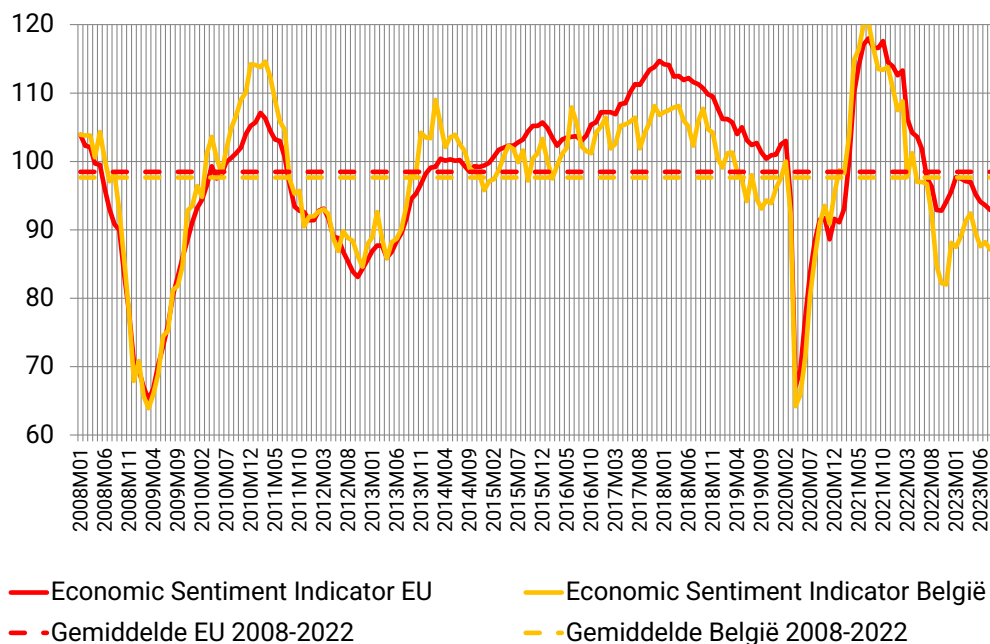
Naast de ontwikkeling van de inflatie, financieringskosten en moeilijkheden om geschoold personeel aan te trekken in de komende maanden en jaren, zijn ook de Belgische overheidsfinanciën een aandachtspunt. Het overheidstekort stijgt van 3,9% van het bbp in 2022 naar 4,8% in 2023b en valt vervolgens licht terug tot 4,7% in 2024 (FPB, 2023b). Daarna zal het elk jaar licht toenemen. Bij ongewijzigd beleid zal het oplopen tot meer dan 5% van het bbp vanaf 2026, terwijl het stabiliteitsprogramma tegen dat jaar een tekort van minder dan 3% beoogt. De schuldratio (overheidsschuld/bbp) vertoont echter ook een stijgende lijn. Volgens de Europese Commissie (2023a) zou deze ratio stijgen tot 106,3% in 2023 (tegenover 104,3% in 2022), 106,4% in 2024 en 107,3% in 2025, als gevolg van aanhoudende primaire tekorten en stijgende rentelasten.

1.2 Het economische vertrouwen in België en in Europa

Nadat het economische vertrouwen in België en in de EU in het tweede kwartaal van 2020 tot een historisch dieptepunt was gezakt als gevolg van de gezondheids crisis door het coronavirus (en met name door de inperkingsmaatregelen in het voorjaar van 2020)⁹, heeft het zich geleidelijk hersteld (cf. Grafiek 1-1). De indexen voor het economische vertrouwen in België en de EU vertoonden een opwaartse tendens en bereikten een piek in juli 2021 (resp. 120,2 en 118), ruim boven het niveau van voor de crisis. De vertrouwensindex voor België heeft de Europese index overtroffen en de waarden van de vertrouwensindex zijn voor zowel de EU als België weer ruim boven het langetermijngemiddelde gestegen (resp. 98,5 en 97,7).

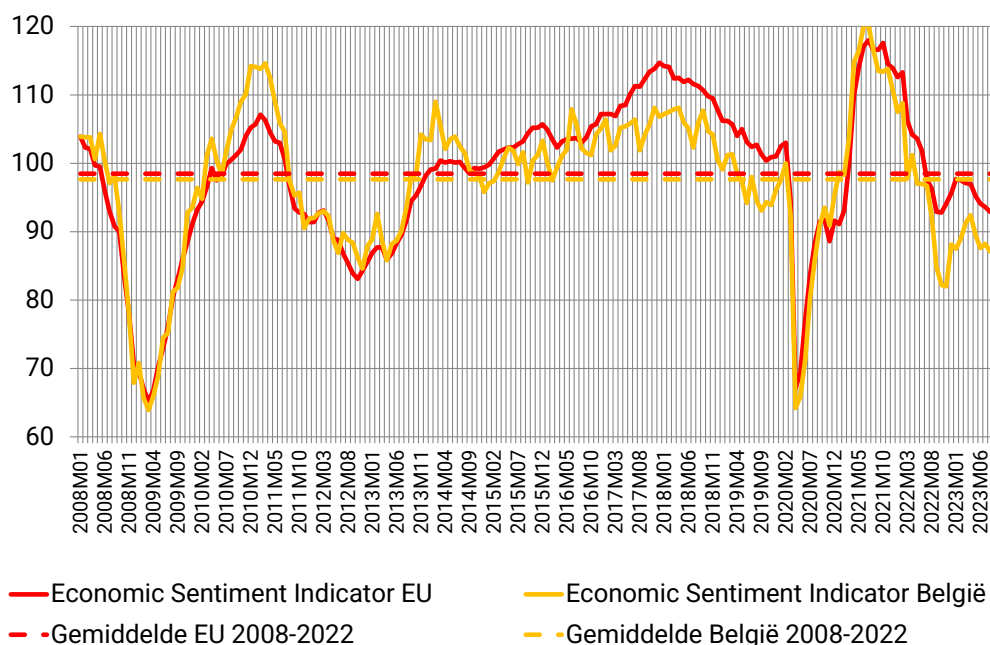
⁹ Cf. Verslagen van juni 2021 (CRB 2021-2149), februari 2022 (CRB 2022-0250) en oktober 2022 (CRB 2022-2609).

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2008/1-2023/8



Bron: Eurostat

Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2020/5-2023/8



Bron: Eurostat

Het herstel van het economische vertrouwen was evenwel van korte duur. Tussen juli 2021 en oktober 2022 kreeg de vertrouwensindex een nieuwe klap, die veel groter was in België dan in de EU. In oktober 2022 lag het vertrouwenspeil in België (82,2) veel lager dan in de EU (92,8) en beide curven bevonden zich opnieuw onder het langetermijngemiddelde. Deze terugval was meer dan waarschijnlijk te wijten aan de bevoorradingproblemen, de onzekerheden op de energiemarkt en de historisch hoge inflatie. De sterkere achteruitgang van het economische vertrouwen in België was - minstens gedeeltelijk - toe te schrijven aan het feit dat de Belgische economie kwetsbaar is voor een stijging van de energieprijzen. Dit komt omdat het energieverbruik per inwoner vrij hoog is en de stijging van de gasprijzen sneller wordt doorberekend aan de huishoudens door de werking van de energiemarkt. Na de daling van de energieprijzen herstelde het economische vertrouwen in de EU en België zich enigszins tussen oktober 2022 en april 2023 (resp. 97,0 en 92,4), waarna het weer daalde naar respectievelijk 92,9 en 87,1 in augustus 2023. Het Belgische vertrouwensniveau blijft bijgevolg ver onder het langetermijngemiddelde (97,7) en het Europese gemiddelde.

De terugval van het economische vertrouwen tussen juli 2021 en oktober 2022 is hoofdzakelijk toe te schrijven aan twee van de vijf onderliggende sectoren: de industrie en de consumenten (cf. Grafiek 1-2). Na de gezondheids crisis werden de vertrouwensindexen van de industrie en van de consumenten weer positief (resp. 9,1 en 1,9 in juli 2021), waarna ze in 2022 een terugval kenden en opnieuw negatieve waarden lieten optekenen in België (resp. -20,0 en -26,5 in oktober 2022, tegenover resp. -2,2 en -28,7 gemiddeld in de EU). De stijging van de energiekosten heeft, enerzijds, een hele reeks ondernemingen uit bepaalde sectoren met een hoog energieverbruik ertoe aangezet hun productie te verminderen in de tweede helft van 2022. De industriële activiteit kende bijgevolg een krimp vanaf de zomer. Anderzijds heeft de stijging van de energiekosten de bezorgdheid van de huishoudens over hun koopkracht nog vergroot. Tijdens die periode is het vertrouwen ook terugggevallen in de detailhandel (van 1,2 tot -5,9) en in de dienstensector (van 22,4 tot 11,8). In vergelijking met de andere sectoren bleef het vertrouwen in de bouwsector stabiel en bleek het vrij robuust in het eerste kwartaal van 2022, terwijl het tussen maart 2022 (9,3) en oktober 2022 (0,7) echter daalde.

Na oktober 2022 herstelde het consumentenvertrouwen zich, waarna het stabiel bleef. In vier maanden tijd is deze vertrouwensindicator met bijna 13 punten gestegen, waardoor hij in de buurt komt van zijn langetermijngemiddelde. In augustus 2023 verslechterden de macro-economische vooruitzichten in de ogen van de huishoudens, maar namen hun spaarintenties toe (NBB, 2023a). Voor de ondernemingen zijn er grote contrasten tussen de bedrijfstakken. Het ondernemersvertrouwen verslechtert in de diensten aan ondernemingen en de industrie, en blijft laag in de detailhandel. Na een relatief stabiele periode (op lage niveaus) tussen oktober 2022 en juni 2023 ging het vertrouwen in de bouw opnieuw achteruit in de loop van juli 2023. De daling van de conjunctuurbarometer, die in april 2022 werd ingezet in de bouw en de industrie, lijkt in augustus 2023 echter te zijn getoond.

Punt 2 laat zien dat het vertrouwen in de bouw te lijden heeft onder de duidelijk sombere prognoses voor de vraag en een minder gunstige waardering van het niveau van het orderboek. Terwijl de vertragingen als gevolg van de bevoorradingsproblemen door de pandemie¹⁰ langzaam worden goedge maakt, raken de orderboeken van aannemers in de sector alsmaar minder snel ingevuld. Zo zien we een daling van 6,5 maanden in maart 2023 naar 6,1 maanden in augustus 2023¹¹. Bovendien blijven aannemers voorzichtig over de evolutie van de orderboeken en over de komende vraag. Het teruglopende vertrouwen onder bedrijfsleiders in de bouwsector uit zich ook in de forse vertraging van de investeringen in residentieel en niet-residentieel vastgoed.

2 Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector

De enquêtes van de Nationale Bank van België (NBB), die de basis vormen voor de in dit punt beschreven conjunctuuranalyse, zijn bedoeld om, op een nauwkeurige en snelle manier, te peilen naar de meningen van de bedrijfsleiders over de toestand van de economische conjunctuur en over de op korte termijn te verwachten ontwikkelingen. Ze vormen ook een uiterst waardevol instrument om de conjuncturele situatie te analyseren in perioden van onzekerheid, zoals tijdens de huidige periode van onzekerheid die wordt veroorzaakt door een opeenvolging van sociaaleconomische schokken: de coronacrisis en de daaraan verbonden lockdowns, het snellere en sterkere dan verwachte herstel na corona, de energiecrisis en de Russische inval in Oekraïne, de historisch hoge en aanhoudende inflatie, de monetaire verkrapping. Voor zover de resultaten per maand beschikbaar zijn, geven zij een indicatie van de verwachte evoluties in de sectoren.

2.1 Vooruitzichten met betrekking tot de conjunctuurontwikkeling

Na het geleidelijke herstel na de gezondheidscrisis door het coronavirus, hebben de conjunctuurcurven voor gebouwen (cf. punt 2.1.1) en infrastructuur (cf. punt 2.1.2) die hieronder worden gepresenteerd verschillende tendensen gevolgd in 2021 en 2022. De bouwsector wordt sinds de tweede helft van 2021 geconfronteerd met nieuwe onrust, onrust die heel 2022 aanhield. En ook in 2023 is de situatie er niet echt beter op geworden. De conjunctuurcurves vertonen een stabiel doch negatief verloop onder het langetermijngemiddelde. Anderzijds is de infrastructuursector erin geslaagd stand te houden in de tweede helft van 2021 en de eerste helft van 2022. In de tweede helft van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 krompen de conjunctiecurves van de sector echter. De ruwe gegevens lijken tussen april en oktober 2023 echter te wijzen op een lichte verbetering in de conjunctuurcurves voor infrastructuur.

¹⁰ Cf. Verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

¹¹ Bron: Eurostat, Bouwsector - kwartaalgegevens, [EI_BSBU_Q_R2](#).

De neerwaartse trend in beide subsectoren wordt aangestuurd door de vraagvooruitzichten. De conjunctuurcurven van het bouwbedrijf brengen een groeiende onzekerheid aan het licht omtrent de ontwikkeling van de vraag en van de orderboekjes in de komende maanden. Deze bezorgdheid kan in verband worden gebracht met de moeilijkheden waarmee de sector nog altijd kampt. Zo blijven de prijzen – die tijdens heel 2022 gestaag toenamen – wegen op de vraag en orderboeken van de bouwbedrijven. Daarbij komt nog de sterke en snelle stijging van de rentevoeten, waardoor de financieringskosten van investeringen toenemen.

In de bouwsector heerst grote ongerustheid over de evolutie van de activiteit (en dan met name over de evolutie van de woningbouw). De relatief sterke stijging van de langetermijnrente op de markt, de alsmear strenger wordende hypothecaire voorwaarden en het klimaat van onzekerheid hadden een negatieve impact op de investeringen van de huishoudens (en bedrijven) in (niet-)residentieel vastgoed. Uit de volgende hoofdstukken van dit verslag blijkt trouwens dat de bouwsector te maken heeft met heel wat onrust in de woningbouw en renovatie. Hoewel de sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen en de stijging van de exploitatiekosten als gevolg van de hoge inflatie ertoe hebben geleid dat overheidsinstanties bepaalde projecten hebben uitgesteld, zijn de vooruitzichten minder zorgwekkend voor infrastructuur door de investeringen die de overheid in de nabije toekomst wil doen. De infrastructuurwerken, gestimuleerd door de herstelplannen, de gemeenteraadsverkiezingen in oktober 2024 en de investeringen door Defensie, doen het goed en houden de bouwsector over het algemeen overeind. Er leeft echter vrees dat na de verkiezingen de situatie in de infrastructuursector minder rooskleurig wordt.

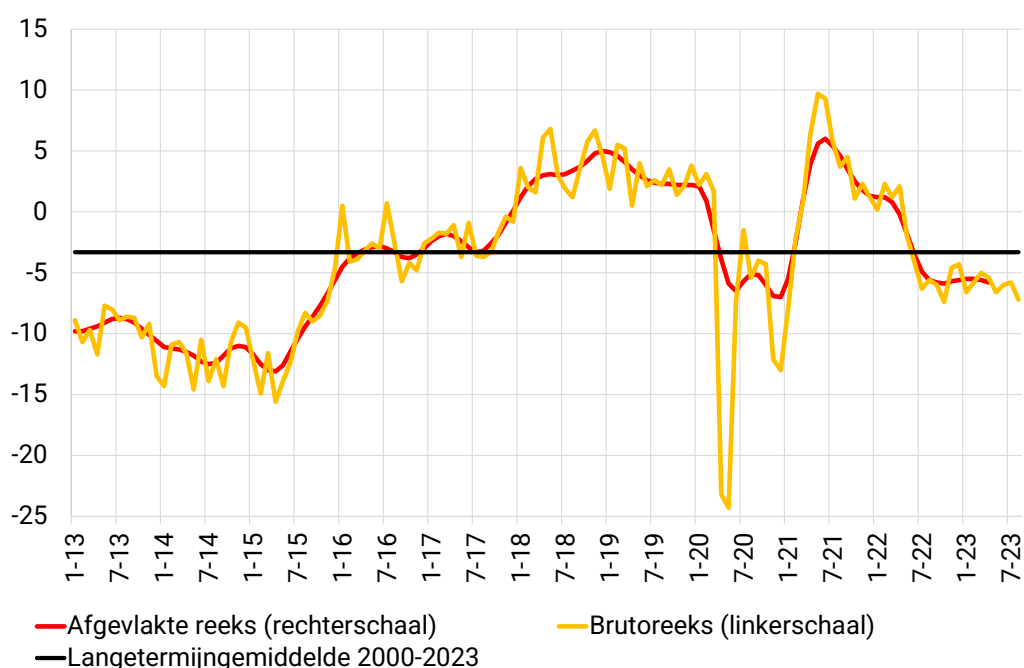
Hoe goed de bouwsector het in de komende maanden en jaren doet, zal grotendeels afhangen van de mate waarin huishoudens, bedrijven en overheden (na de verkiezingen van 2024) in staat zijn hun projecten te financieren. In de komende maanden zullen de overheid en de spelers in de sector hun aandacht moeten richten op de ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector. Tegen die achtergrond benadrukken de sociale partners van de bouwsector dat deze vooruitzichten zorgwekkend zijn voor de activiteit in de bouwsector, maar ook en vooral voor de verwezenlijking van de grote milieu- en sociale doelstellingen. De bouwsector heeft een cruciale rol te spelen in het aangaan van de grote maatschappelijke en milieu-uitdagingen, meer bepaald wat de decarbonisering van het gebouwenpark (waaronder de woningen) en de bouw van duurzame infrastructuur betreft. Deze investeringen, die deels worden ondersteund door de verschillende relanceplannen, zullen noodzakelijk zijn om de klimaat- en energiedoelstellingen op lange termijn te bereiken, de huisvestingscrisis te bestrijden en de kwetsbaarheid van de huishoudens en de ondernemingen voor de volgende energie- en milieucrisissen te beperken¹².

¹² Cf. « [Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting](#) » gepubliceerd door de brc Bouw in september 2022.

2.1.1 Conjunctuurcurve van de gebouwen

Als gevolg van de lockdown in het voorjaar van 2020 is de waarde van de afgevlakte (niet-afgevlakte) conjunctuurcurve van de gebouwen spectaculair gedaald van 0,9 (3,1) in februari 2020 tot -5,9 (-24,3) in mei 2020. Vervolgens werd een licht herstel genoteerd tussen juni en september, alvorens weer te dalen tot -7 (-13) in december 2020, ingevolge de tweede lockdown. Zowel de bruto als de afgevlakte voor seizoensinvloeden gecorrigeerde gegevens verbeterden begin 2021, overschreden het langetermijngemiddelde in februari 2021 en kwamen weer boven nul uit in maart 2021. In juni 2021 werden er waarden bereikt van respectievelijk 6 en 9,3.

Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2023/8



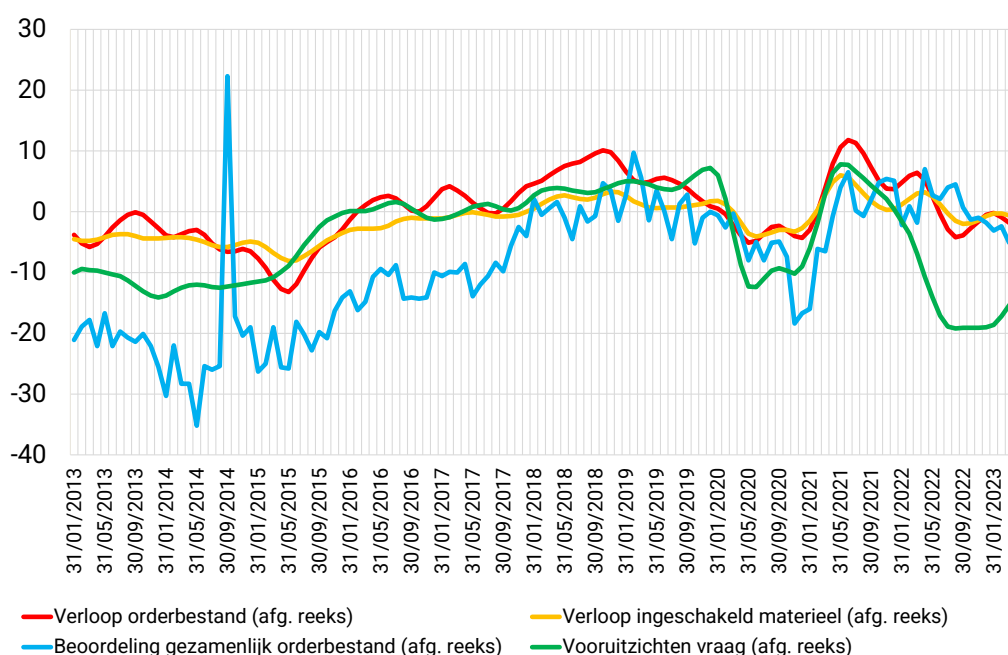
Bron: CRB op basis van de NBB

Na een sterke opleving in de eerste helft van 2021, kampte de bouwsector in de tweede jaarthelft opnieuw met hevige onrust en deze trend hield het hele jaar 2022 aan, met negatieve conjunctuurcurven onder het langetermijngemiddelde. In oktober 2022 lag de afgevlakte (bruto-) curve op een niveau van -5,9 (-7,4). Zo hadden in 2022 de relatief sterke stijging van de langetermijnrente, de grote stijging van de prijs van bouwmaterialen – die veel sterker stegen dan de algemene inflatie –, de alsmat strenger wordende hypothecaire voorwaarden en het klimaat van onzekerheid een negatieve invloed op de conjunctuurcurves voor de ruwbouw van gebouwen. Eind 2022 en in het eerste kwartaal van 2023 lijkt de afgevlakte curve stabiel te blijven op een negatief niveau (-5,8 in april 2023) en onder het langetermijngemiddelde (-3,3). De

niet-afgevlakte curve lijkt niet te wijzen op een verbetering van de conjunctuur voor de ruwbouw van gebouwen in de komende vier maanden¹³.

De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is de resultante van diverse componenten, waaronder met name de evolutie van de orderboekjes, de ontwikkeling van het gebruikte materieel, de beoordeling van de orderboekjes en de vraagvooruitzichten¹⁴. De ontwikkeling van deze componenten wordt geïllustreerd in Grafiek 2-2.

Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van de gebouwen, 2013/1-2023/04



Bron: CRB op basis van de NBB

Zoals werd vermeld in de vorige verslagen¹⁵, werd de negatieve evolutie van de curve in 2020 het sterkst beïnvloed door de vraagvooruitzichten en de beoordeling van de orderboekjes (cf. Grafiek 2-2) - en in mindere mate door de evolutie van de orderboekjes en de ontwikkeling 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 toegekende vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen en de renovatie van woningen in 2020 goed bestand was tegen de gezondheidscrisis.

¹³ Op het ogenblik waarop dit verslag werd opgesteld, waren de ruwe gegevens beschikbaar tot oktober 2023.

¹⁴ Voor meer details over de methodologie van de NBB, cf. 'De nieuwe conjunctuurbarometer van de NBB'.

¹⁵ Cf. Verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

In de eerste helft van 2021 lieten de vier hier geanalyseerde componenten van de synthetische conjunctuurcurve van de ruwbouw van gebouwen een sterk herstel optekenen, waardoor ze alle positieve waarden bereikten. Dit was deels te verklaren door het feit dat de investeringen van de huishoudens in woningen vanaf 2021 een aanzienlijke inhaalbeweging maakten (+6%, INR 2023)¹⁶. Volgens het FPB (2021) kon dat herstel onder meer worden verklaard door het feit dat een deel van het “gedwongen sparen” door sommige huishoudens tijdens de gezondheids crisis en de lockdowns werd vrijgemaakt om te investeren in de renovatie of bouw van woningen. Het herstel van de bedrijfsinvesteringen heeft zich in 2021 ook snel voltrokken (+4,7%, tegenover -5,5% in % in 2020¹⁷). Dit blijkt ook uit de analyse van het aantal toegekende bouw- en renovatievergunningen (zowel voor woningen als voor bedrijfsgebouwen), dat begin 2021 een stijgende tendens vertoonde die vooral werd aangedreven door de renovatie van woningen (cf. punt 4.2).

De negatieve ontwikkeling van de gebouwencurve in de tweede helft van 2021 en in 2022 werd het sterkst beïnvloed door de vraagverwachtingen (cf. Grafiek 2-2), die in deze periode zijn blijven achteruitgaan. Ter vergelijking: de andere drie componenten (ontwikkeling van de orderboekjes, beoordeling van de orderboekjes en evolutie van het gebruikte materieel) vertoonden een neerwaartse trend in de tweede helft van 2021, stabiliseerden in de eerste helft van 2022 en daalden weer in het derde kwartaal van 2022. Deze drie componenten van de curve voor gebouwen zijn tijdens het vierde kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 stabiel gebleven op een negatief niveau. Ondanks een lichte opleving in het eerste kwartaal van 2023 blijven de prognoses voor de vraag erg laag. De ruwe gegevens tot 30 oktober 2023 lijken te wijzen op een stabilisatie in de componenten ‘evolutie van het orderboek’, ‘waardering van het orderboek’, ‘ontwikkelingen van het gebruikte materiaal’ en ‘verwachtingen met betrekking tot de vraag’.

Hoewel de orderboeken van de bedrijven in de bouwsector nog steeds vol zijn voor de komende zes maanden¹⁸, blijkt uit de conjunctuurcurves voor de ruwbouw van gebouwen dat de sector nog altijd onzeker is over hoe de vraag zich de komende maanden zal ontwikkelen, wat zeker verband houdt met de moeilijkheden waarmee de sector al enkele maanden kampt. De sombere conjunctuur in de bouwsector tijdens deze periode is te wijten aan de vertraging in de groei van de investeringen, en vooral een terugval van de investeringen in woningen. De forse stijging van de langetermijnrente, de hoge prijzen van bouwmaterialen – die veel sneller zijn gestegen dan de totale inflatie – en de steeds strengere hypothecaire voorwaarden, in combinatie met een klimaat van onzekerheid en dalende koopkracht, hebben een negatief effect op de investeringen van de huishoudens en bedrijven in residentieel en niet-residentieel vastgoed. Volgens het FPB (2023a) zullen de investeringen van de huishoudens op jaarbasis in 2023 dan ook met 3,0% dalen. Niettemin voorspelt het

¹⁶ De investeringen van de huishoudens in woningen daalden in 2020 met 7,1% (INR, 2023) als gevolg van de vertragingen bij woningbouwprojecten toen de pandemie uitbrak.

¹⁷ Bron: INR (2023).

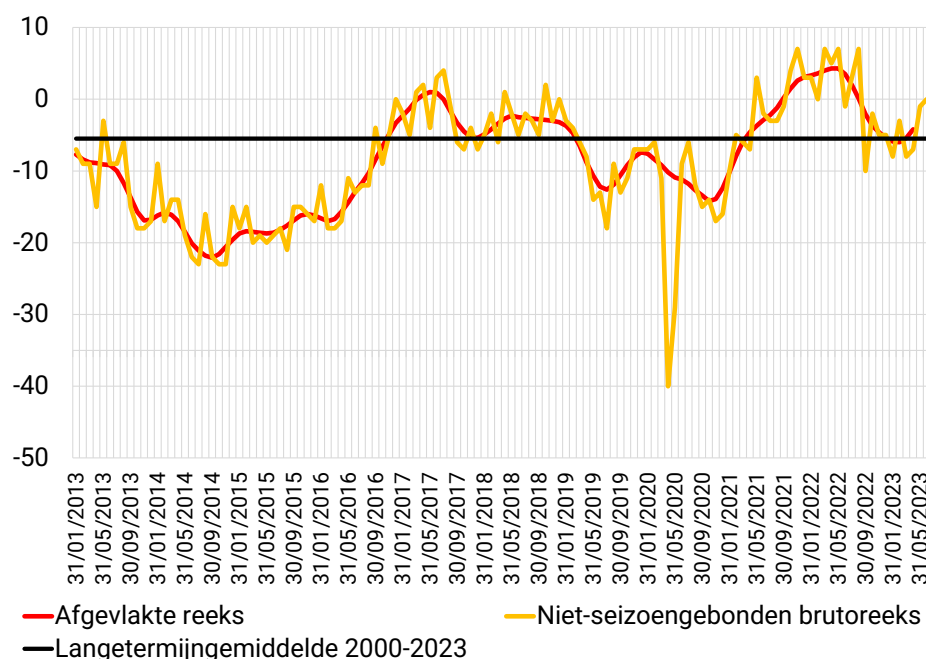
¹⁸ In België waren de orderboeken in de bouwsector in die periode ongeveer zes maanden gevuld (6,2 in 2022/kw.1, 6,3 in 2022/kw.2, 6,4 in 2022/kw.3, 6,3 in 2022/kw.4 en 6,1 in 2023/kw.1, 6,3 in 2023/kw.2, 6,2 in 2023/kw.3). Bron: Eurostat, Bouwsector - kwartaalgegevens, [EI_BSBU_Q_R2](#).

FPB (2023a) een stabilisatie van de hypotheekrente en een stijging van de koopkracht, waardoor de investeringen van huishoudens in 2024 weer met 1,5% in volume kunnen toenemen. Dankzij de steun van de verschillende herstelplannen zou de groei van de investeringen in woningen vanaf 2025 weer meer in lijn moeten komen met de groei die in het verleden werd opgetekend. Het is hoe dan ook belangrijk dat de vraag en de orderboeken in de bouwsector de volgende maanden goed worden opgevolgd.

2.1.2 Conjunctuurcurve van de infrastructuur

Zoals in de vorige verslagen werd vermeld¹⁹, hebben de eerste twee lockdowns een grotere impact gehad op de evolutie van de conjunctuurcurve van de sector voor infrastructuurwerken dan op de evolutie van de conjunctuur in 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: Conjunctuurcurven voor infrastructuur, bruto en afgevlakte gegevens, 2012/1-2023/4



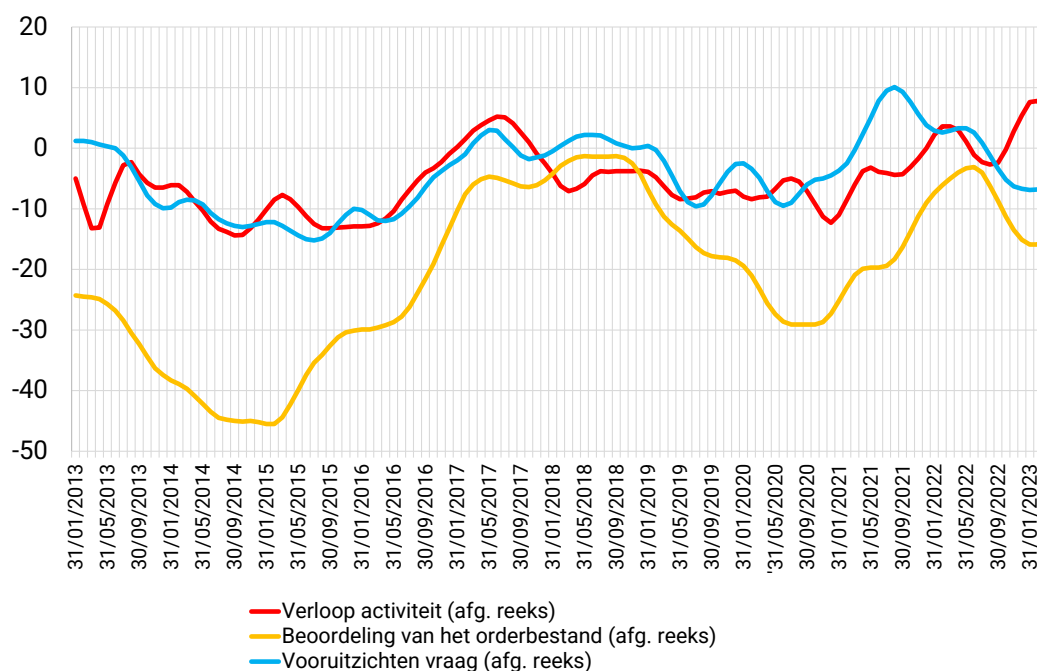
Bron: CRB op basis van de NBB

Net als bij de conjunctuurcurve voor ruwbouw van gebouwen zijn de voor seizoensinvloeden gecorrigeerde en afgevlakte ruwe gegevens van de conjunctuurcurve voor infrastructuur daarna geleidelijk verbeterd in de loop van 2021 en uiteindelijk positief geworden (tot boven het langetermijngemiddelde). Zo bereikten ze waarden van respectievelijk 3,0 en 3,1 in december 2021 en namen ze in de eerste

¹⁹ Cf. Verslagen van juni 2021 (CRB 2021-2149), februari 2022 (CRB 2022-0250) en oktober 2022 (CRB 2022-2609).

helft van 2022 verder toe, tot niveaus die ruim boven het langetermijngemiddelde lagen (zie Grafiek 2-3). Deze opwaartse trend is te danken aan de positieve waarden van de componenten ‘evolutie van de activiteit’ en ‘prognoses voor de vraag’ en aan een groei van de component ‘waardering van de orderboeken’.

Grafiek 2-4: Componenten van de synthetische curve van de sector van de burgerlijke bouwkunde, 2013/1-2023/4



Bron: CRB op basis van de NBB

We zien dat de conjunctuurcurve in het derde kwartaal van 2022 daalt, daling die zich doorzet tot het einde van het jaar, waarna de curve, in het eerste kwartaal van 2023, stabiel blijft op waarden die dicht bij het langetermijngemiddelde liggen. Die daling werd voornamelijk veroorzaakt door de componenten ‘waardering van de orderboeken’ en ‘prognoses voor de vraag’, terwijl de component ‘evolutie van de activiteit’ zijn opwaartse trend voortzet. De ruwe gegevens lijken er echter op te wijzen dat de conjunctuurcurve voor infrastructuur tussen april en oktober 2023 stabiel zal blijven (en zelfs zal verbeteren).

Net als in de sector ruwbouw van gebouwen, wijzen de conjunctuurcurves voor infrastructuur op onzekerheid van de sector over de ontwikkeling van de vraag in de komende jaren. De sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen en de stijging van de exploitatiekosten als gevolg van de hoge inflatie hebben ertoe geleid dat overheidsinstanties bepaalde projecten hebben uitgesteld (of, in sommige gevallen, hebben aangepast). Behalve door de inflatie zal een aantal overheidsprojecten (waaronder projecten die worden gefinancierd door het herstel- en herstructureringsplan) ook worden vertraagd door het tekort aan arbeidskrachten. Anders dan bij de sector van de ruwbouw van gebouwen blijven de conjunctuurcurves voor infrastructuur echter dicht bij het langetermijngemiddelde. De infrastructuurwerken, gestimuleerd door de herstelplannen, de gemeenteraadsverkiezingen in oktober 2024 en de investeringen door Defensie, doen

het immers vrij goed en houden de bouwsector over het algemeen overeind. Zo kunnen de goede niveaus en de verbetering die de ruwe conjunctuurcurve voor infrastructuur vanaf april 2023 laat zien, worden verklaard door de investeringsgroei die het Federaal Planbureau ten aanzien van alle overheidsinstanties verwacht²⁰ (2023b):

- toenemende investeringen van lokale overheden in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van 2024;
- toenemende investeringen van de federale overheid, voornamelijk aangewakkerd door de investeringen van Defensie;
- aanzienlijke toename van de investeringen door de gewesten en gemeenschappen in het kader van hun respectieve herstelplannen (waarvan een groot deel afloopt in 2026).

Onder impuls van deze investeringen zullen de overheidsinvesteringen naar verwachting sterk stijgen in zowel 2023 (12,2%) als 2024 (7,5%) (FPB, 2023a). De vooruitzichten voor de subsector zijn dus veelbelovend voor 2023, 2024 en 2025, op voorwaarde dat de bovengenoemde investeringen in openbare infrastructuur daadwerkelijk worden gedaan.

Er leeft vrees dat na 2025-2026 de situatie in de infrastructuursector minder rooskleurig wordt. Enerzijds komt dit doordat de bovengenoemde overheidsinvesteringen een volatiel profiel hebben (verkiezingscyclus van lokale overheden, timing van de verschillende herstelplannen en tijdschema van de investeringen van Defensie) en anderzijds doordat er weinig nieuwe overheidsinvesteringen in infrastructuur zijn gepland na de uitvoering van de herstelplannen. Bovendien gaat een groot deel van de investeringen in het kader van de gewestelijke herstelplannen ten koste van de 'traditionele' investeringen door de gewesten (d.w.z. investeringen 'buiten het herstelplan'): dat deel van die investeringen is afgenomen door de herstelplannen. Zo zullen volgens de prognoses van het FPB (2023b) de overheidsinvesteringen van 2025 tot 2028 sterk dalen (volumegroei van resp. -1,5%, 1,4%, -5,5% en -1,1%, vergeleken met ca. +4,7% in 2023 en 2024), met name omdat de lokale overheden na de gemeenteraadsverkiezingen van 2024 minder zullen investeren. Eventuele vertragingen in de planning van investeringen in verband met het PHV buiten beschouwing gelaten, voorspelt het FPB (2023) dat de overheidsinvesteringen in infrastructuur vanaf 2027 zullen terugvallen tot 2,7% van het bbp, ruim onder de doelstelling van 4% van het bbp die in de regeringsverklaring is vastgelegd.

²⁰ Volgens de prognoses van het FPB (2023) zullen de investeringen van alle overheidsinstanties, anders dan in 2022, zowel in 2023 (11,1%) als in 2024 (8,2%) een zeer dynamische groei vertonen.

Door het historische tekort aan overheidsinvesteringen in België – waarop de brc Bouw al heeft gewezen in haar adviezen²¹ - is er bovendien een grote behoefte aan meer investeringen in openbare infrastructuur, die onder meer nodig zijn om het openbare vastgoedbestand koolstofvrij te maken en de Green Deal-doelstellingen te verwezenlijken. Onze openbare infrastructuur (scholen, ziekenhuizen, rusthuizen, snelwegen, waterwegen, spoorwegen enz.) is immers grotendeels verouderd en moet bijgevolg grondig worden gerenoveerd. Volgens de sociale partners van de bouwsector moet die historische handicap in termen van overheidskapitaal, naast de extra investeringen die nodig zijn om de klimaattransitie tot een succes te maken, worden meegenomen in de investeringsambities van de overheid.

Om dit historische gebrek aan overheidsinvesteringen aan te pakken, zal de overheid er dus moeten voor zorgen dat de overheidsinvesteringen ten minste op schema blijven om, na de gemeenteraadsverkiezingen en nadat de investeringen in het kader van het herstelplan zijn uitgevoerd, de doelstelling van 4% van het bbp te halen²². Aangezien België momenteel 2,7% van zijn bbp investeert in openbare werken (veel minder dan de 3,5% van zijn Europese burens), is het absoluut noodzakelijk dat de overheid een ambitieus investeringsplan opstelt voor de komende jaren. In een context van beperkte begrotingsmarge²³ bestaat de grote uitdaging erin om, teneinde de onontbeerlijke overheidsinvesteringen voor de grote maatschappelijke en milieudoelstellingen uit te voeren, de investeringsbehoeften en de vereiste terugdring van het tekort en de overheidsschuld met elkaar te verzoenen dankzij noodzakelijke begrotingsarbitrage.

In het kader van het PHV onderstrepen de sociale partners van de bouwsector opnieuw dat ze de oprichting van het platform www.nextgenbelgium.be door de overheid waarderen; dit platform bevat een follow-up van de financiering, van de doelstellingen en van de kalender voor de uitvoering van elk project.

²¹ Cf. met name: Documentatienota "De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid", [CRB 2020-2270](#); Memorandum "De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid", [CRB 2019-0950](#); Advies "Nationaal Pact voor strategische investeringen", [CRB 2018-0086](#); Documentatienota "Overheidsinvesteringen", [CRB 2017-1346](#).

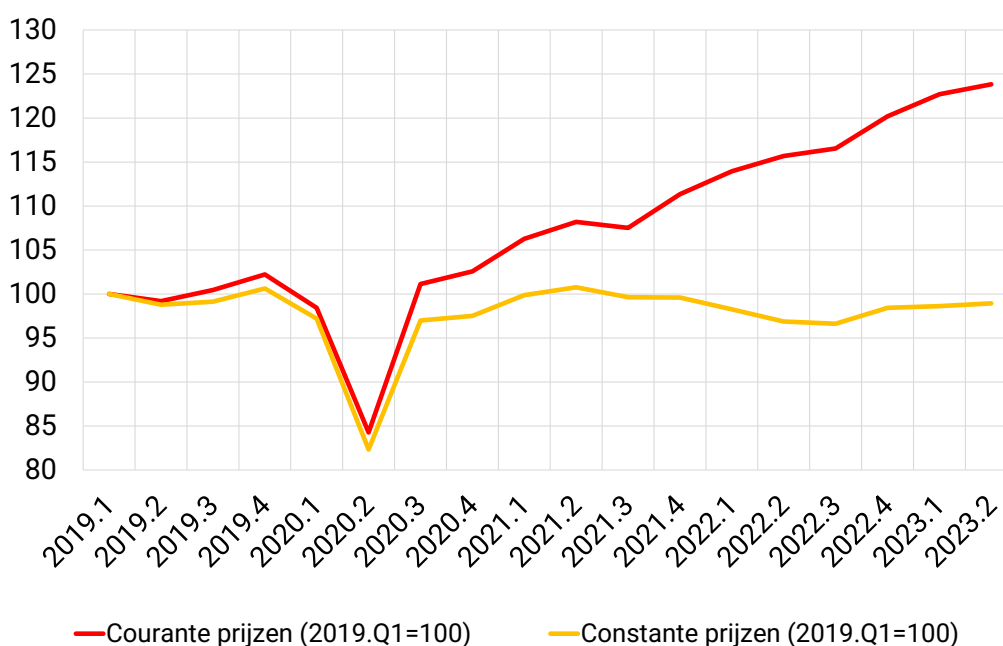
²² Om dit historische gebrek aan overheidsinvesteringen aan te pakken, hebben de overheidsinstanties hun intentie kenbaar gemaakt om de investeringen in openbare infrastructuur te verhogen, met name in het kader van het regeerakkoord 2020-2024 en het nationale herstel- en herstructureringsplan. In dit verband was de brc Bouw overigens blij met de wil en de ambitie van het regeerakkoord 2020-2024 om een ambitieus herstel- en investeringsplan op te stellen en een publieke investeringsgraad van 3,5% in 2024 en van 4% tegen 2030 te bereiken.

²³ De risico's voor de houdbaarheid van de overheidsfinanciën zijn immers groot op middellange en lange termijn (CRB, 2023b).

2.2 Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector

Grafiek 2-5 toont dat, na de forse daling in de eerste twee kwartalen van 2020, de bruto toegevoegde waarde tegen courante prijzen in de bouwsector (rode lijn) opnieuw het niveau van vóór de crisis haalde tijdens het eerste kwartaal van 2021 na het krachtige herstel in het derde kwartaal van 2020 en een aanhoudende groei in de daaropvolgende kwartalen. Volgens het FPB (2021) liet de bouwsector (samen met de verwerkende industrie) de snelste en sterkste opleving optekenen nadat hij in de eerste helft van 2020 zwaar werd getroffen door de gezondheids crisis. En dit vanaf de tweede helft van 2020. De opwaartse trend van de toegevoegde waarde in de bouwsector, tegen courante prijzen, heeft zich in 2021, 2022 en het eerste kwartaal van 2023 voortgezet. Na een relatief sterke groei in het laatste kwartaal van 2021 (3,6%) was de groei van de bouwactiviteit gematigder in de daaropvolgende kwartalen (+2,3% in 2022 kw.1, +1,5% in 2022 kw.2, +0,7% in 2022 kw.3) Daarna bedroeg de groei +3,1% in 2022 kw.4 en +2,1% in 2023 kw.1.

Grafiek 2-5: Kwartaalontwikkeling van de toegevoegde waarde in de bouwsector; voor seizoenschommelingen en kalendereffecten gecorrigeerde gegevens in volume, tegen constante en courante prijzen, indexcijfer 2019=100, België, 2019/1-2023/1



	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4
Courante prijzen	5.984	6.092	6.054	6.270	6.417	6.514	6.562	6.768	6.910	6.973	:	:
Δ vorige periode	3,6%	1,8%	-0,6%	3,6%	2,3%	1,5%	0,7%	3,1%	2,1%	0,9%	:	:
Constate prijzer	5.255	5.302	5.243	5.241	5.170	5.097	5.084	5.179	5.190	5.206	:	:
Δ vorige periode	2,4%	0,9%	-1,1%	0,0%	-1,4%	-1,4%	-0,3%	1,9%	0,2%	0,3%	:	:

Bron: NBB

Volgens de gegevens tegen constante prijzen, of "in volume" (gele lijn), liet de bouwsector, na de groei van 6,9% in 2021 tegenover het jaar voordien, een terugval van 2,4% optekenen over het hele jaar 2022. Na de stevige groei in de eerste twee kwartalen van 2021 tegenover dezelfde periode van het jaar voordien (die sterk werd getroffen door de gezondheids crisis, cf. supra), vertraagde de kwartaalgroei van de toegevoegde waarde in de bouwsector geleidelijk. In 2021 werd de bouwsector hard getroffen door de sterke prijsstijging voor inputs (bouwmaterialen) en door een ontoereikend aanbod (tekort aan arbeidskrachten en bevoorradingsprobleem)²⁴. De toegevoegde waarde in volume van de sector daalde vervolgens in de eerste drie kwartalen van 2022, om in het laatste kwartaal van 2022 weer licht positief te worden (+1,9%), waarna zij zich in het eerste en tweede kwartaal van 2023 stabiliseerde (resp. +0,2% en +0,3%). De groei aan het einde van 2022 was echter niet genoeg om de eerdere dalingen aan het einde van 2021 en het begin van 2022 te compenseren. De toegevoegde waarde tegen constante prijzen ligt dus onder het niveau van vóór corona. Volgens de NBB (2023b) was het bouwbedrijf een van de sectoren die het meest werden getroffen door de stijgende kosten van de ondernemingen in 2022. De vrij grote stijging van de rente op de langetermijnmarkt en de forse prijsstijging voor bouwmaterialen hebben bovendien een negatieve impact gehad op de investeringen van de huishoudens in woningen.

In de periode 2023-2024 zal de bouwsector vooral problemen ondervinden met de bouw van nieuwe woningen (zie punt 2.1.1). Voor de jaren 2025-2026 zouden deze moeilijkheden minder gevolgen moeten hebben voor de sector, maar het bouwbedrijf zal wellicht te lijden hebben onder het einde van de investeringen die gepland zijn als onderdeel van de herstelplannen (zie punt 2.1.2), en onder de terugval van de renovatiewerken.

2.3 Evolutie van de kosten van bouwmaterialen

Hoewel de bevoorradingsmoeilijkheden – die in 2020, 2021 en begin 2022 leidden tot langere leveringstijden en wogen op de prijs van bouwmaterialen – zo goed als verdwenen zijn en weer normaal zijn geworden, worden bedrijven in de bouwsector nog altijd geconfronteerd met hoge prijzen voor bouwmaterialen, zoals blijkt uit de Index I-2021²⁵ na een lange periode van forse stijgingen²⁶. Deze waren hoofdzakelijk te wijten aan het tekort aan basisgrondstoffen en aan de sterk stijgende energiekosten, die een impact hebben op de vervaardiging van materialen, zoals bakstenen, beton of staal. Tussen november 2020 en mei 2022 steeg de prijs van

²⁴ Cf. Verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

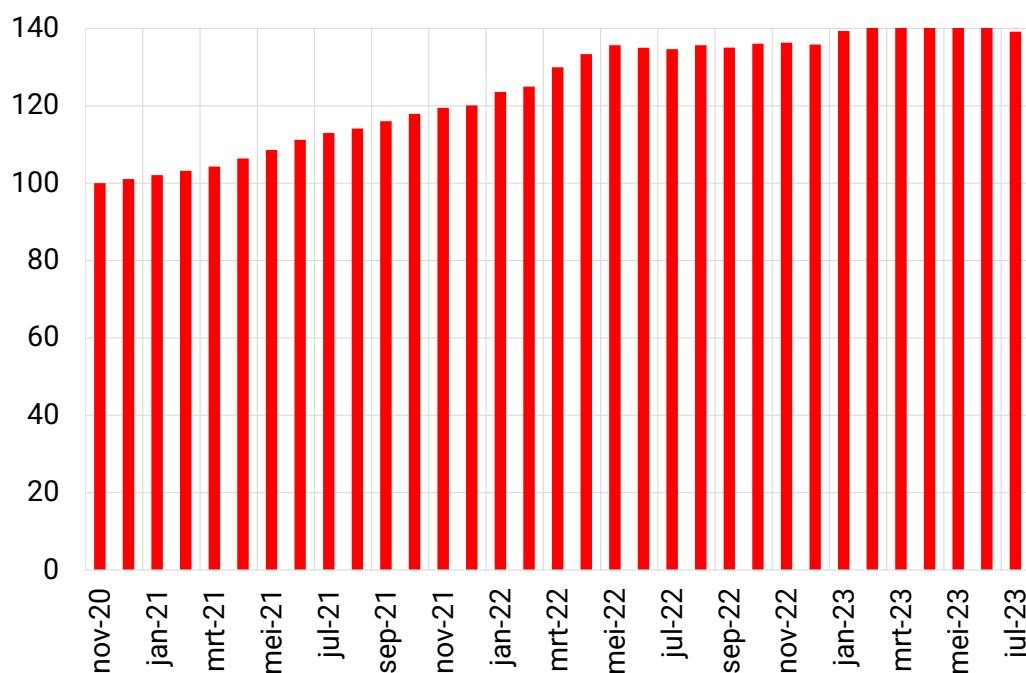
²⁵ De "I-index", zoals hij officieel heet, bevat een selectie van een 26-tal categorieën bouwmaterialen en hun prijzen. Hij wordt gebruikt voor prijsherzieningsafspraken in de bouwsector. Een eerste fase in de hervorming van de Mercuriale werd geconcretiseerd met de invoering, in januari 2021, van een nieuwe "Index I": de "Index I-2021". Deze index is samengesteld uit 60 producten die in 11 categorieën zijn gegroepeerd. De berekening van de "Index I-2021" is gebaseerd op de indexcijfers van de productieprijs van november 2020 (november 2020 = 100). Deze index wordt maandelijks gepubliceerd door de [FOD Economie](#).

²⁶ 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).

bouwmaterialen met gemiddeld 35,7%, met een stijging van 12,1% tussen januari 2022 en mei 2022 (cf. Grafiek 2-6). Begin 2022 stegen de prijzen vooral voor staal, hout, isolatiematerialen en non-ferrometalen en minder voor glasproducten, infrastructuurmaterialen, bakstenen en dakpannen.

In die periode was de sterke prijsstijging voor bouwmaterialen het gevolg van de oplopende grondstoffenprijzen op de internationale markten. Tijdens de gezondheids crisis vertraagde de Europese en internationale productie van bouwmaterialen en werden de internationale bevoorradingsketens verstoord. Hoewel de productie inmiddels weer op gang kwam, vraagt het tijd om de achterstand in te halen. Intussen was het economische herstel in 2021 (en dus de vraag) evenwel sterker en sneller dan verwacht, en werd het bovendien versterkt door de relanceplannen. Nadien heeft de invasie van Oekraïne door Rusland de bevoorradingsketens opnieuw verstoord.

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



Bron: FOD Economie

Na een lange periode van sterke stijgingen gedurende het hele jaar 2021 en begin 2022 daalde de index I-2021 in juni 2022 voor het eerst sinds november 2020 licht. Deze daling was het gevolg van de neerwaartse evolutie van de prijzen van staal (-8%), non-ferrometalen (-5%) en hout (-2%), terwijl die van koolwaterstoffen (+5%), bakstenen (+4%) en betonproducten (+1%) bleven stijgen. De prijzen van bouwmaterialen bleven nadien vrij stabiel (nog altijd op een hoog peil) tussen juni 2022 en december 2022, maar stegen opnieuw in januari 2023. De door de FOD Economie gepubliceerde index I-2021 van januari 2023 bedroeg 139,33 punten (+2,6%), tegenover 135,85 punten in december 2022. Deze stijging werd hoofdzakelijk aangedreven door de vervaardiging van glas (+27,5 punten) en van cement, kalk en gips (+15,1 punten). Tijdens de eerste helft van 2023 bleef de index I 2021 hoog. In juni 2023 stond hij op 140,20.

De index I 2021 laat duidelijk zien dat bedrijven in de sector nog altijd te maken hebben met hoge prijzen voor bouwmaterialen. De historisch hoge inflatie in 2022 had ook een impact op de lonen (waaronder die in de bouwsector) via de automatische loonindexering. De totale indexering over het hele jaar 2022 van PC 124 bedroeg 7,95%. Die talrijke prijsstijgingen (energie, materialen, lonen) drukken op de marges en winstgevendheid van de bedrijven in de bouwsector, die geen andere keuze hebben dan deze stijgingen geheel of gedeeltelijk door te berekenen aan hun klanten. De stijgende eindfactuur van de bouwkosten voor eindklanten in combinatie met een scherpe en snelle stijging van de rentetarieven en de strengere hypothecaire voorwaarden weegt op de vraag van potentiële klanten die zich in een bouw- of renovatieavontuur willen storten. Eindconsumenten (in het bijzonder de huishoudens) stellen hun bouw- en renovatieprojecten uit (of schroeven hun ambities terug), waardoor bouwbedrijven minder orders krijgen en de rentabiliteit van de hele sector onder druk blijft staan²⁷.

Tegen die achtergrond lijkt het noodzakelijk om maatregelen te ontwikkelen en uit te voeren om de hele sector en zijn klanten te helpen het hoofd te bieden aan deze uitzonderlijke situatie (hoge prijzen van bouwmaterialen, gecombineerd met een scherpe en snelle stijging van de rentevoeten en strengere hypothecaire voorwaarden). Tegelijkertijd moet de vraag verder worden gestimuleerd, met name door de inspanningen in het kader van de relanceplannen op te voeren.

2.4 Faillissementen in de bouw

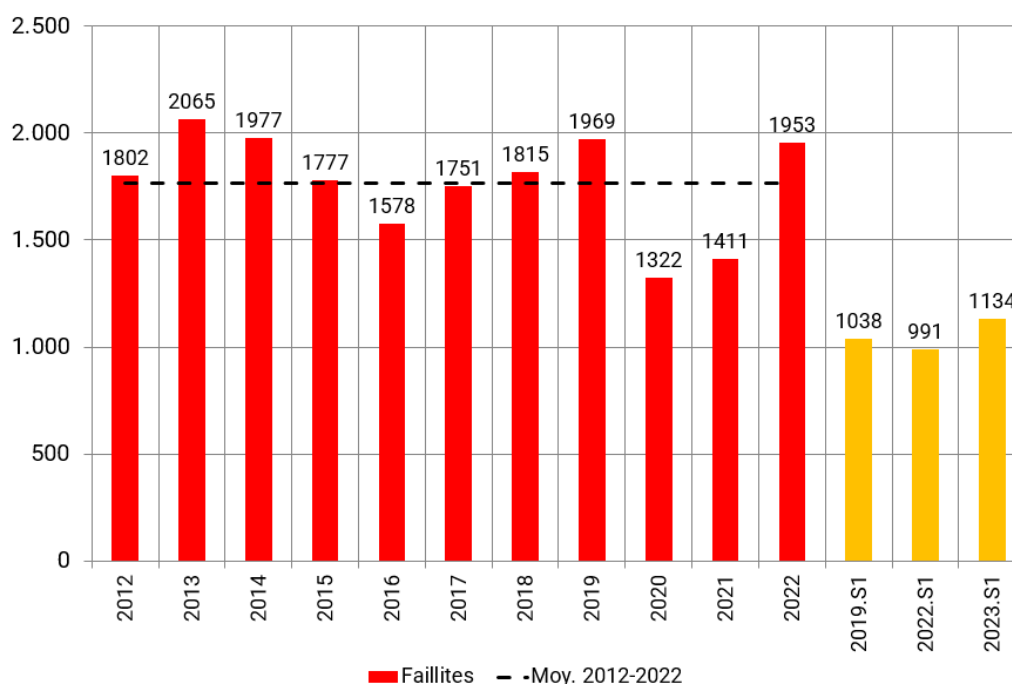
Tussen 2013 en 2016 daalde het aantal faillissementen, maar na 2016 ging dat aantal weer in stijgende lijn tot 1.969 faillissementen in 2019 (zie grafiek 2-7). In 2020 en 2021 werden in de sector slechts resp. 1.322 en 1.411 bedrijven failliet verklaard, een daling van 32,9% en 28,3% ten opzichte van 2019. Het lage aantal faillissementen in 2020 en 2021, ondanks de coronacrisis, kan worden verklaard door de tijdelijke opschorting van faillissementen en de steunmaatregelen van de overheid. Met de publicatie van het koninklijk besluit van 24 april 2020 in het Belgisch Staatsblad werd een tijdelijke opschorting ingevoerd voor alle bedrijven waarvan de continuïteit wordt bedreigd door de talrijke crisismaatregelen die zijn genomen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan en die zich niet in staat van staking van betaling bevonden op 18 maart 2020, datum waarop de eerste lockdown van start ging. Dat koninklijk besluit, dat de faillissementsprocedures voor de rechtbanken bevroor, was van toepassing tot 17 juni 2020. Op 6 november 2020 keurde de regering een nieuwe opschorting van faillissementen goed, die liep tot 31 januari 2021. Een aantal maatregelen (uitbreiding van het systeem van tijdelijke werkloosheid, overbruggingsrechten, premies voor zelfstandigen enz.) die door de regering werden genomen ter ondersteuning van de economische activiteit hebben het ook mogelijk gemaakt - althans tot nu toe - om het inkomensverlies van de ondernemingen en bijgevolg het aantal faillissementen te beperken. Merk ook op dat 2020 en vooral 2021 zeer goede jaren waren voor de bouwsector, aangezien heel wat particulieren tijdens

²⁷ In 2021 en 2022 zijn de marges in verschillende takken van de bouw (licht) gedaald tot onder hun gemiddelde van 2015-2019 (NBB, 2023b).

de gezondheidscrisis in residentieel vastgoed investeerden of renovatiewerken lieten uitvoeren.

In 2022 steeg het aantal faillissementen in de bouwsector met 38,4% ten opzichte van 2021. Met 1.953 is het aantal faillissementen in 2022 weer op het niveau van voor COVID en iets hoger dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Tijdens de eerste drie maanden van 2023 werden 542 faillissementen aangegeven in de bouwsector, tegenover 502 tijdens dezelfde periode in 2019 (+8,0%). In 2022 en begin 2023 waren het vooral kleine ondernemingen met weinig werknemers die failliet gingen.

Grafiek 2-7: Aantal faillissementen onder de bouwondernemingen in België, per jaar (2012-2023.K1) en per gewest



	Maart 2022	April 2022	Mei 2022	Juni 2022	Juli 2022	Aug. 2022	Sept. 2022	Okt. 2022	Nov. 2022	Dec. 2022	Jan. 2023	Feb. 2023	Maart 2023	April 2023	Mei 2023	Juni 2023
Vlaanderen	93	71	109	117		43	139	97	88	110	113	112	129	89	128	140
Brussel	49	17	60	61		19	34	52	29	36	18	18	24	33	24	34
Wallonië	38	26	42	51		19	68	48	41	40	46	41	41	51	39	54
België	180	114	211	229		81	241	197	158	186	177	171	194	173	191	228

Bron: CRB op basis van Statbel

De statistieken van Statbel brengen ook aan het licht dat het aantal faillissementen (van hoofdzakelijk kleine ondernemingen) in de bouwsector vooral hoog lag in Vlaanderen. In dit gewest explodeerde dit aantal in 2022 tegenover het gemiddelde in de periode 2015-2019 (+57%), terwijl het slechts licht toenam in Brussel en daalde in Wallonië. Deze sterke stijging van het aantal faillissementen in het Vlaamse bouwbedrijf kan gelinkt zijn aan de afschaffing van de vestigingswet voor bepaalde voorheen gereguleerde beroepen. Sedert 1 januari 2019 is het in Vlaanderen immers niet meer nodig zijn beroepskennis te bewijzen om een beroep in bepaalde sectoren (waaronder het bouwbedrijf) uit te oefenen. Ook de basiskennis bedrijfsbeheer moet niet meer worden aangetoond. De toename van het aantal faillissementen in heel België heeft wellicht ook deels te maken met sociale dumping

en sociale fraude. Deze frauduleuze praktijken - die het mogelijk maken lagere prijzen dan de marktprijzen aan te bieden via belastingontwijking en die in heel België voorkomen - creëren oneerlijke concurrentie ten aanzien van de ondernemingen die de sociale voorwaarden naleven.

In de eerste helft van 2023 bereikte het aantal faillissementen een recordniveau. Dit recordniveau is waarschijnlijk deels te danken aan een zeker "inhaaleffect"²⁸ en aan een groter aantal bedrijven dan voor de gezondheidscrisis. Nu de marges en winstgevendheid in de bouwsector onder druk staan door de stijgende energie-, materiaal- en arbeidskosten en de instortende vraag in de residentiële sector, is het echter belangrijk om de insolventiecijfers in de sector de komende maanden nauwlettend in de gaten te houden en investeringen in woningen, gebouwen en infrastructuur²⁹ te blijven ondersteunen om faillissementen in de sector zoveel mogelijk te voorkomen. Dit te meer omdat de Belgische bouwsector voor het merendeel bestaat uit kleine ondernemingen en zelfstandigen (cf. punt 3.1), waarvan de winstmarges in het algemeen zwaarder dan die van de grote ondernemingen worden getroffen door de kostenstijgingen³⁰. In deze context zal de steun aan de Belgische bouwsector bestaan uit het opvoeren van de inspanningen in het kader van de herstelplannen, het stimuleren van gezinnen om te renoveren en te bouwen, een terugkeer naar de toegang tot het beroep en het opvoeren van de strijd tegen sociale dumping en sociale fraude.

3 Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

3.1 Algemene evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

De bouwsector is een belangrijke bron van lokale werkgelegenheid. De sector stelt meer dan 300.000 personen tewerk in België, zelfstandigen inbegrepen.

Evolutie van de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers in de bouwsector³¹

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 midden 2022 (cf. Tabel 3-1 en Grafiek 3-1). Het aantal

²⁸ Het aantal faillissementen was relatief laag in 2020 en 2021. Zoals al werd vermeld, konden de bouwbedrijven tijdens de coronajaren rekenen op overheidssteun.

²⁹ Zie o.a. de « Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting » die in september 2022 door de brc Bouw werd gepubliceerd.

³⁰ De ondernemingen hebben immers niet alle dezelfde capaciteit om de sterke kostenstijging door te berekenen in de verkoopprijzen (NBB, 2022a). De grote vennootschappen hebben traditiegetrouw een grotere marktmacht ter zake en zijn dus beter in staat hun winstmarges te beschermen door een groter deel van de kostenstijging door te rekenen aan hun klanten.

³¹ Het is belangrijk op te merken dat de hierboven vermelde RSZ-gegevens enkel betrekking hebben op de werkgelegenheid die onderworpen is aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers.

werknemers is zodoende gestegen van 202.339 in het eerste kwartaal van 2018 naar 210.378 in het vierde kwartaal van 2022 (+4,0%). De werkgelegenheid in de bouwsector blijft dus een algemene opwaartse trend volgen.

Tabel 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2008-2022

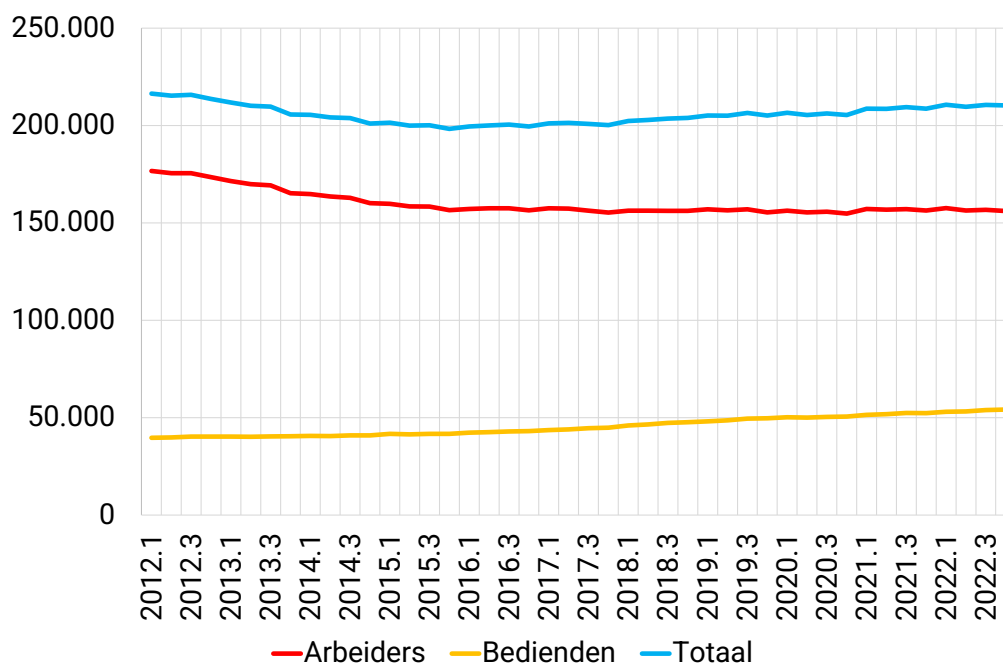
		Arbeiders			Bedienden			Totaal		
		Totaal	Man	Vrouw	Total	Man	Vrouw	Total	Man	Vrouw
2013	I	171.516	169.803	1.713	40.316	25.625	14.691	211.832	195.428	16.404
	II	169.960	168.249	1.711	40.227	25.607	14.620	210.187	193.856	16.331
	III	169.282	167.588	1.694	40.438	25.806	14.632	209.720	193.394	16.326
	IV	165.254	163.548	1.706	40.463	25.849	14.614	205.717	189.397	16.320
2014	I	164.811	163.142	1.669	40.665	25.994	14.671	205.476	189.136	16.340
	II	163.612	161.965	1.647	40.605	25.962	14.643	204.217	187.927	16.290
	III	162.930	161.307	1.623	40.906	26.192	14.714	203.836	187.499	16.337
	IV	160.164	158.537	1.627	40.900	26.164	14.736	201.064	184.701	16.363
2015	I	159.831	158.095	1.736	41.676	26.567	15.109	201.507	184.662	16.845
	II	158.511	156.928	1.583	41.450	26.575	14.875	199.961	183.503	16.458
	III	158.438	156.855	1.583	41.734	26.798	14.936	200.172	183.653	16.519
	IV	156.546	154.986	1.560	41.742	26.791	14.951	198.288	181.777	16.511
2016	I	157.200	155.678	1.522	42.336	27.175	15.161	199.536	182.853	16.683
	II	157.552	156.036	1.516	42.561	27.314	15.247	200.113	183.350	16.763
	III	157.546	156.039	1.507	42.974	27.562	15.412	200.520	183.601	16.919
	IV	156.468	154.985	1.483	43.104	27.582	15.522	199.572	182.567	17.005
2017	I	157.502	156.024	1.478	43.656	27.961	15.695	201.158	183.985	17.173
	II	157.404	155.915	1.489	44.023	28.206	15.817	201.427	184.121	17.306
	III	156.297	154.821	1.476	44.599	28.542	16.057	200.896	183.363	17.533
	IV	155.315	153.837	1.478	44.887	28.768	16.119	200.202	182.605	17.597
2018	I	156.334	154.878	1.456	46.005	2.960	16.405	202.339	184.478	17.861
	II	156.326	154.861	1.465	46.526	29.955	16.571	202.852	184.816	18.036
	III	156.221	154.762	1.459	47.347	30.514	16.833	203.568	185.276	18.292
	IV	156.248	154.760	1.488	47.668	30.708	16.960	203.916	185.468	18.448
2019	I	157.018	155.519	1.499	48.154	30.951	17.203	205.172	186.470	18.702
	II	156.457	154.940	1.517	48.618	31.191	17.427	205.075	186.131	18.944
	III	156.982	155.447	1.535	49.545	31.791	17.754	206.527	187.238	19.289
	IV	155.456	153.943	1.513	49.710	31.909	17.801	205.166	185.852	19.314
2020	I	156.324	154.804	1.520	50.268	32.185	18.083	206.592	186.989	19.603
	II	155.431	153.909	1.522	50.021	32.007	18.014	205.452	185.916	19.536
	III	155.809	154.249	1.560	50.378	32.297	18.081	206.187	186.546	19.641
	IV	154.836	153.286	1.550	50.558	32.411	18.177	205.424	185.697	19.727
2021	I	157.220	155.608	1.612	51.462	32.940	18.522	208.682	188.548	20.134
	II	156.813	155.173	1.640	51.795	33.086	18.709	208.608	188.259	20.349
	III	157.063	155.383	1.680	52.401	33.392	19.009	209.464	188.775	20.689
	IV	156.352	154.642	1.710	52.368	33.305	19.063	208.720	187.947	20.773
2022	I	157.641	155.888	1.753	53.074	33.715	19.359	210.715	189.603	21.112
	II	156.417	154.657	1.760	53.265	33.783	19.482	209.682	188.440	21.242
	III	156.712	154.915	1.797	53.888	34.265	19.623	210.600	189.180	21.420
	IV	156.141	154.328	1.813	54.237	34.427	19.810	210.378	188.755	21.623

Bron: RSZ

Tabel 3-1 en Grafiek 3-1 tonen ook aan dat het aantal werknemers in de bouwsector sinds 2008 een opwaartse trend blijft volgen, terwijl het aantal arbeiders sinds eind 2015 relatief stabiel is gebleven (of lichtjes daalde). Tussen 2016.K1 en 2022.K4 steeg het aantal bedienden in de sector met 28,1%, terwijl het aantal arbeiders daalde met 0,7%. In het vierde kwartaal van 2022 telde de bouwsector 54.237 bedienden (+3,6% tegenover dezelfde periode van het jaar voordien) en 156.141 arbeiders (-0,1%).

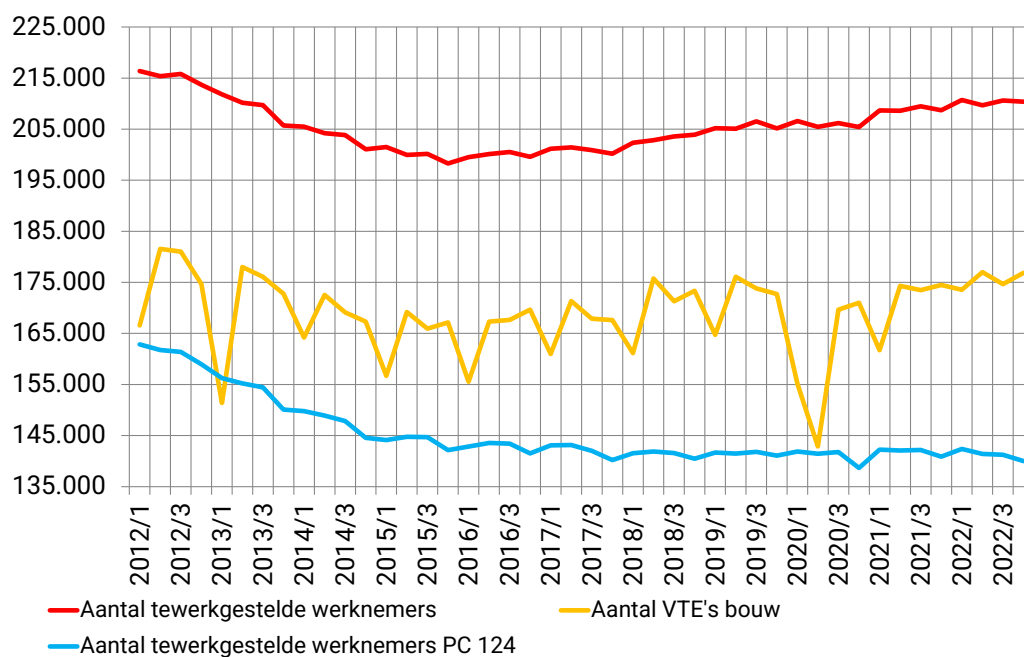
Tabel 3-1 toont ook een sterke genderongelijkheid onder werknemers in de bouwsector - die vooral uitgesproken is in de categorie arbeider/arbeidster(s). Dit aspect wordt geanalyseerd in punt 3.2 van dit verslag.

Grafiek 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2012-2022



Bron: RSZ

Grafiek 3-2: Werkgelegenheid in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC 124), 2012-2022



Bron: RSZ

Grafiek 3-2 toont de evolutie van het totale aantal werknemers, het aantal werknemers in het PC 124 en het aantal voltijdequivalenten (VTE's). Deze grafiek toont een forse daling van het aantal voltijdequivalenten in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 (-17,3%). Die sterke daling in het eerste en tweede kwartaal van 2020 komt overeen met de eerste lockdown van maart-april die verband houdt met de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus. Het aantal voltijdequivalenten herstelde zich vervolgens in het derde en vierde kwartaal van 2020 tot 170.987 VTE's (+19,7%), een niveau dat evenwel nog steeds lager lag dan in het derde kwartaal van 2019 (173.814 VTE's). In het eerste kwartaal van 2021 viel het aantal VTE's weer terug (161.707), maar tijdens de rest van het jaar stabiliseerde het rond 174.000. Over het geheel genomen is er sinds 2020 sprake van een opwaartse trend. In het vierde kwartaal van 2022 telde de bouwsector 176.868 voltijdequivalenten. Het aantal werknemers onder PC 124 is sinds 2018 relatief stabiel gebleven (afgezien van een daling in het vierde kwartaal van 2020) en schommelde in die periode tussen 140.000 en 142.000 arbeiders. In het vierde kwartaal van 2022 bedraagt dit aantal 140.000.

De daling van het aantal VTE's in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 en in het eerste kwartaal van 2021, die niet werd waargenomen voor het aantal tewerkgestelde werknemers (cf. Grafiek 3-2), wordt verklaard door het feit dat de tijdelijke werklozen niet in de 'VTE'-cijfers van de RSZ zijn opgenomen. In geval van tijdelijke werkloosheid blijft de band tussen de werknemer en de werkgever bestaan, maar wordt er geen of slechts gedeeltelijk werk verricht. Hieruit resulteert een directe daling van het arbeidsvolume in voltijdequivalenten, die niet tot uiting komt in de gegevens met betrekking tot het aantal 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 zijn³² in een buitenlands bedrijf op basis van de Limosa-aangiften³³) wordt geïnterpreteerd met behulp van de gegevens van Constructiv (zie Tabel 3-2). Op het ogenblik dat dit verslag werd opgesteld hadden de laatste gegevens van Constructiv betrekking op 2022.

Tussen 2017 en 2022 volgt het aantal Limosa-werknemers (arbeiders + zelfstandigen) een neerwaartse trend. In die periode daalde het aantal Limosa-werknemers met 29,4%. Deze daling kwam volledig voor rekening van het aantal loontrekkers (-37,8%, tegenover +7,2% voor de zelfstandigen). In de periode 2018-2022 liep het aantal Limosa-werknemers met 9,2% terug (-12,3% voor de loontrekkers, tegenover -0,4%

³² Een actieve arbeider wordt gedefinieerd als een werknemer voor wie een Limosa-aangifte ten minste 1 werkdag tijdens het kwartaal in de betrokken provincie bevat.

³³ De Limosa-aangifte is wettelijk verplicht voor loontrekkers die tijdelijk of gedeeltelijk in België komen werken (d.w.z. loontrekkers die gewoonlijk in een ander land dan België werken en loontrekkers die in een ander land dan België worden 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 heeft betrekking op 'bouwactiviteiten'. Het is echter aan de interpretatie van degene die de aangifte doet om te bepalen of het al dan niet om een 'bouwactiviteit' gaat.

voor de zelfstandigen). Het aantal Limosa-aangiften in de periode 2017-2022 volgde een gelijkaardige ontwikkeling als het aantal Limosa-werknemers. In die periode daalde het totale aantal Limosa-aangiften met 5,8% (-16,5% voor loontrekkers en +34,2% voor zelfstandigen). In de periode 2018-2022, daarentegen, steeg het aantal Limosa-aangiften met 6,1% (-0,6% voor loontrekkers, tegenover +25,5% voor zelfstandigen). Het aantal Limosa-werknemers en het aantal Limosa-aangiften lieten forse dalingen optekenen van 2017 tot 2018 (resp. -22,2% en -11,1%) en van 2019 tot 2020 (resp. -7,6% en -8,5%). In 2021 werd een fors herstel waargenomen.

Tabel 3-2: Evolutie van de werkgelegenheid en de Limosa-aangiften (werknemers, loontrekkers en zelfstandigen), 2016-2022

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	86.799	0,8%	62.953	2,5%	23.846	-3,5%
2022	87.220	0,5%	62.354	-1,0%	24.866	4,3%

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	464.398	10,8%	332.789	13,3%	131.609	5,1%
2022	479.354	3,2%	334.301	0,5%	145.053	10,2%

Bron: Constructiv

Van 2017 tot 2018 kwam de terugval van het aantal Limosa-werknemers (en -aangiften) volledig voor rekening van de loontrekkers: -29,1% (-16,0%), tegenover +7,6% (+7,0%) voor de zelfstandigen. Zoals in de vorige verslagen werd vermeld³⁴, kan de daling van het aantal gedetacheerde werknemers tussen 2017 en 2019 deels worden verklaard door het Plan voor Eerlijke Concurrentie dat de sociale partners in de bouwsector in juli 2015 zijn overeengekomen. De forse daling van 2017 tot 2018, van haar kant, heeft voor een groot deel te maken met administratieve wijzigingen voor de buitenlandse bouwondernemingen, die tot een verschuiving naar een andere activiteit hebben geleid. Het is dus mogelijk dat sommige werknemers die voorheen werden aangegeven in de bouw werden aangegeven in andere bedrijfstakken en aldus ontsnapten aan de betaling van bepaalde sociale lasten die specifiek zijn voor de bouwsector. De detachering heeft bovendien plaats gemaakt voor werkvergunningen voor derde landen. Onze sector telt immers steeds meer werknemers die niet meer via detachering, maar via andere soorten van werkvergunningen werken (omdat ze uit landen buiten de EU komen).

³⁴ Cf. Verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

In 2020 daalde het aantal werknemers (en aangiften) en dit zowel bij de arbeiders (resp. -8,2% en -11,3%) als de zelfstandigen (resp. -6,3% en -1,0%). Die daling was voornamelijk toe te schrijven aan de coronacrisis. 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 door de sluiting van de grenzen.

In 2021 werd een lichte stijging van het aantal werknemers (+0,8%) waargenomen onder invloed van de toename van het aantal loontrekkers (+2,5%, tegenover -3,5% voor de zelfstandigen) als gevolg van het forse herstel van de activiteit in de bouwsector na COVID en het terugschroeven van de beperkende maatregelen in verband met de gezondheidscrisis, met name wat het sluiten van de grenzen betreft. In 2022 zette deze licht stijgende trend zich voort (+0,5%), maar deze keer werd hij aangedreven door de zelfstandigen (+4,3%, tegenover -1,0% voor de loontrekkers). In 2021 en 2022 bleef het aantal Limosa-loontrekkers en -zelfstandigen evenwel onder het niveau van 2019 (de periode vóór COVID). Er moet worden op gewezen dat dit vrij lage aantal gedetacheerde werknemers niet te wijten is aan een verminderde vraag, maar eerder aan een daling van het aanbod, die o.a. wordt verklaard door een opleving van de activiteit en een aanpassing van de lonen in sommige landen, waaronder Portugal en Spanje. De werknemers die afkomstig zijn uit die landen geven er de voorkeur aan in eigen land of in naburige landen te werken i.p.v. naar België te komen. Hoe dan ook stellen we vast dat de Belgische ondernemingen moeilijkheden ondervinden om gekwalificeerde Belgische werknemers, maar ook gekwalificeerde buitenlandse werknemers aan te werven.

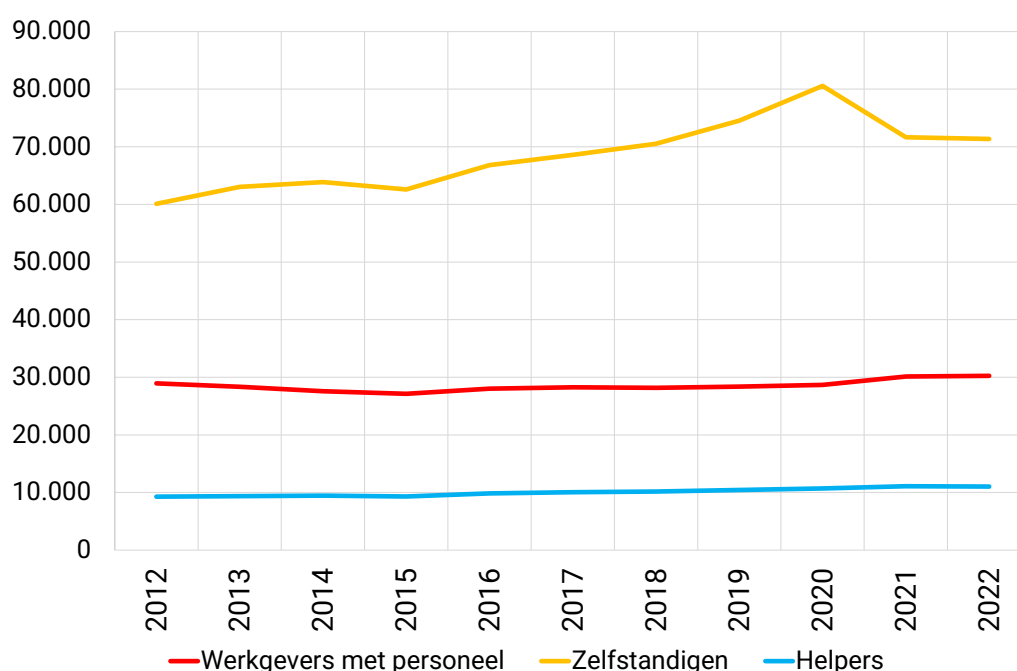
Hoewel de forse dalingen in 2018 en 2020 toe te schrijven waren aan incidentele factoren (resp. nieuwe nomenclatuur en gezondheidscrisis), wijst de dalende trend van het aantal aangegeven gedetacheerde werknemers van 2017 tot 2021 (terwijl het aantal loontrekkers in de sector toeneemt) erop dat de maatregelen die werden genomen in het kader van het Plan voor Eerlijke Concurrentie, dat tussen de sociale partners en de regering werd gesloten, hun vruchten afwerpen. Dit suggereert dat de inspanningen voor de effectieve en efficiënte bestrijding van sociale dumping en sociale fraude (waaronder de misbruiken op het vlak van detachering en buitenlandse onderaanneming, de schijnzelfstandigen en het niet-aangegeven werk in de aanwezigheidsregistratiesystemen) moeten worden opgedreven. De strijd tegen sociale dumping en sociale fraude blijft overigens een absolute prioriteit voor de sociale partners van de bouwsector. Dit impliceert onder meer een versterkte controle van de regels tijdens de uitvoering van de werken, alsmede inspecties met de nodige middelen voor controle van zowel de sociale wetten als het welzijn op het werk. Eind 2022 hebben de sociale partners trouwens een akkoord³⁵ gesloten om de sociale dumping en sociale fraude te bestrijden. In dat akkoord wordt voorgesteld de keten van onderaannemers te herzien en hem strikter en controleerbaarder te maken.

³⁵ Cf. [Gemeenschappelijke verklaring](#) van de sociale partners van de bouwsector van 10 oktober 2022.

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

Uit Grafiek 3-3 blijkt dat het aantal werkgevers met personeel in de bouwsector in de periode 2012-2020 relatief stabiel bleef onder de 30.000. In 2021 steeg het aantal werkgevers met personeel en werd de grens van 30.000 overschreden (+5,1% tegenover 2020). In 2022 telde de bouwsector 30.249 werkgevers met personeel (+0,4% ten opzichte van 2021). De bouwsector bestaat voor het merendeel uit kleine en middelgrote ondernemingen (cf. Tabel 3-3). Werkgevers met minder dan 5 werknemers vertegenwoordigen meer dan 70% van de bouwsector en slechts 1,75% van de werkgevers in de sector heeft meer dan 50 werknemers in dienst.

Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en van het aantal zelfstandigen in de bouwsector, 2012-2022



Bron: RSZ en RSVZ

Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar het aantal werknemers in het 4^e kwartaal 2022

2022.4	Uitsplitsing werkgevers volgens aantal werknemers								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Aantal	21.715	4.333	2.433	1.242	295	142	73	11	5
Aandeel	71,79%	14,32%	8,04%	4,11%	0,98%	0,47%	0,24%	0,04%	0,02%
Gecumuleerd	71,79%	86,11%	94,16%	98,26%	99,24%	99,71%	99,95%	99,98%	100,00%

Bron: RSZ

Zoals in het vorige conjunctuurverslag³⁶ werd vermeld, volgden het aantal zelfstandigen en het aantal helpers in de bouwsector tussen 2007 en 2020 een opwaartse trend. In 2020 telde de bouwsector 80.562 zelfstandigen en 10.695 helpers, wat resp. 8,1% en 2,3% meer was dan in 2019³⁷ en resp. 67,8% en 28,8% meer dan in 2007. De toename van het aantal werknemers in de bouwsector wordt dus voornamelijk aangedreven door de zelfstandigen. Dit kan worden verklaard door de relatief lage opstartkosten voor zelfstandigen in de bouw en door het feit dat de sector meestal gericht is op aannemerschap. Veel loontrekkers in de bouw zetten de stap om aannemer te worden. Merk ook op dat het in Vlaanderen sinds 1 januari 2019 niet meer nodig is om beroepskennis³⁸ aan te tonen voor wie in bepaalde sectoren (waaronder in de bouw) een beroep wil uitoefenen. Dat heeft geleid tot een toename van het aantal aannemers in de bouwsector in Vlaanderen, maar ook tot een stijging van het aantal faillissementen bij kleine Vlaamse structuren met weinig werknemers (zie punt 2.3).

Terwijl het aantal helpers in 2021 bleef groeien tegenover het voorgaande jaar (+3,7%), daalde het aantal zelfstandigen evenwel met 11%. Deze sterke daling - zowel bij de zelfstandigen in hoofdberoep (-8,1%) als bij de zelfstandigen in bijberoep - moet wel worden gerelativeerd. Ze wordt verklaard door een zeer grote stijging van het aantal bestuurders in 2021 in vergelijking met de jaren voordien omdat het RSVZ een andere bron gebruikt om te bepalen of een zelfstandige bestuurder is of niet. Deze gegevens zijn voortaan afkomstig van de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)³⁹. 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 139.454 in 2021, tegenover 130.831 in 2020, wat neerkomt op een stijging van 6,6%. In 2022 bleef het aantal zelfstandigen (71.367) en het aantal helpers (11.044) stabiel ten opzichte van 2021.

³⁶ Cf. "De conjunctuur in de bouwsector - oktober 2022", [CRB 2022-2609](#). Toen het huidige verslag werd opgesteld, waren de gegevens voor 2022 nog niet beschikbaar.

³⁷ 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.

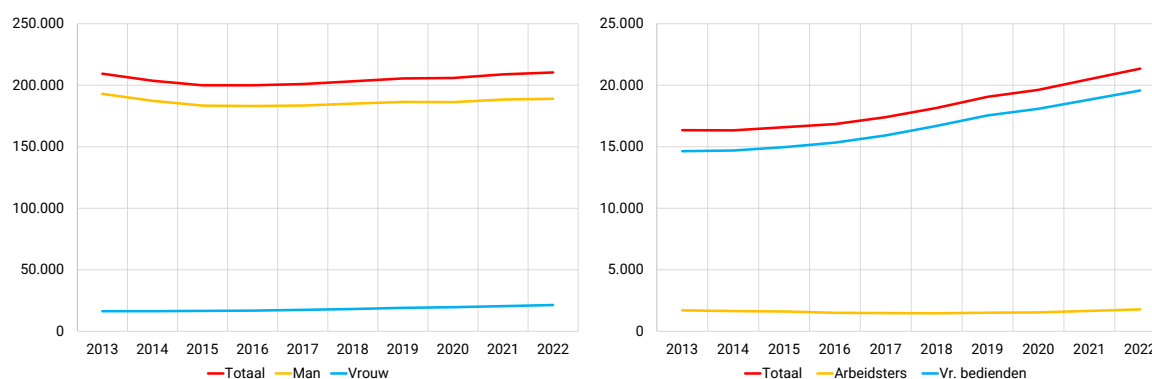
³⁸ Ook de basiskennis bedrijfsbeheer moet niet meer worden aangetoond.

³⁹ Hieruit blijkt een aanzienlijke onderschatting van het aantal bestuurders 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.

3.2 Vrouwen in de bouwsector

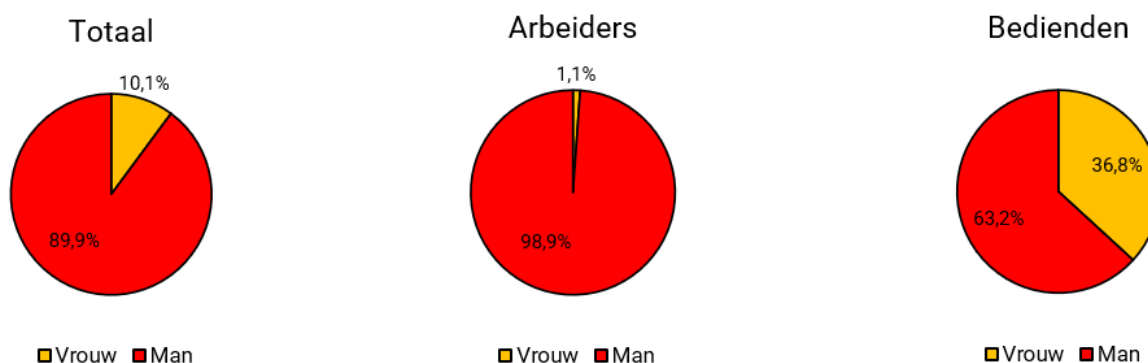
Het aantal vrouwelijke werknemers in de bouw steeg in vijf jaar (2017-2022) met 22,7%. Daarbij bedroeg de gemiddelde jaarlijkse groei 4,2% - waarvan het merendeel onder werknemers. Tussen 2021 en 2022 steeg het aantal vrouwen in de bouw van 20.486 naar 21.349 (+4,2%, vergeleken met 4,4% in 2021, 3,0% in 2020 en 5,0% in 2019). Ter vergelijking: het totale aantal werknemers in de sector nam in dezelfde periode met 4,7% toe (zie Grafiek 3-4). Tussen 2017 en 2022 steeg het aantal vrouwen in de sector van 17.402 naar 21.349 en overschreed het aandeel vrouwen in loondienst de grens van de 10%. Er moet wel worden onderstreept dat deze stijging van het aantal vrouwen in de bouwsector hoofdzakelijk voor rekening van de bedienden komt; het aantal arbeidsters in de sector blijft marginaal (cf. Grafiek 3-4).

Grafiek 3-4: Evolutie van het aantal werknemers naar geslacht (links) en evolutie van het aantal werkneemsters (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2022



Bron: RSZ

Grafiek 3-5: Percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden), 2022

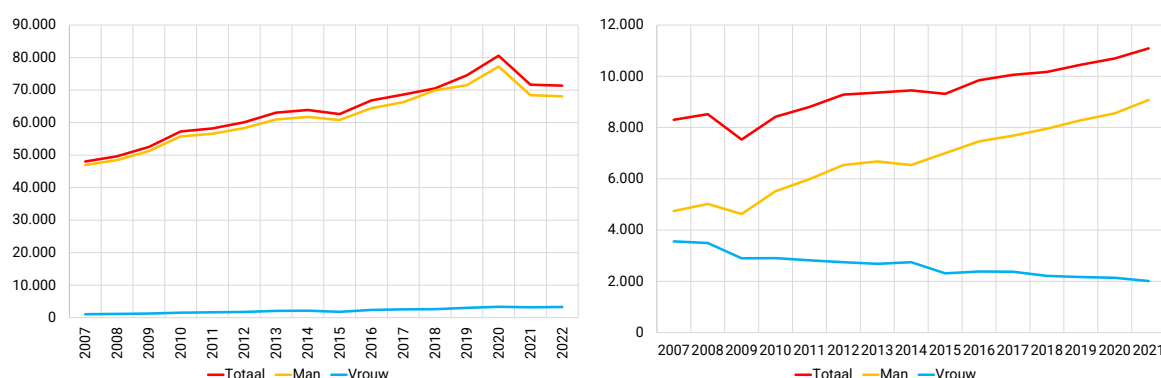


Bron: CRB op basis van de RSZ

Hoewel de sector steeds meer vrouwen aantrekt, blijft hij overwegend mannelijk. Grafiek 3-5 laat duidelijk zien dat het percentage vrouwen in de sector beperkt bleef in 2022 (10,1%), vooral wat de arbeidsters betreft (1,1%, tegenover 36,8% voor de vrouwelijke bedienden). De overgrote meerderheid van de 21.349 vrouwen die in 2022

in de bouwsector werkten, werkte als bediende (19.569, of 91,7%) en slechts 1.781 (of 8,3%) 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 2022 werd een groei van 7,2% waargenomen, tegenover 8,0% in 2021 en 1,5% in 2020. Dankzij deze forse stijging in 2021 en 2022, overschreed het aantal arbeidsters in de bouwsector (1.781) zijn niveau van 2013 (1.706). Het aantal vrouwelijke werknemers blijft groeien. Zo steeg dit aantal met 22,9% tussen 2017 en 2022 en met 33,7% tussen 2013 en 2022.

Grafiek 3-6: Evolutie van het aantal zelfstandigen (links) en van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2010-2022



Bron: RSVZ

Zoals in het vorige conjunctuurverslag⁴⁰ werd vermeld, ligt ook het percentage vrouwen bij de zelfstandigen en de helpers in de bouwsector laag (cf. Grafiek 3-6). In 2022 waren de vrouwen goed voor 4,6% van de zelfstandigen en voor 17,7% van de helpers in de sector. Wat de evolutie betreft, toont Grafiek 3-6 dat het aantal vrouwelijke zelfstandigen in de sector tussen 2007 en 2020 een opwaartse trend liet optekenen van 1.058 tot 3.338 (een stijging met 215,5%). In 2021 werd deze trend onderbroken (-4%). Deze daling was echter minder groot dan die voor alle zelfstandigen samen (-11%, cf. supra)⁴¹. Zoals hierboven werd vermeld, moet de daling van het aantal zelfstandigen van 2020 tot 2021 evenwel worden gerelativeerd. Ze is het gevolg van een wijziging in de methodologie van het RSVZ op het niveau van de gegevensverzameling (cf. supra). In werkelijkheid steeg het totale aantal vrouwelijke belastingplichtigen (inclusief vrouwelijke bestuurders) in de bouwsector in 2020 en 2021. Ondanks een groei van 3,0% ten opzichte van 2021 blijft het aantal zelfstandige vrouwen (3.301) in 2022 lager dan in 2020. Het aantal vrouwelijke helpers is verder gedaald van 3.560 in 2007 tot 1.957 in 2022 (een daling van 45,0%).

⁴⁰ Cf. "De conjunctuur in de bouwsector - oktober 2022", [CRB 2022-2609](#). Toen het huidige verslag werd opgesteld, waren de gegevens voor 2022 nog niet beschikbaar.

⁴¹ Zoals hierboven werd 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 gezondheidscrisis besloten om een zelfstandige activiteit in de bouw te beginnen, zijn misschien naar andere statuten of sectoren teruggekeerd toen de crisis voorbij was.

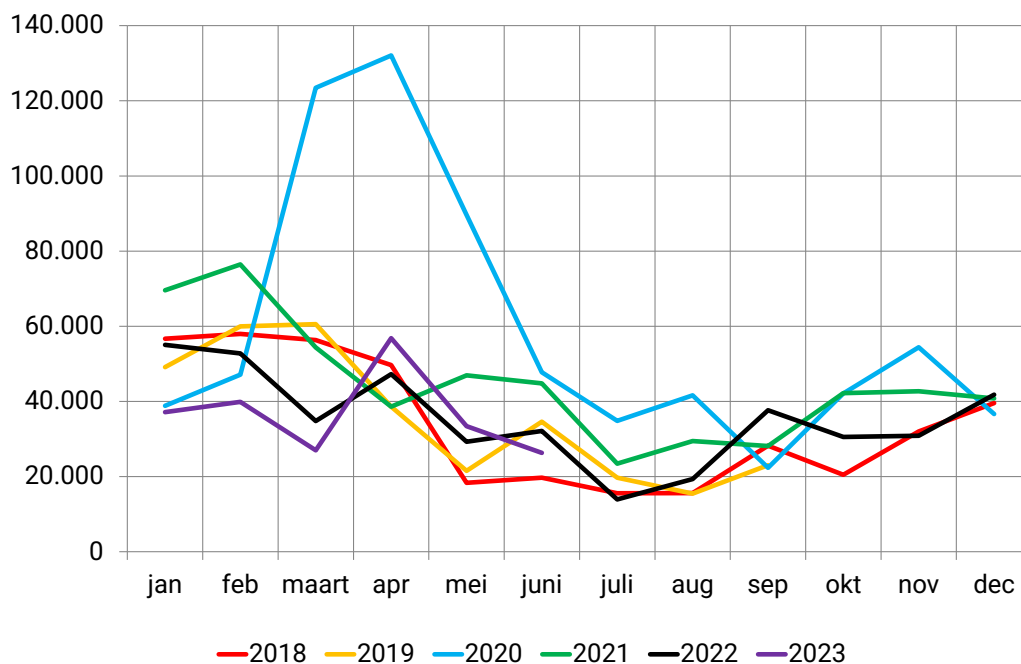
Uit de bovenstaande analyse blijkt duidelijk dat de bouw steeds meer vrouwen aantrekt die een technisch beroep willen uitoefenen. De sector wordt ook technischer en technologischer, en deze trend naar digitalisering zal de komende jaren versnellen. Desondanks is de sector nog steeds overwegend mannelijk en blijft het aandeel van de vrouwen in de sector marginaal (vooral onder het statuut van arbeidster). Ondanks enige vooruitgang ter zake, kan de bouwsector dus beter. In haar advies⁴² benadrukte de brc Bouw daarom onder meer de noodzaak om zich ook op vrouwen te richten in campagnes om het imago van de bouwsector op te poetsen (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. Om het aantal vrouwen met arbeidersberoepen te verhogen, zou het ook nuttig zijn een enquête te organiseren om na te gaan welke redenen vrouwen belemmeren om meer voor manuele beroepen te opteren. Meer vrouwen in de bouwsector kan een van de elementen zijn om het tekort aan arbeidskrachten op te vangen.

3.3 Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector

Het aantal tijdelijke werklozen is in maart en april 2020 (eerste lockdown) sterk gestegen tegenover februari 2020 (+180,1%) en tegenover dezelfde periode van het jaar voordien (+103,9 % in maart en +242,2 % in april). In april 2020 bedroeg het aantal tijdelijke werklozen 132.052. Het aantal tijdelijke werklozen daalde vervolgens scherp tot niveaus die dicht bij het normale lagen, hoewel het in november 2020 (tweede lockdown) nog eens een piek bereikte. Het effect van de tweede lockdown op de bouwsector was minder significant dan bij de eerste lockdown⁴³.

⁴² Cf. Advies 'Prioriteiten voor de verbetering van onderwijs en werkgelegenheid tegen 2030', [CRB 2021-1301](#).

⁴³ Voor meer details, cf. Het verslag "Impact van de tweede lockdown op de bouwsector", [CRB 2020-2507](#).

Grafiek 3-7: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid, 2018-2023.K1

Bron: CRB op basis van de RVA

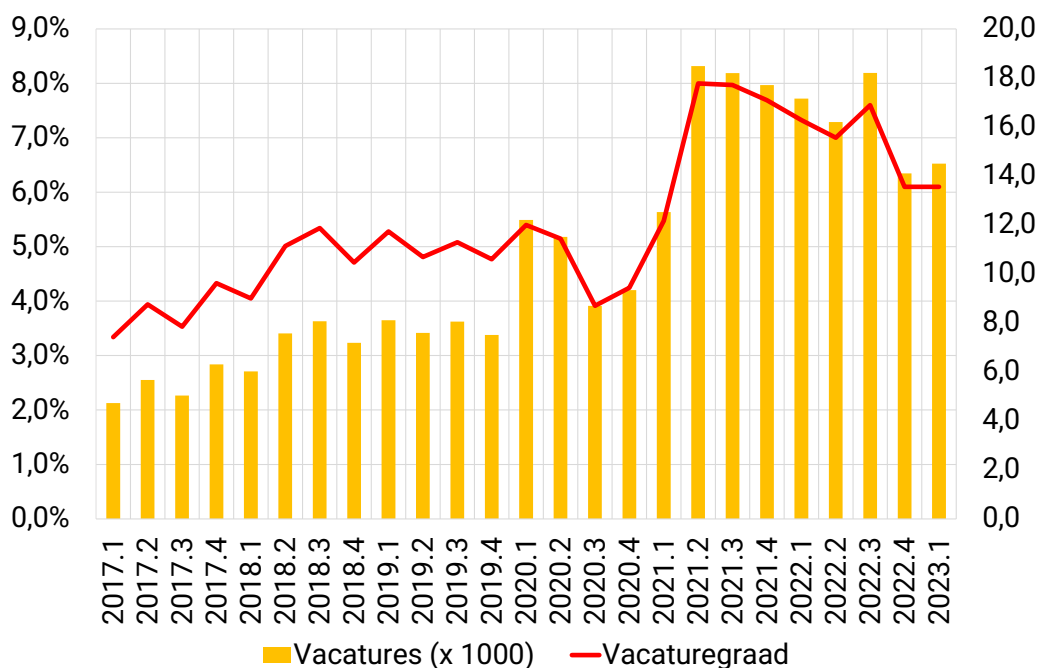
In 2021 nam het aantal tijdelijke werklozen geleidelijk af, maar bleef het gemiddeld (44.794 per maand) hoger dan zijn gemiddelde niveau van 2018 (34.184) en 2019 (35.989). Met een maandelijks gemiddelde van 35.445 in 2022 en 36.762 in de eerste helft van 2023 is het aantal tijdelijke werklozen terug op het niveau van voor de gezondheidscrisis.

3.4 Evolutie van de vacatures

Zoals al in vorige verslagen⁴⁴ werd benadrukt, kampt de bouwsector al jaren, los van de conjunctuurschommelingen, met problemen om gekwalificeerd personeel te vinden⁴⁵. De sector heeft het enerzijds moeilijk om nieuwe werknemers aan te werven en heeft anderzijds dringend nood aan nieuwe vaardigheden die zijn gelinkt aan de technologische evolutie, de innovaties en de transitie naar een koolstofneutrale samenleving. Deze problemen zijn nog altijd duidelijk aanwezig in 2023.

⁴⁴ Cf. Verslagen van februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

⁴⁵ Het aantal vacatures in de sector schommelt al jaren tussen 10.000 en 20.000.

Grafiek 3-8: Aantal en percentage vacatures in de bouwsector, per kwartaal, 2017-2023.K2

Bron: Statbel

Uit Grafiek 3-8 blijkt dat de vacaturegraad in de sector fors toenam vanaf het tweede kwartaal van 2021 en nadien hoog bleef, tot in het vierde kwartaal van 2022 een daling werd ingezet. Volgens gegevens van Statbel bedraagt in het tweede kwartaal van 2023 de vacaturegraad⁴⁶ in de sector 6,5%, wat neerkomt op ongeveer 15.300 vacatures. Zo zijn er nog steeds meer vacatures dan vóór de gezondheidscrisis.

De bouwsector blijft bovendien veel meer lijden onder het tekort aan arbeidskrachten dan andere sectoren. Nog volgens de gegevens van Statbel is de vacaturegraad in de bouwsector een van de hoogste in de Belgische economie, na de sectoren accommodatie en maaltijden (9,1%), wetenschappelijke en technische gespecialiseerde activiteiten (7,9%) en informatie en communicatie (7,0%). Er worden tal van profielen gevraagd (bouwvakkers, metselaars, dakwerkers, timmermannen, bekisters, tegelzeters, stukadoors, kraanmachinisten, maar ook voormannen, ingenieurs, landmeters, calculatoren en werfleiders), aangezien energierenovaties, het gebruik van hernieuwbare materialen en infrastructuurwerken in de lift zitten.

Dit grote aantal vacatures zou onder meer te wijten zijn aan een stereotiep en verkeerd beeld van de sector. Volgens een enquête die Constructiv bij 2.005 personen uitvoerde, zegt slechts één Belg op tien geneigd te zijn om in de bouwsector te werken. De sector lijkt weinig aantrekkelijk, vooral bij studenten en werkzoekenden. Uit deze enquête blijkt de noodzaak om de voordelen van een job in de bouwsector meer in de verf te zetten teneinde het imago van de sector te verbeteren en onder meer de jongeren en de werkzoekenden te verleiden. In dit verband bracht een enquête in 2020

⁴⁶ Dit is het aantal vacatures in verhouding tot het totale aantal arbeidsplaatsen in de onderneming. Deze gegevens bevatten zowel de vaste betrekkingen als de arbeidsplaatsen via uitzendkantoren.

bij 2000 bouwvakkers aan het licht dat ze als de belangrijkste redenen waarom ze voor een job in de bouwsector kozen, aangaven: de vrij gevarieerde inhoud van het werk, maar ook het feit om manueel te kunnen werken, veel te leren en een stabiele job te hebben. De talrijke imagocampagnes van de sector (zoals “Je construis mon avenir” in Wallonië, “#werfze” in Vlaanderen en “De Bouw Kijkt Verder” van Constructiv) zijn goede stappen in die richting.

Als er nu niets wordt gedaan, zal het de volgende jaren alleen maar moeilijker worden om geschoolde werknemers te vinden. Constructiv voorspelt voor de komende jaren (en voor de komende dertig jaar) een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector als gevolg van de vergrijzing (pensioneringen)⁴⁷ en de geplande investeringen, met name in het kader van de 'Green Deal' en het herstel- en herstructureringsplan (HPP)⁴⁸. Hoewel de relatie tussen het activiteitsniveau en het werkgelegenheidsniveau momenteel niet catastrofaal is door de moeilijkheden in de woningbouw, dreigt de moeilijkheid om gekwalificeerde werknemers te vinden de komende jaren uit te groeien tot een groot maatschappelijk probleem. Het is nu tijd om te investeren in nieuwe betaalbare en duurzame kwaliteitswoningen (inclusief sociale woningen), in de isolatie van gebouwen en in duurzame infrastructuur⁴⁹. Deze onvermijdelijke en absoluut noodzakelijke investeringen zullen ertoe bijdragen de klimaat- en energiedoelstellingen op lange termijn te bereiken, de huisvestingscrisis te bestrijden en de kwetsbaarheid van de huishoudens en de ondernemingen voor de volgende energiecrisis te verminderen. De verwezenlijking van deze langetermijndoelstellingen vereist dat er nu al voldoende geschoolde arbeidskrachten beschikbaar zijn.

In deze context spreekt het voor zich dat er snel maatregelen moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven het nodige personeel (met de vereiste kwalificaties) kunnen aanwerven om in te spelen op de groeiende vraag die de sector de komende jaren verwacht ingevolge de relancemaatregelen en de ambitieuze strategieën voor de renovatie van gebouwen. De sociale partners in de bouwsector hebben in hun advies⁵⁰ trouwens benadrukt dat een nieuwe visie en strategie voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector moet worden ontwikkeld en uitgerold, samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties 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 2030⁵¹:

⁴⁷ Ook de leeftijdsopbouw van de sector is vrij zorgwekkend: de leeftijdsgroep 50-60 jaar is sterker vertegenwoordigd dan de leeftijdsgroep 20-30 jaar.

⁴⁸ Constructiv heeft overigens aangekondigd dat de bouwsector 100.000 werknemers wil aanwerven in de periode 2022-2027. Cf. <https://www.rtb.be/article/le-secteur-de-la-construction-veut-emboucher-100000-travailleurs-encinq-ans-10970759>.

⁴⁹ Cf. o.m. de “Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting” van de brc Bouw, [CRB 2022-2200](#).

⁵⁰ Cf. De visie van de sociale partners in de bouw om de opleidings- en werkgelegenheidsbehoeften van de sector in de komende jaren te garanderen, [CRB 2021-1301](#).

⁵¹ De campagne “De Bouw Kijkt Verder” van Constructiv, die de bouwsector weer aantrekkelijk wil maken, is bv. een goede stap in die richting.

- (1) het aantal jongeren dat voltijds of deeltijds bouwonderwijs volgt met 20% doen toenemen.
- (2) het aantal werkzoekenden dat een basisopleiding in de bouw volgt met 20% doen toenemen;
- (3) de overgang van jongeren uit het bouwonderwijs met 20% doen toenemen;
- (4) het aantal werknemers dat de bouwsector verlaat met 20% doen afnemen.

Het is dus hoog tijd om het imago van het bouwonderwijs te verbeteren (vooral bij jongeren) en het werkgelegenheidsbeleid meer te richten op voorlichting, opleiding en herontwikkeling.

4 Bouw- en verbouwingsvergunningen

Het aantal toegekende bouw- en renovatievergunningen is een goede barometer voor de toekomstige bouwactiviteit. De bouwvergunning is de laatste fase van de door de overheid toegepaste procedures op het gebied van stedenbouw en vergunningen vóór de aanvang van de werken. De vergunningen voorspellen het aantal gebouwen en woningen dat in de komende maanden wellicht zal worden gebouwd en gerenoveerd, in een stabiele economie⁵². Daarom wordt de evolutie van de toekenning van bouw- en renovatievergunningen voor residentiële en niet-residentiële gebouwen in dit verslag beschreven.

4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen

4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen

In de vorige verslagen⁵³ werd enerzijds onderstreept dat, ondanks een negatieve impact tijdens de eerste lockdown (onder meer als gevolg van vertragingen in de procedures inzake toekenning van vergunningen), het aantal vergunningen voor de bouw en renovatie van gebouwen vrij goed weerstand bood aan de gezondheidscrisis in 2020 - vooral in de residentiële sector. Anderzijds bleek dat het enthousiasme van de Belgen voor de bouw, zowel huishoudens als bedrijven, in de eerste helft van 2021 nog aanwezig was - vooral wat de bouw en renovatie van residentiële gebouwen betreft. Met 31.782 residentiële gebouwen en 57.680 woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, werden er in 2021 immers meer bouw- en renovatievergunningen voor woningen verleend dan in voorgaande jaren. 2020 en 2021 waren dan ook goede jaren voor de sector van de woningbouw.

⁵² De tijd tussen de aanvraag en de ontvangst van de vergunning duurt enkele maanden en in sommige regio's zelfs een jaar. Ingrijpende veranderingen (bv. een sterke stijging van de prijs van bouwmaterialen) gedurende deze periode kunnen de beslissing om bouw- of renovatiewerken uit te voeren op de helling zetten.

⁵³ Cf. Verslagen van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

In 2022 bedroeg het aantal bouwvergunningen voor de bouw van residentiële gebouwen 28.725 (zie Tabel 4-1), dat is resp. 9,6%, 6,4% en 7,3% minder dan in 2021, 2020 en 2019. Dat komt neer op 51.747 woningen (vergeleken met 57.680 in 2021, 55.256 in 2020 en 55.851 in 2019). Hierdoor was 2022 een slechter jaar voor de woningbouw dan voorgaande jaren. Deze daling van het aantal bouwvergunningen voor woningen ten opzichte van 2021 doet zich voor in de drie gewesten van het land. Het aantal bouwvergunningen voor de bouw van residentiële gebouwen daalde met 9% in Vlaanderen, 11,8% in het Waals Gewest en 12,8% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

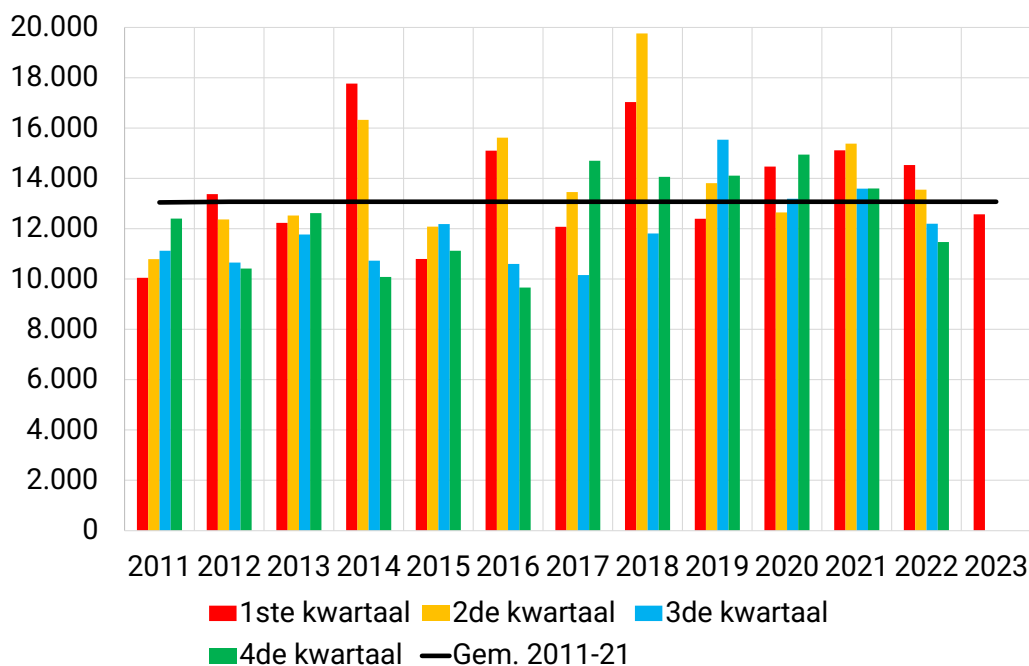
Tabel 4-1: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2012-2022

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%
2022	28.725	-10,7%	51.747	-10,3%	29.489	-14,0%

Bron: CRB op basis van Statbel

Uit de kwartaalanalyse in Grafiek 4-1 blijkt dat in de vier kwartalen van 2022 het aantal verleende bouwvergunningen voor woningbouw lager was dan in 2021 (resp. -3,9%, -11,9%, -10,3% en -15,6%). Ondanks de daling in de eerste twee kwartalen van 2022 ten opzichte van 2021, bleef het aantal toegekende vergunningen op een goed niveau, aangezien 2021 een zeer goed jaar was geweest. Deze daling zette zich evenwel voort in het derde en vierde kwartaal van 2022, waardoor het aantal vergunningen voor woningbouw veel lager lag dan in 2021. Deze neerwaartse trend zette zich voort in het eerste kwartaal van 2023. In die periode werden 7.103 bouwvergunningen voor woningen verleend, een daling van 13,5% ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar. Als gevolg hiervan vertoont het aantal verleende vergunningen voor woningbouw sinds eind 2021 een ononderbroken neerwaartse trend.

Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (2011-2023.Kw1)



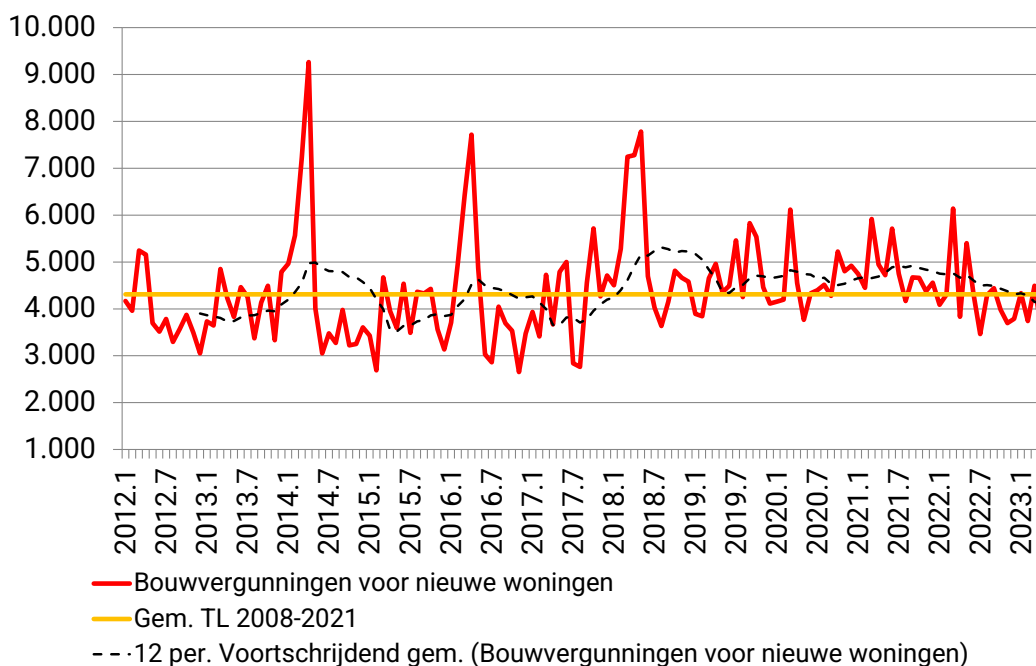
	Δ vorige periode		Δ zelfde periode vorige jaar		Δ zelfde periode 2019	
	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning
2022.k1	14,5%	6,9%	-1,4%	-3,9%	2,9%	0,4%
2022.k2	-12,7%	-6,7%	-11,2%	-11,9%	18,9%	7,1%
2022.k3	-8,8%	-10,0%	-11,6%	-10,3%	-3,8%	-7,6%
2022.k4	-7,2%	-5,9%	-15,3%	-15,6%	-13,8%	-23,3%
2023.k1	14,0%	9,6%	-15,7%	-13,5%	7,4%	1,4%

Bron: CRB op basis van Statbel

Aangezien nieuwe woningen gewoonlijk 1 à 2 jaar na de toekenning van de vergunning worden gebouwd, verklaart het goede jaar 2021 gedeeltelijk waarom de orderboekjes van de ondernemingen in 2022 en 2023⁵⁴ nog gevuld waren, ondanks een minder goed 2022. Om de orderboeken de komende jaren stabiel te houden, moeten die echter (ten minste) in hetzelfde tempo worden aangevuld als het tempo waarin projecten worden voltooid. Bovendien raken de orderboeken van de aannemers in de sector geleidelijk minder snel vol. Zo zien we een daling van 6,5 maanden in maart 2023 naar 6,1 maanden in augustus 2023.

⁵⁴ In België waren de orderboeken in de bouwsector in die periode ongeveer zes maanden gevuld (6,2 in 2022/kw.1, 6,3 in 2022/kw.2, 6,4 in 2022/kw.3, 6,3 in 2022/kw.4 en 6,1 in 2023/kw.1, 6,3 in 2023/kw.2, 6,2 in 2023/kw.3). Bron: Eurostat, Bouwsector - kwartaalgegevens, [EI_BSBU_Q_R2](#). Laatste beschikbare gegevens: 2023/K3.

Grafiek 4-2: Maandelijke evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe woningen, 2012-2023.Kw4



Bron: CRB op basis van Statbel

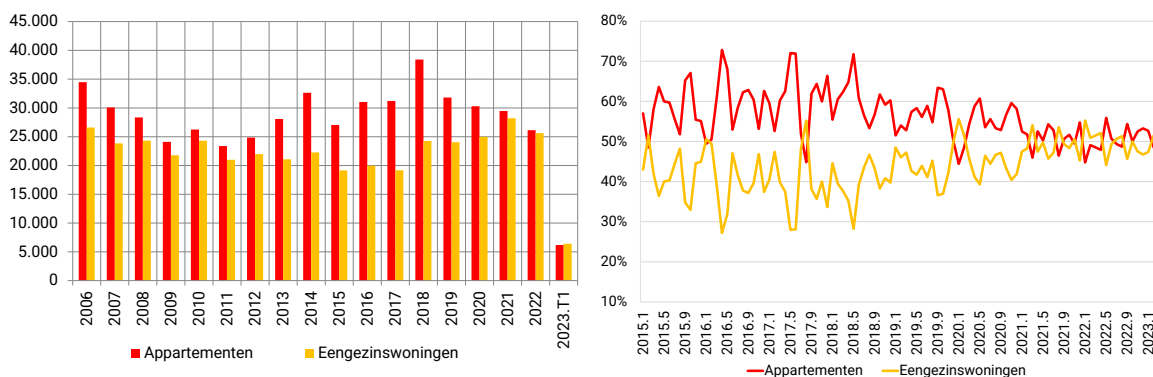
Grafiek 4-2 (rode lijn) toont dat de evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen regelmatig aanzienlijke pieken en dalen vertoont⁵⁵. Daarom is het relevant om het voortschrijdend gemiddelde te analyseren over 12 maanden. Hieruit blijkt dat het gemiddelde aantal toegekende vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen sinds de tweede helft van 2021 een dalende trend volgde (zie de stippellijn in Grafiek 4-2). In april 2023 lag het voortschrijdende gemiddelde (49.508) onder het langetermijngemiddelde (52.800 toegekende vergunningen per jaar of 4.400 per maand). De (residentiële) nieuwbouw lijkt dus af te stevenen op een crisis. De aanhoudend hoge kosten van bouwmaterialen, de sterke en daaruit voortvloeiende stijging van de rentevoeten en de strengere hypothecaire voorwaarden (zie punt 5) zetten een rem op de bouwprojecten van de Belgische huishoudens. Door die aanhoudende daling van het aantal nieuwbouwprojecten – gemeten aan de hand van de aanhoudende daling van het aantal verleende vergunningen voor woningbouw – is er niet snel beterschap in zicht voor de situatie van de nieuwbouw in België. Totdat de woningbouw weer aantrekt is het volgens de sociale partners van de bouwsector dan ook absoluut noodzakelijk om te voorkomen dat de kosten voor de huishoudens

⁵⁵ Het is zo dat reeds in eerdere verslagen erop werd gewezen dat de verscherping van de energievereisten niet vreemd is aan dit fenomeen. Deze energiemaatregelen vertalen zich in een massale vraag naar vergunningen in de maand die voorafgaat aan de inwerkingtreding, gevolgd door de daadwerkelijke toekenning van de vergunningen tijdens de daaropvolgende maanden (bv. sterke stijging in december 2017 vóór de inwerkingtreding, op 1 januari 2018, van strengere energievereisten voor woningen in Vlaanderen). Dit fenomeen, dat we elke keer hebben gezien bij de inwerkingtreding van strengere energie-eisen, werd ook waargenomen, weliswaar in veel mindere mate, ingevolge de nieuwe eisen van 2020.

verder stijgen en om de huishoudens aan te moedigen om met hun bouwproject te beginnen.

Als we de woonvormen bekijken, werden van 2003 tot 2022 meer vergunningen toegekend voor de bouw van nieuwe appartementen dan voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen⁵⁶. De evolutie van deze twee woonvormen in België is de laatste jaren inderdaad gaan uiteenlopen in het voordeel van de appartementen. Het verschil ten gunste van appartementen werd aanzienlijk groter in de periode 2011-2018, met een opvallende uitschieter in dat laatste jaar. In 2022 lag het aantal vergunningen voor de bouw van appartementen nog altijd iets hoger dan voor de bouw van eengezinswoningen (cf. Grafiek 4-3), maar de trend ten voordele van appartementen is veel minder sterk sinds 2019. In 2022 lagen beide reeksen bijna op hetzelfde niveau. Er werden vergunningen toegekend voor de bouw van 26.130 appartementen (goed voor 50,5% van het totale aantal vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen, tegenover 51,1% in 2021, 54,8% in 2020, 56,9% in 2019, 61,3 % in 2018 en 62,0% in 2017) en van 25.617 eengezinswoningen. In het eerste kwartaal van 2023 werden er meer vergunningen afgegeven voor de bouw van eengezinswoningen (6.392) dan voor de bouw van appartementen (6.179). Zo zijn de bouwvergunningen voor appartementen begin 2023 verder gedaald in vergelijking met die voor eengezinswoningen. Sinds januari 2021 worden ongeveer evenveel bouwvergunningen voor eengezinswoningen als voor appartementen verleend.

Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen, appartementen vs. huizen, per jaar (links) en per maand (rechts), tot april 2023



Bron: Statbel

In 2020-2021 was de toegenomen belangstelling voor eengezinswoningen hoofdzakelijk toe te schrijven aan de gezondheidscrisis wegens het coronavirus. Als gevolg van de verschillende lockdowns, de beperkingen in het kader van deze crisis en de veralgemening van telewerk, nam de vraag naar ruimere woningen (inclusief werkplek) en naar woningen met een buitenruimte (tuin of terras) fors toe. In 2022 en begin 2023 kon de neerwaartse trend bij nieuwe appartementen tegenover eengezinswoningen eerder worden verklaard door de toenemende onzekerheid bij de vastgoedontwikkelaars. De stijging van de hypotheektarieven, de hoge prijzen van

⁵⁶ In de jaren 2010-2011 lagen beide ongeveer op hetzelfde niveau.

bouwmaterialen en het verminderde vertrouwen van de consumenten deden de bouwfirma's en vastgoedontwikkelaars aarzelen om nieuwe projecten te lanceren. Deze laatste hebben dus te lijden onder de stijgende bouwkosten in combinatie met de dalende koopkracht van kopers. Door het aflopen van de btw van 6% op de sloop/heropbouw voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars op 1 januari 2024⁵⁷ zal deze context van groeiende onzekerheid nog toenemen. Door deze overheidsbeslissing is de kans groot dat deze spelers minder zullen investeren in nieuwbouw, en dus ook in de bouw van nieuwe appartementen. Dergelijke beslissing roept ernstige vragen in het licht van de klimaatuitdaging en het tekort aan betaalbare en duurzame kwaliteitswoningen, maar ook in het licht van de doelstelling om de woondichtheid te verhogen en de bodemafdekking te beperken.

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 (tegenover het voorgaande jaar) steeg het aantal bouwvergunningen voor niet-residentiële gebouwen in 2021 met 3,4%. Dit aantal viel in 2022 met 10,8% terug tegenover 2021 (en met 7,8% tegenover 2020). In dat jaar werden vergunningen toegekend voor 5.885 niet-residentiële gebouwen. Qua volume kwam dit neer op 27.188.706 m³, of 21,9% minder dan in 2021 en 15,4% minder dan in 2020. Hoewel de trend neerwaarts is gerichts sinds 2008⁵⁸, blijkt uit Grafiek 4-4 voor 2022 een opvallende daling van het volume niet-residentiële gebouwen waarvoor bouwvergunningen werden toegekend. Daar zijn twee mogelijke verklaringen voor. Ten eerste zet het verminderde vertrouwen van de ondernemingen (met name in de dienstensector en in de handel, cf. punt 1.2) hen ertoe aan minder te investeren in niet-residentieel vastgoed. Ten tweede kunnen bepaalde tendensen - zoals de veralgemening van telewerk na COVID, de sterke stijging van de energieprijzen, of nog de ontwikkeling van de e-commerce - leiden tot een verschuiving naar een forse verkleining van de totale niet-residentiële oppervlakte die de ondernemingen (en de overheid) gebruiken..

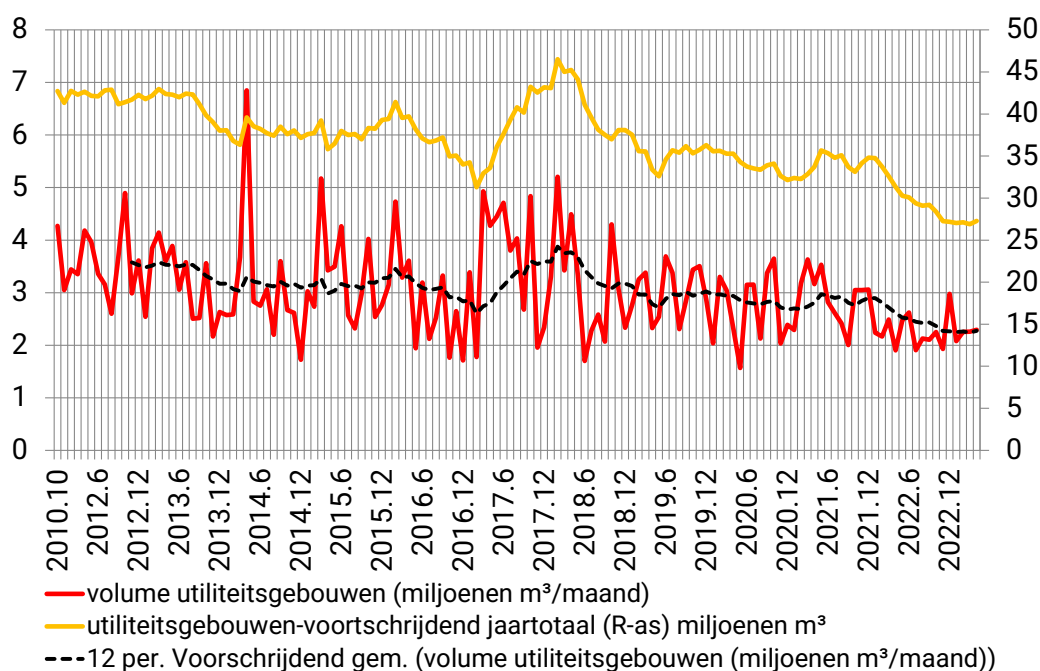
Uit de kwartaalanalyse in de tabel in Grafiek 4-4 blijkt dat het aantal vergunningen in alle vier kwartalen van 2022 is gedaald ten opzichte van dezelfde periodes van het jaar daarvoor (resp. -8,5%, -13,1%, -8,7% en -13,4%). Qua volume werden dalingen van 24,4%, 26,9%, 12,7% et -21,8% opgetekend. In het eerste kwartaal van 2023 vertoonde zowel het aantal vergunningen voor de bouw van niet-residentiële gebouwen (-14,4% ten opzichte van de voorgaande periode) als het volume (-7,9%) een verdere daling.

⁵⁷ In oktober 2023 besloot de federale regering om het verlaagde btw-tarief (6% in plaats van 21%) voor sloop- en heropbouwwerken, dat oorspronkelijk aan het einde van het jaar zou aflopen, permanent te verlengen, zij het met inachtneming van een aantal restricties. Vanaf januari 2024 wordt deze maatregel beperkt tot particulieren. Bovendien geldt hij voortaan alleen voor eengezinswoningen met een bewoonbare oppervlakte van 200 m². Bovendien moet het heropgebouwde gebouw uitsluitend of hoofdzakelijk voor woondoeleinden worden gebruikt en moet de bouwer of koper het gedurende een periode van vijf jaar bewonen. Dat betekent dat voortaan alleen particulieren die hun huis slopen en heropbouwen kunnen profiteren van dit verlaagde tarief. Grote woningbouwprojecten die voorzien in sloop en heropbouw komen niet langer in aanmerking voor het verlaagde btw-tarief van 6%.

⁵⁸ Sinds 1 januari 2019 bedraagt het voortschrijdende gemiddelde over 12 maanden minder dan 35 miljoen m³, tegenover meer dan 50 miljoen m³ op 1 januari 2008.

Na een daling in 2022 lijkt het voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden voor het volume niet-residentiële gebouwen (de stippellijn in Grafiek 4-4) erop te wijzen dat de situatie begin 2023 stabiel wordt.

Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen, 2008-2023.K4



	Woongebouwen		Niet-woongebouwen	
	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar
2022.T1	-10,3%	-8,5%	-24,7%	-24,4%
2022.T2	3,4%	-13,1%	1,5%	-26,9%
2022.T3	-5,7%	-8,7%	-12,3%	-12,7%
2022.T4	-0,9%	-13,4%	16,6%	-21,8%
2023.T1	-14,4%	-17,4%	-7,9%	-4,4%

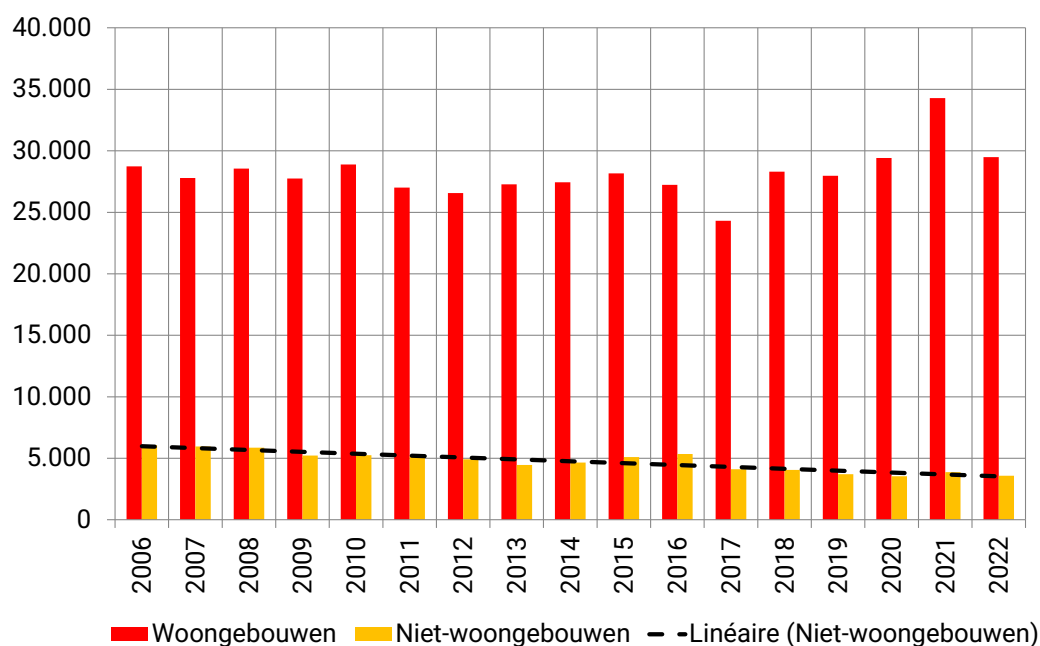
Bron: CRB op basis van Statbel

De gemiddelde omvang van de niet-residentiële bouwprojecten bereikte een zeer hoog niveau (ongeveer 10.000 m³/project) tussen maart 2017 en februari 2018. In de jaren daarna werd die gemiddelde omvang beduidend kleiner. In 2022 bedroeg de gemiddelde omvang van een project 4.622 m³, tegenover 5.304 m³ in het voorgaande jaar. Begin 2023 was er een lichte toename in de omvang van de projecten (gemiddeld 4.800 m³ in april 2023).

4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen

Alvorens met de analyse te beginnen, moet opnieuw worden benadrukt dat de 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. Het is ook belangrijk om nogmaals te benadrukken dat louter energiegerelateerde renovaties (waaronder ‘ingrijpende’ renovaties), waarvoor al dan niet een vergunning is vereist, niet opgenomen zijn in de statistieken van Statbel. Uit die statistische beperkingen blijkt hoe belangrijk het is dat de overheid en de bevoegde administraties werk maken van een geharmoniseerde databank over de gewesten heen, zodat de mate van (eenvoudige en ingrijpende) energierenovatie van het Belgische woningbestand kan worden opgevolgd. Dit vereist een grotere hoeveelheid open gegevens, een snellere en kwalitatief betere informatiestroom tussen entiteiten, meer transparantie en een grotere analysecapaciteit.

Grafiek 4-5: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2022



Bron: CRB op basis van Statbel

In 2021 werden 34.292 renovaties van residentiële gebouwen toegestaan (cf. Grafiek 4-5). Ten opzichte van 2020 betekent dit een stijging van het aantal toegestane renovaties met 16,6%. Deze stijging van het aantal vergunningen voor renovaties van woongebouwen is positief voor het werkvolume in de bouwsector, maar ook voor de kwaliteit van de woningen, rekening houdend met de gemiddelde ouderdom van de Belgische woningen en de renovatiebehoeften die daarmee gepaard gaan. Op kwartaalniveau werd een stijging van het aantal renovatievergunningen vastgesteld in het eerste (+10,9%), tweede (+40,4%), derde (+15,6%) en vierde (+1,8%) kwartaal van

2021 tegenover dezelfde perioden in 2020. De stijgingen in de eerste drie kwartalen waren gedeeltelijk toe te schrijven aan de gezondheidscrisis, tijdens welke veel huishoudens beslisten om hun woning te renoveren of uit te breiden. De tijd tussen de beslissing en de vergunning kan immers een jaar bedragen. De groei tegenover het voorgaande jaar vertraagde aanzienlijk in het vierde kwartaal.

In 2022 viel het aantal renovaties van woongebouwen terug. Er werden 29.489 vergunningen toegekend, tegenover 31.811 in 2021 (-14,0%). Dezelfde trend werd waargenomen voor niet-residentiële renovaties. Na de dalende trend die in 2016 werd ingezet, steeg het aantal toegestane renovaties van niet-residentiële gebouwen in 2021, maar liep het weer terug in 2022. Er werden 3.581 vergunningen toegekend, tegenover 3.876 in 2021 (-7,6%)⁵⁹. In het eerste kwartaal van 2023 steeg het aantal verleende vergunningen voor woningrenovaties (+4,6% ten opzichte van de vorige periode). Het aantal verleende vergunningen voor renovaties blijft op een goed niveau in vergelijking met voorgaande jaren. De verleende vergunningen voor niet-residentiële renovaties bleven dalen (-10,1%) en bevinden zich nu op een relatief laag niveau in vergelijking met voorgaande jaren.

Dat het aantal renovaties in 2022 ten opzichte van 2021 is gedaald, is vrij verrassend. In de huidige context van hoge energieprijzen zou men immers kunnen verwachten dat de huishoudens (en de ondernemingen) renovatiewerken uitvoeren om hun energiefacturen te drukken⁶⁰. En ze doen dat ook, maar het klimaat van onzekerheid en de stijgende bouwkosten (hoge prijzen van bouwmaterialen, stijging van de rentevoeten...) hebben de huishoudens (en de ondernemingen) afgeremd in hun "grote" renovatie- en uitbreidingsprojecten. De gezinnen verkiezen om in fasen te werk te gaan en minder grote renovatiewerken (onder meer op het vlak van energie) te ondernemen die het mogelijk maken de energiefactuur snel te verlagen zonder grote kosten te maken⁶¹. Zoals hierboven aangegeven, zijn deze louter energiegerelateerde renovaties, waarvoor al dan niet een vergunning nodig is, echter niet opgenomen in de statistieken van Statbel. Bovendien wijzen we er nogmaals op dat 2020 en 2021 zeer goede jaren waren voor woningbouw en renovatie. Zo laat Grafiek 4-4 zien dat het aantal verleende vergunningen voor renovaties op een goed niveau is gebleven in vergelijking met voorgaande jaren, zoals hierboven vermeld.

Hoewel kleine energierenovaties niet voldoende zijn om de energiescore van een woning ingrijpend te verbeteren, wijst deze trend er toch op dat de huishoudens zich bewust worden van het belang van energierenovaties. Het is dan ook mogelijk dat er in 2023 (en in de jaren nadien) meer wordt gerenoveerd, wat op lange termijn gunstige perspectieven biedt voor de bouwsector. Althans als de gunstige vooruitzichten voor investeringen in energie-efficiënte woningrenovatie niet worden afgeremd door de

⁵⁹ De redenen van de daling van het aantal vergunningen voor niet-residentiële renovaties kunnen worden gelinkt aan die welke in punt 4.1.2 werden vermeld.

⁶⁰ Door de hoge gas- en elektriciteitsprijzen in 2021 en vooral in 2022 is het (financieel) nooit zo interessant geweest om energierenovaties uit te voeren.

⁶¹ Zoals de installatie van zonnepanelen, de vervanging van het warmteproductiesysteem, de isolatie van daken of van binnenmuren. Deze (en veel andere) renovatiewerken vereisen geen vergunning en zijn derhalve niet opgenomen in de statistieken van Statbel.

toenemende moeilijkheden die huishoudens ondervinden om de eindjes aan elkaar te knopen⁶², de scherpe en snelle stijging van de rentevoeten en de alsmaar strenger wordende hypothecaire voorwaarden. In de nasleep van de coronacrisis zijn de prijzen van veel bouwmaterialen ook sterk gestegen en hebben ze zich gestabiliseerd op een relatief hoog niveau. De bouwsector verwacht niet dat die prijzen op korte termijn zullen dalen. Als gevolg daarvan is renoveren eenvoudigweg duurder geworden.

Als we echter klimaatneutraal willen worden, zal het jaarlijkse aantal grote renovaties moeten verdrievoudigen (of zelfs verviervoudigen). De gegevens betreffende de renovatievergunningen wijzen echter helemaal niet in die richting. Net als voor nieuwbouw is het dan ook absoluut noodzakelijk om te voorkomen dat de kosten voor de huishoudens verder stijgen en die huishoudens aan te moedigen om met hun renovatieproject te beginnen.

5 Evolutie van de hypothecaire kredieten

5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten

Na een sterke stijging in 2019 (resp. 18,4% en 28,9%) daalde het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en voor renovaties in 2020 ten opzichte van 2019 (resp. -15,2% en -14,4%). Deze daling moet echter worden genuanceerd. Grafiek 5-2 laat duidelijk zien dat de stijging van het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovatie in 2019 ten opzichte van 2018 vooral wordt gedreven door de sterke stijging van het aantal hypotheeken in september (resp. +40,0% en +30,8%) en oktober 2019 (resp. +95,2% en +47,1%), gevolgd door een daling tussen oktober 2019 en januari 2020 (resp. -67,1% en -52,0%). De piek in de aanvragen die in oktober 2019 werd waargenomen en die werd gevolgd door een daling is deels te verklaren door het einde van de woonbonus in Vlaanderen vanaf januari 2020 en door de strengere voorwaarden voor het toekennen van een hypothecaire lening die van kracht werden op 1 januari 2020⁶³.

2020 was bovendien een uitzonderlijk jaar door de gezondheids crisis als gevolg van het coronavirus⁶⁴. Niettemin werd een groei van het aantal aanvragen vastgesteld in de loop van het jaar 2020 (resp. +40,7% en +20,8% tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020). Deze opwaartse trend zette zich begin 2021 voort en bereikte een piek in maart 2021 (resp. 6.400 en 10.000 aanvragen). Beide curves daalden

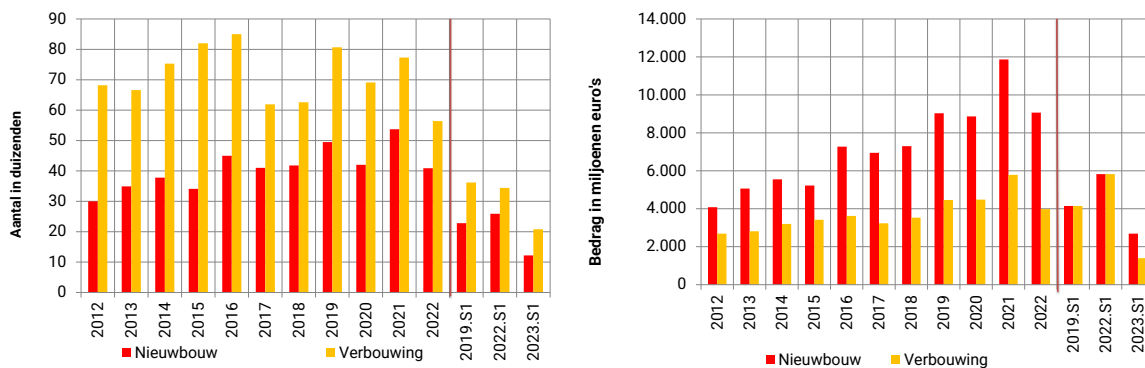
⁶² Volgens de jongste enquête van Statbel, achtte bijna de helft (47%) van de Belgen van 16 tot 74 jaar het in 2022 "eerder moeilijk", "moeilijk" of "zeer moeilijk" om elke maand rond te komen met het gezinsbudget (tegenover 40% in 2021). Deze moeilijkheden deden zich niet alleen voor bij de laagste inkomensdecilen, maar ook bij de middenklasse. Meer dan de helft van de Belgen uit het derde inkomenskwintiel verklaarden het "eerder moeilijk" tot "zeer moeilijk" te hebben om rond te komen, wat bijna 40% meer is dan het jaar voordien. Meer dan twee Belgen op drie met de 20% laagste inkomens verklaren dat ze moeilijk rondkomen en ook meer dan 65% van de personen uit de inkomensklasse die daar onmiddellijk boven ligt, heeft problemen.

⁶³ Cf. Het verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#) & documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting", [CRB 2022-0869](#).

⁶⁴ Voor meer details, cf. Het verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

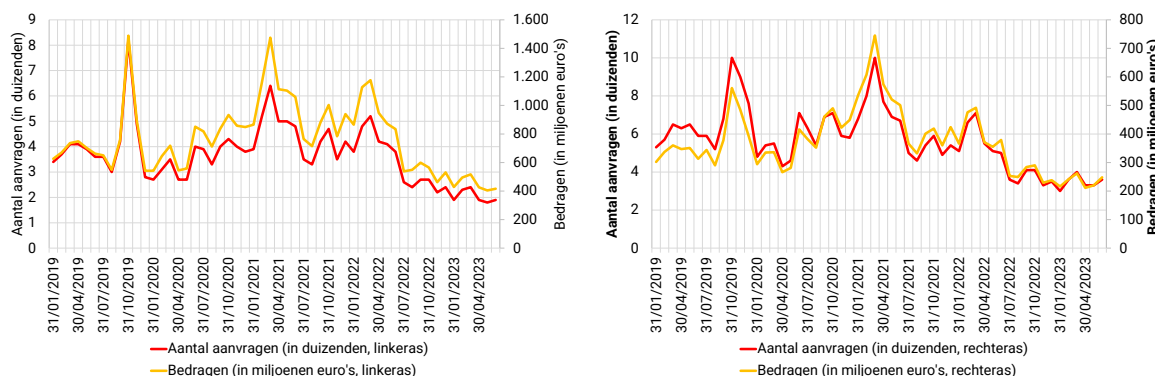
vervolgens tussen maart en augustus 2021 en herstelden zich tegen het einde van het jaar. De hypotheekmarkt bleef dus dynamisch in 2020 (gezondheids crisis) en 2021⁶⁵.

Grafiek 5-1: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen voor hypothecair krediet per bestemming, 2012-2023.S1



Bron: CRB op basis van de NBB

Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (links) en voor verbouwingen (rechts), 2019-2023.S1



Bron: CRB op basis van de NBB

De aanvragen van hypothecaire kredieten bleven op een vrij goed peil in de eerste helft van 2022. In de eerste zes maanden van het jaar werden 25,9 duizend nieuwe hypotheeklen (voor in totaal 5,8 miljard euro) afgesloten voor nieuwbouw, en 34,4 duizend (voor in totaal 2,44 miljard euro) voor renovatie. De vraag naar nieuwe hypotheeklen stortte vervolgens in de tweede helft van 2022 en in de eerste helft van 2023 in. In de tweede helft van 2022 werden slechts 15.000 nieuwe hypothecaire kredieten aangevraagd voor nieuwbouw (d.w.z. -42,1% ten opzichte van de voorgaande periode en -35,9% ten opzichte van dezelfde periode het jaar voordien), en 22.000 voor renovatie (d.w.z. resp. -36,0% en -29,5%). Op dezelfde periode waren de aanvragen goed voor 3,2 miljard euro voor nieuwbouw en 15,4 miljard euro voor

⁶⁵ Het aantal aangevraagde nieuwe hypothecaire kredieten voor nieuwbouw bedroeg ongeveer 42.000 in 2020 en ongeveer 53.700 in 2021, voor bedragen van resp. 8,86 miljard euro en 11,86 miljard euro (+33,8% tegenover 2020). Het aantal nieuwe aanvragen van hypothecaire kredieten voor renovaties bedroeg 69.100 in 2020 (goed voor 4,48 miljard euro) en 77.300 in 2021 (5,79 miljard euro), wat neerkwam op een stijging van 11,9%.

renovaties. De situatie is daarna nog verslechterd. In de eerste helft van 2023 werden slechts 12.200 nieuwe hypothecaire kredieten aangevraagd voor nieuwbouw (d.w.z. -18,7% ten opzichte van de voorgaande periode en -52,9% ten opzichte van dezelfde periode het jaar voordien), en 20.800 voor renovatie (d.w.z. resp. -5,5% en -39,5%). Op dezelfde periode waren de aanvragen goed voor 2,68 miljard euro voor nieuwbouw en 1,40 miljard euro voor renovaties.

Tabel 5-1: Aantal aanvragen van hypothecaire kredieten en hun bedrag voor nieuwbouw en verbouwingen per halfjaar, 2019-2023.S1

Halfjaar	Aantal (in miljarden)		Bedragen (in miljoenen)	
	Nieuwbouw	Verbouwingen	Nieuwbouw	Verbouwingen
2019.1	22,8	36,2	4.145	2.010
2019.2	26,7	44,5	4.884	2.451
2020.1	18,7	31,7	3.858	1.928
2020.2	23,3	37,4	5.007	2.556
2021.1	30,3	46,1	6.780	3.485
2021.2	23,4	31,2	5.086	2.302
2022.1	25,9	34,4	5.823	2.439
2022.2	15,0	22,0	3.244	1.543

Bron: Statbel

Uit de gegevens van de NBB blijkt ook dat hypothecaire kredieten voor de aankoop van een onroerend goed en hypothecaire kredieten voor een aankoop in combinatie met een verbouwing sinds maart 2022 een neerwaartse trend vertonen. Zo daalde het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor de aankoop van een onroerend goed van 18.200 in maart 2022 tot 12.300 in september 2023, een daling van 32,4%. Voorts daalde het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor de aankoop van een onroerend goed in combinatie met een verbouwing van 1.600 in maart 2022 tot 1.100 in september 2023, een daling van 31,2%. Naast een neerwaartse trend blijkt uit die gegevens ook dat, ondanks de vervallen staat van het Belgische vastgoedbestand, slechts een klein deel (8,2% in september 2023) van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor de aankoop van een goed vanaf het begin gekoppeld is aan een krediet voor renovatiewerken. Er kan echter worden verwacht dat dit aandeel de komende jaren zal toenemen door de verplichting om binnen vijf jaar na aankoop van een woning de nodige renovatiewerken uit te voeren, verplichting die in Vlaanderen van kracht is sinds 1 januari 2023⁶⁶ en die in Wallonië in werking treedt vanaf juli 2026⁶⁷.

⁶⁶Het Vlaamse Gewest heeft een reeks deadlines vastgelegd om tegen 2050 koolstofneutraliteit te bereiken. Vanaf 1 januari 2023 moet iedereen die in Vlaanderen een woning koopt met een EPB-niveau E of lager, die woning binnen vijf jaar na aankoop renoveren tot niveau D. Woningen die vanaf 2028 worden gekocht, moeten binnen vijf jaar een EPB C behalen. Woningen die in 2035 worden gekocht, moeten binnen vijf jaar een EPB B voor huizen en een EPB C voor appartementen behalen. Woningen die in 2040 worden gekocht, moeten binnen vijf jaar een EPB A voor huizen en een EPB B voor appartementen behalen. Tot slot moeten woningen die in 2045 worden gekocht binnen 5 jaar een EPB A behalen.

⁶⁷Vanaf 01.07.2026, verplichting om binnen vijf jaar na verandering van eigenaar niveau D te behalen. Vanaf 01.07.2031, verplichting om binnen vijf jaar na verandering van eigenaar niveau C te behalen. Vanaf 01.07.2036, verplichting om binnen vijf jaar na verandering van eigenaar niveau B te behalen. Vanaf 01.07.2041, verplichting om binnen vijf jaar na verandering van eigenaar niveau A te behalen.

Het Brussels Gewest heeft voor een ander systeem gekozen. In Brussel moeten alle woningen tegen 2025 een energieaudit ondergaan. Die audit omvat een lijst van vijf prioritaire werken die om de vijf jaar moeten worden uitgevoerd, met het eerste werk uiterlijk tegen 2030. Hoewel het nog te vroeg is om de impact van die renovatieverplichtingen in de gegevens te zien, is het redelijk om te verwachten dat in de toekomst bij een vastgoedtransactie een toenemend aantal renovaties zal worden uitgevoerd. Het valt ook te verwachten dat onroerende goederen waarvoor grote werken nodig zijn (na onderhandeling) een heel stuk in prijs zullen dalen, aangezien op korte tot middellange termijn sowieso werken moeten worden uitgevoerd om die goederen in overeenstemming te brengen met het EPB. De evolutie van de hypothecaire kredieten (aantal + bedrag) voor aankopen en voor aankopen in combinatie met verbouwingen zal dan ook nauwlettend worden gevolgd in de volgende conjunctuurverslagen over de bouw.

Dat betekent dat het aantal aanvragen voor nieuwe hypothecaire kredieten, zowel voor nieuwbouw als voor renovatie (en voor aankopen inclusief aankopen in combinatie met verbouwingen) sterk daalt. De ineenstorting van het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten is het resultaat van een combinatie van factoren waardoor het alsmaar moeilijker wordt om een hypothecair krediet te krijgen:

- de vrij grote en snelle stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt⁶⁸ (cf. punt 5.3), die de hypotheekleningen duurder maken voor de aanvragers;
- de aanzienlijke stijging (boven de inflatie) van de prijzen van bouwmaterialen, die het geleende bedrag en dus ook de maandelijkse afbetalingen de hoogte in duwt (voor eenzelfde project);
- De strengere hypothecaire voorwaarden die op 1 januari 2020 van kracht werden⁶⁹ waardoor gezinnen zelf meer geld moeten inbrengen en minder kunnen lenen (vooral de meest kwetsbare gezinnen).

Sinds de energiecrisis van 2022 houden de Belgische banken ook steeds meer rekening met de impact van de energieprestaties van de woning wanneer een krediet wordt aangevraagd⁷⁰ (over het algemeen gebeurt dit via een negatieve differentiatie van de leencapaciteit), wat een invloed kan hebben op de renovatieactiviteit (aankoop van woningen met slechte energieprestaties die grondig moeten worden gerenoveerd): niet alle huishoudens kunnen de aankoop

⁶⁸ Om de aanhoudende inflatie tegen te gaan, heeft de Europese Centrale Bank (ECB) haar basisrente in vijftien maanden tijd tien keer verhoogd.

⁶⁹ Voor meer details, cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#) & documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting", [CRB 2022-0869](#).

⁷⁰ In Vlaanderen is energierenovatie sinds 1 januari van dit jaar verplicht binnen vijf jaar na de aankoop van een woning met slechte energieprestaties (tot 400 kWh/m² per jaar). De andere gewesten leggen dergelijke regels nog niet op, maar wellicht zullen ook zij daarin volgen. Bovendien gebruiken de banken niet meerdere modellen om te beslissen of ze een lening verstrekken of niet. De potentiële koper moet aan de kredietverstrekker dan ook een project voorleggen waarbij goede energieprestaties worden bereikt om zo de nodige financiering te kunnen krijgen.

van een woning financieren en daarbovenop nog de kosten van een energierenovatie betalen⁷¹.

Deze factoren wegen op de investeringen van de huishoudens in hun woning. Immotheke-Finotheke, een onafhankelijk adviesbureau, heeft op basis van het gemiddelde geleende bedrag in België (zie hieronder) een raming gemaakt en komt daarin tot de conclusie dat de maandelijkse aflossingen die moeten worden betaald wanneer een huishouden tussen 80% en 90% van de waarde van het onroerend goed leent (d.w.z. de 'klassieke' voorwaarden die door de regelgever zijn opgelegd) voor een lening met vaste rente en een looptijd van twintig jaar, zijn gestegen van 676 euro in augustus 2021 tot 947 euro in augustus 2023 (d.w.z. een stijging van +40%), terwijl de totale rente die aan bankiers moet worden betaald in twee jaar tijd is gestegen van 20.000 euro tot 65.450 euro (+327%). Het huidige klimaat van onzekerheid en de opeenvolgende sociaaleconomische crisissen hebben waarschijnlijk ook een negatief effect gehad op de beslissing van aanvragers van hypothecaire kredieten, die eerder geneigd zijn om hun bouw- en renovatieprojecten uit te stellen door de onzekere vooruitzichten, de sterk gestegen kosten en het verlies aan koopkracht van de huishoudens.

In het kader van deze analyse is het belangrijk te verduidelijken dat woningkredieten die worden toegekend door gewestelijke overheden ('Vlaamse woonlening' in Vlaanderen en 'sociale hypothecaire kredieten' in Wallonië en Brussel) niet in aanmerking worden genomen in de hierboven geanalyseerde gegevens van de NBB. In Vlaanderen hebben huishoudens nog nooit zoveel geleend (meer dan 1 miljard euro in de eerste tien maanden van 2023) via dit type lening om een woning te kopen of te renoveren. We kunnen ervan uitgaan dat zich in de andere twee gewesten van het land dezelfde trend voordoet. Deze bevinding ligt in lijn met de conclusies van dit verslag. Ook als het specifiek gaat om energierenovatie kunnen huishoudens kiezen voor een groene lening. Aangezien de woningbouw en de hypothecaire leningen door bovenstaande factoren duurder worden, wenden de huishoudens zich tot meer betaalbare oplossingen. Woningkredieten die worden verstrekt door gewestelijke overheidsinstanties zijn echter onderworpen aan bepaalde voorwaarden (waaronder een maximaal toegestaan inkomen) en zijn daarom niet toegankelijk voor alle huishoudens. Ze zijn steeds meer onderworpen aan budgettaire beperkingen.

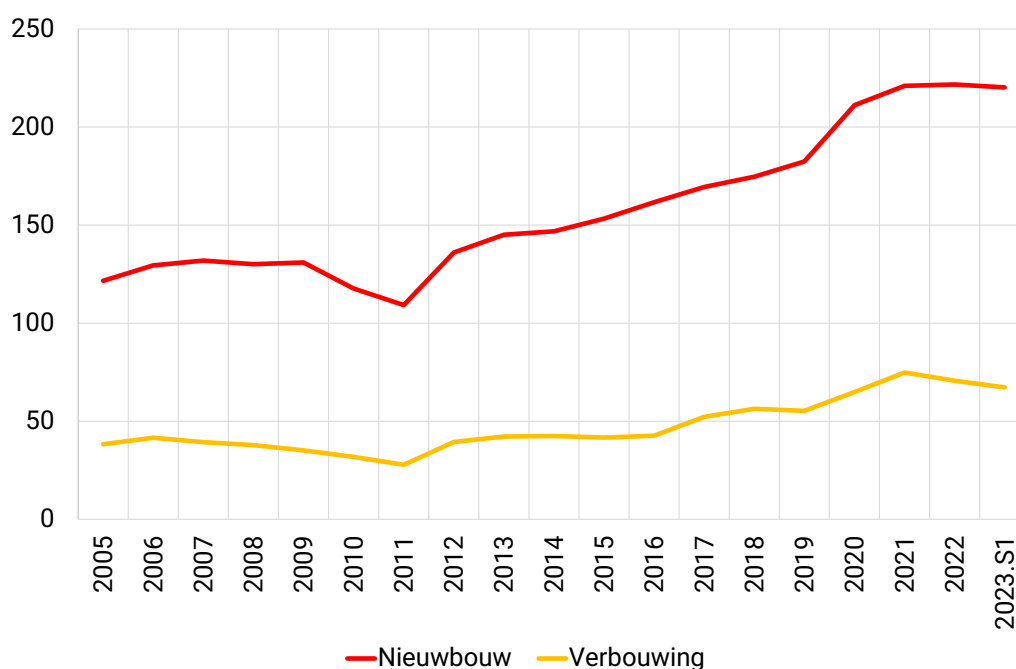
Net als de evolutie van de verleende vergunningen geeft de evolutie van de hypothecaire leningen aan dat de woningbouw (en in mindere mate renovatie) lijkt af te stevenen op een crisis. Het is dan ook belangrijk dat de evolutie van de hypothecaire voorwaarden de komende maanden nauwlettend wordt gevolgd. Als de situatie niet snel verbetert, is de kans groot dat een dergelijke neergang ernstige gevolgen heeft voor de orderboeken van de bouwsector.

⁷¹ Hierdoor hebben economisch zwakkere huishoudens minder toegang tot huisvesting, worden woningen met slechts energieprestaties slechts in beperkte mate gerenoveerd en dreigt het tot een dualisering van de vastgoedmarkt te komen. Voor meer informatie hieromtrent, zie het verslag 'Investeren in betaalbare en duurzame en kwaliteitswoningen stimuleren' van de brc Bouw ([CRB 2023-2645](#)).

Gemiddeld gevraagd bedrag

Het gemiddelde gevraagde bedrag in het kader van een hypothecair krediet voor nieuwbouw bereikte in 2011 een minimumniveau, namelijk 109.229 euro (cf. Grafiek 5-3). Sindsdien is het bedrag bijna onafgebroken gestegen (gemiddeld 4,3% per jaar tussen 2012 en 2019). In 2021 werd een stijging van het gemiddelde bedrag met 4,7% opgetekend tegenover 2020, een jaar dat werd gekenmerkt door een forse stijging tegenover 2019 (+15,7%). Die stijging stabiliseerde zich in 2022 en daalde zelfs in het eerste kwartaal van 2023. 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, 221.687 euro in 2022 en 220.164 euro in de eerste helft van 2023. Na een sterke stijging tussen 2019 en 2021 (+35%) daalde het gemiddelde aangevraagde bedrag voor een hypothecaire lening voor renovaties in 2022 vergeleken met 2021. Zo bedroeg dat bedrag 70.603 euro in 2022, tegenover 74.864 euro in 2021, 64.891 euro in 2020 en 55.279 euro in 2019. Die daling zette zich voort in de eerste helft van 2023 (-4,8%, of 67.212 euro). Tussen 2011 en 2022 steeg het gemiddelde bedrag van een nieuwe hypotheekaanvraag met 103% voor nieuwbouw en met 153,7% voor renovaties.

Grafiek 5-3: Evolutie van het gemiddelde bedrag van een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2005-2023.S1



Bron: CRB op basis van de NBB

De stabilisatie van de gemiddelde bedragen van de hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovatie (overigens nog altijd op een hoog niveau) in 2022 tegenover 2021 en de daling ervan in de eerste helft van 2023 kunnen wijzen op verschillende trends. Ten eerste stabiliseerde de forse stijging van de bouwkosten in 2020, 2021⁷² en begin 2022 zich sinds de tweede helft van 2022. Ten tweede hebben de hoge bouwkosten, de stijging van de rentevoeten en de onzekerheid over de ontwikkeling van de energieprijzen de bevolking ertoe aangezet de omvang en de ambitie van hun bouw- en renovatieprojecten terug te schroeven. Ten derde is de gemiddelde eigen inbreng bij het afsluiten van een hypothecaire lening de afgelopen jaren in korte tijd sterk gestegen⁷³ (NBB, 2022b). Zo lijkt de evolutie van de gemiddelde bedragen van de hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovatie (stabilisatie in 2022 en daling in 2023) vooral het gevolg te zijn van de financiële toegankelijkheid van woningen in brede zin (nieuwbouw en renovatie), die onder druk staat. Meer in het algemeen kan die vaststelling worden uitgebreid naar de aankoop van alle onroerende goederen.

5.2 Toegekende vergunningen en hypothecaire kredieten

Grafiek 5-4 toont de grote schommelingen die op bepaalde momenten werden vastgesteld voor bouwvergunningen en aanvragen van leningen voor nieuwbouwwoningen. 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 (energieprestatievereisten voor nieuwe woningen), de evolutie van de rentevoeten en de belastingvoordelen (zoals de woonbonus⁷⁴).

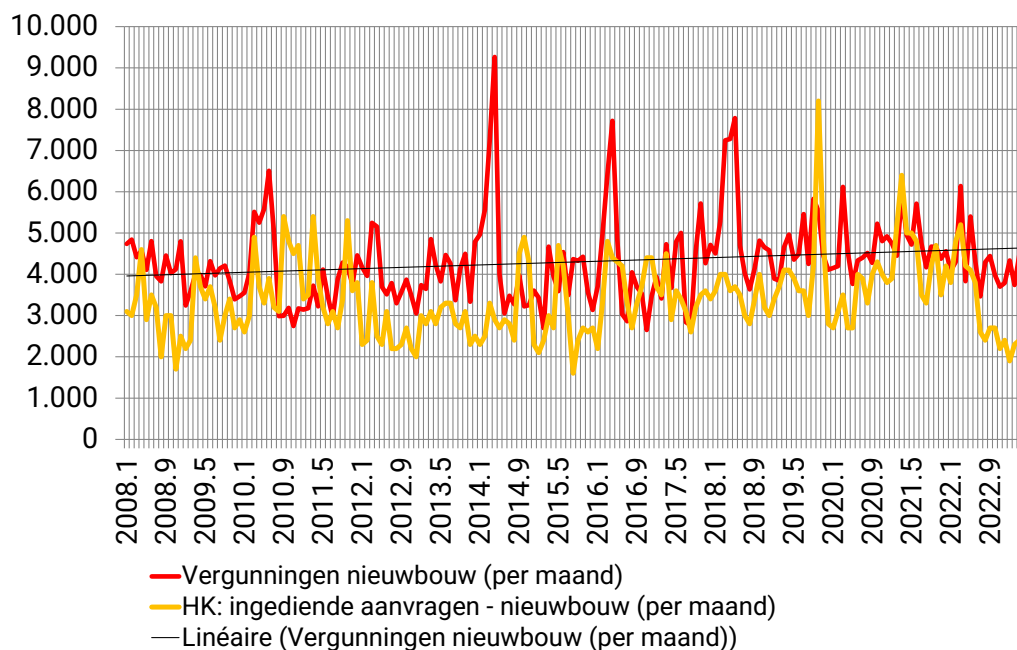
Grafiek 5-5 toont dat de leningen voor nieuwbouw (met uitzondering van 2010) over het algemeen minder talrijk zijn dan de vergunningen (voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden) en deze trend zette zich voort in 2022 en begin 2023. Dit betekent dat bepaalde bouwheren niet opteren voor een financiering via een hypothecaire lening. Professionele projectontwikkelaars die de intentie hebben om de afgewerkte woningen later te verkopen, opteren bijvoorbeeld voor een financiering met eigen middelen en/of eventueel via andere kredietregelingen. Leningen kunnen ook worden aangegaan voor de bouw van bijvoorbeeld appartementen die vervolgens worden verkocht. De leningen die worden aangegaan door de personen die een van deze appartementen kopen, worden dan niet langer beschouwd als nieuwbouwkredieten.

⁷² Tussen 2019 en 2021 zijn de totale productiekosten (materialen, arbeid, enz.) van een nieuwe woning met 10% tot 20% gestegen (NBB, 2022b).

⁷³ Ook deze tendens kan een toenemende belemmering vormen voor de bouw/aankoop van een woning, in het bijzonder voor jonge huishoudens met lagere inkomsten of minder financiële steun van hun familie. Cf. Documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting" van de brc Bouw, [CCE 2022-0869](#).

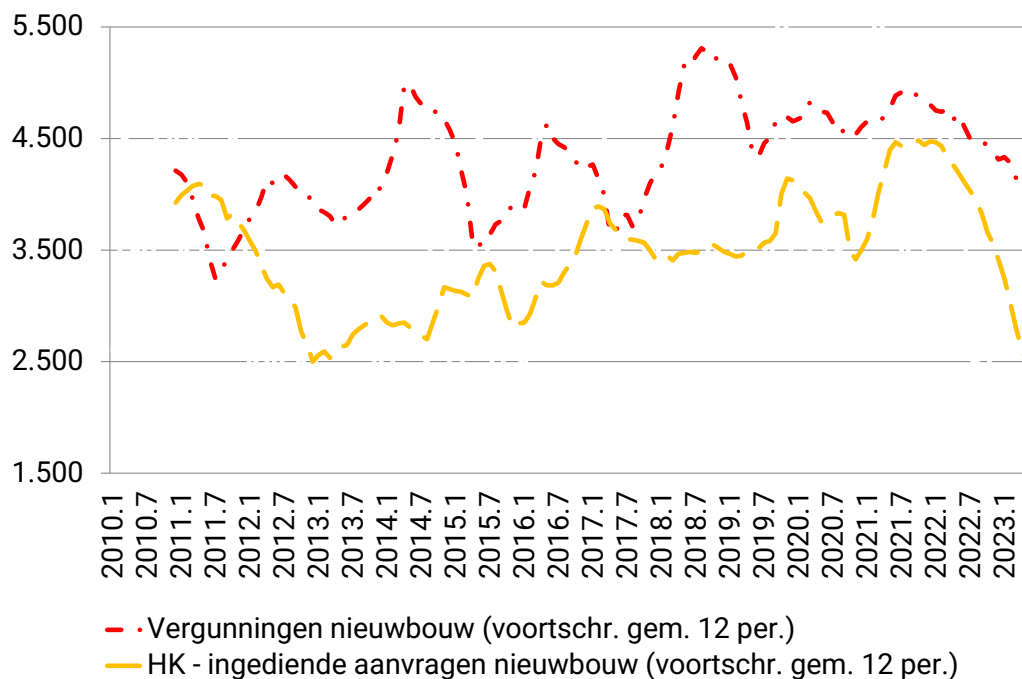
⁷⁴ We merken hierbij op dat de woonbonus voor gezinswoningen in Vlaanderen sinds 2020 is afgeschaft.

Grafiek 5-4: Toegekende vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen van hypothecaire kredieten, 2012/1-2023/4



Bron: FOD, NBB

Grafiek 5-5: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hypothecaire kredieten) voor nieuwe woningen, 2010/1-2023/4



Bron: NBB

Grafiek 5-4 laat zien dat er sinds 2022 een duidelijk verschil is tussen het aantal verleende bouwvergunningen (rode lijn) en het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (gele lijn). Dat verschil kan verschillende oorzaken hebben:

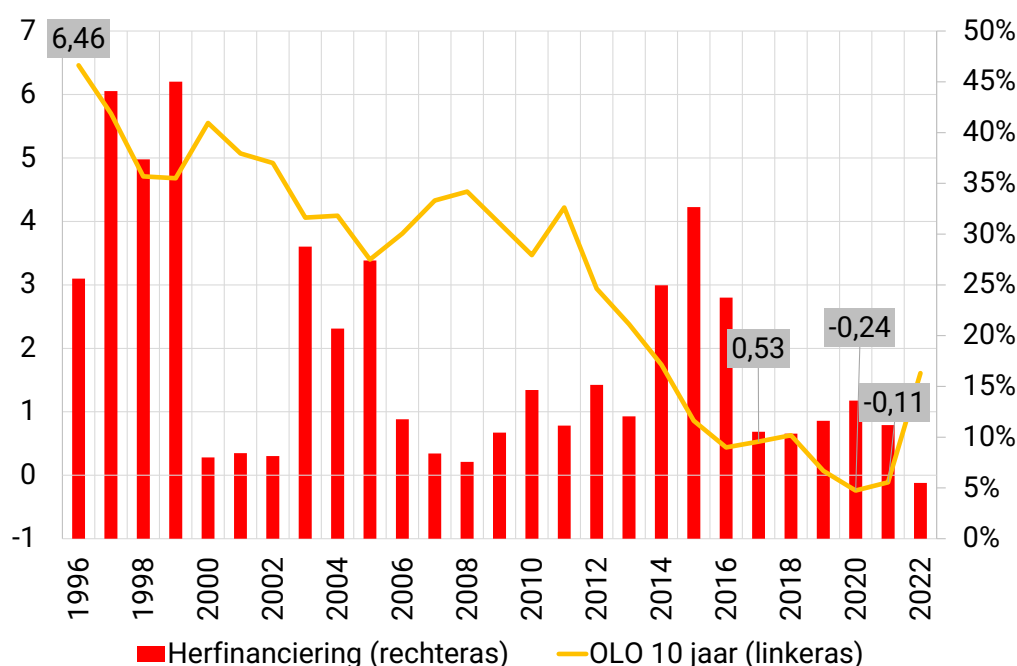
- (1) Nieuwbouw wordt ofwel volledig betaald door de ontwikkelaars, ofwel worden de door de ontwikkelaars gebouwde appartementen rechtstreeks verkocht. Als een koper een beroep doet op een hypothecair krediet voor dit type aankoop, zal dat niet worden aangemerkt als een hypothecair krediet voor nieuwbouw. Een appartement dat wordt verkocht door een projectontwikkelaar geeft aanleiding tot een bouwlening als de bouw nog gaande is op het moment van verkoop, en een kooplening als de bouw is voltooid op het moment van verkoop. Merk ook op dat het oorzakelijke verband in dat geval met een groter tijdsinterval optreedt;
- (2) Door de hoge bouwkosten en de scherpe stijging van de rente worden bouwprojecten van huishoudens of projectontwikkelaars waarvoor vergunningen zijn afgegeven, uitgesteld of afgeblazen. In die context kan het aflopen van de btw van 6% op de sloop/heropbouw voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars op 1 januari 2024 ertoe leiden dat grote woonprojecten die voorzien in sloop- en heropbouwwerken in toenemende mate worden uitgesteld of afgeblazen.
- (3) Door de stijging van de rente hebben sommige investeerders ervoor gekozen om hun oorspronkelijke vastgoedinvesteringen (waarvoor een vergunning is afgegeven) te vervangen door andere investerings- en beleggingsvormen – zoals obligaties of aandelen, of zelfs veilige havens zoals goud – die momenteel wellicht een beter rendement bieden dan de vastgoedmarkt;
- (4) Door de hoge rentetarieven kiezen sommige huishoudens of investeerders ervoor om met eigen middelen te kopen (bv. welgestelde huishoudens of huishoudens die financiële steun van hun ouders krijgen in de vorm van een schenking of erfenis) of om te kopen met behulp van andere financieringsvormen dan hypothecaire kredieten. Zoals hierboven vermeld, hebben huishoudens in Vlaanderen nog nooit zoveel geleend via woonleningen toegekend door het gewest ('Vlaams woonlening'). Ook als het specifiek gaat om energierenovatie kunnen huishoudens kiezen voor een groene lening.

Het is belangrijk te onderstrepen dat hypothecaire leningen (nieuwbouw, herfinanciering, renovaties, gewone aankopen enz.) en vergunningen over het algemeen zeer gevoelig zijn voor wijzigingen in de regelgeving. Bruske wijzigingen kunnen een enorme impact hebben, met in sommige gevallen potentieel negatieve of positieve gevolgen voor de activiteiten van de bouwsector. Dit is trouwens momenteel het geval als gevolg van de monetaire verkrapping door de Europese Centrale Bank en de scherpe en snelle stijging van de rentetarieven.

5.3 Herfinanciering

De mogelijkheid tot herfinanciering ontstaat ingevolge lagere rentevoeten (hier weergegeven door de OLO-rente⁷⁵ 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 steeg de rente, maar bleef ze negatief (-0,11%). De rente 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 een belangrijke factor geweest voor de ondersteuning van de vastgoedmarkt⁷⁶.

Grafiek 5-6: Aandeel herfinanciering in hypothecaire leningen, 1996-2022



Bron: CRB op basis van de NBB

Al deze dalingen geven, soms met wat vertraging, aanleiding tot de herfinanciering van de lopende leningen. Dit gebeurde een eerste keer in de jaren 1996-2000, en vervolgens tussen 2003 en 2005. Na de financiële crisis van 2008-2009 is de rente blijven dalen, tot een historisch laag niveau in 2020-2021. Ook in de periode 2014-2016 was er een hogere herfinancieringsgraad. 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.

⁷⁵ Lineaire obligaties: Belgische staatsobligaties die de Belgische staat meerdere malen per jaar uitgeeft om aan zijn schuldverplichtingen te voldoen. Zij zijn hoofdzakelijk bedoeld voor professionele investeerders en worden vooral gekocht door banken en kredietinstellingen als een veilige belegging voor kapitaal.

⁷⁶ Bij voor het overige gelijkblijvende omstandigheden, leidt een daling van de hypotheekrente tot een vermindering van de afbetalingslast van de huishoudens voor een bepaald geleend bedrag. Terzelfdertijd kan voor eenzelfde afbetalingslast een hoger bedrag worden geleend. (NBB, 2022b).

Sinds 2021 en vooral sinds begin 2022 stijgen de rentevoeten weer. In 2022 werd de OLO-rente op 10 jaar opnieuw positief en bereikte ze 1,61%. De rente bleef het hele jaar door stijgen, van 0,19% in januari 2022 tot 2,75% in januari 2023. In 2023 is de rente verder gestegen, tot 3,5% in september 2023. Dat is voornamelijk een gevolg van de monetaire verkrapping door de Europese Centrale Bank in een streven de aanhoudende inflatie tegen te gaan en terug te keren naar de middellangetermijndoelstelling van 2%. De Europese Centrale Bank heeft haar basisrente in vijftien maanden tijd tien keer verhoogd. Die staat nu op 4%, een recordniveau. Door deze stijgende trend lag de herfinancieringsgraad laag in 2022 (slechts 5,5%).

Zoals opgemerkt in de vorige punten van dit verslag, had (en heeft) deze scherpe en snelle stijging van de rentevoeten een negatieve impact op de bouw- en renovatieprojecten van huishoudens. De sociale partners van de bouwsector vrezen dat dit effect in 2024 zal doorzetten en een nog grotere rem zal zetten op woningbouw- en renovatieprojecten, net nu de bouw van nieuwe en de renovatie van bestaande woningen in zulk woelig vaarwater verkeert. Het is dan ook absoluut noodzakelijk om de hypothecaire kredieten toegankelijker te maken, te voorkomen dat de kosten voor huishoudens verder stijgen en die huishoudens aan te moedigen om met hun bouw- en renovatieproject te beginnen. De sociale partners hebben in hun advies 'Betaalbare, duurzame en kwaliteitshuisvesting' (CRB, 2022b) en in hun verslag 'Investeren in betaalbare, duurzame en kwaliteitshuisvesting' (CRB, 2023) ook gepleit voor een reeks beleidsmaatregelen in die zin.

Conclusie

Na de goede jaren 2020 tot 2021 en een iets minder goed jaar 2022 – toen de Belgische huishoudens en bedrijven nog veel animo hadden om te bouwen en renoveren – kampt de bouwsector in 2023 met grote onrust. Daardoor neemt de onzekerheid toe over hoe de vraag en orderboeken in de bouwsector de komende maanden en jaren zullen evolueren.

Koste wat het kost een crisis in de residentiële sector vermijden

In de bouwsector heerst grote ongerustheid over de evolutie van de bouwactiviteit, en vooral van de woningbouw. Sinds de tweede helft van 2021 ondervindt de sector van de woningbouw woelige tijden en die situatie is in 2022 en 2023 alleen maar erger geworden. Die onrust komt met name tot uiting in het aantal verleende vergunningen voor nieuwbouw en in het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovatie, dat sterk daalt. Bovendien dreigen een aantal factoren de nieuwbouwactiviteit verder af te remmen (verdichting van de woningen, rem op de bodemafdekking, afloop van de verlaagde btw op sloop-heropbouw voor iedereen enz.). De feiten zijn duidelijk: de nieuwbouw (van woningen) stevent af op een crisissituatie.

De scherpe en snelle stijging van de langetermijnrente, de aanhoudend hoge prijzen voor bouwmaterialen en de alsmaar strenger wordende hypothecaire voorwaarden, in combinatie met het klimaat van onzekerheid en de dalende 'onroerende' koopkracht van huishoudens zetten een forse rem op de investeringen in woningen. Zelfs als de vergunningen voor woningrenovaties op een goed niveau blijven in vergelijking met hun langetermijngemiddelde, dan nog worden er veel te weinig afgegeven om de doelstellingen inzake koolstofneutraliteit te bereiken. Hetzelfde geldt voor nieuwbouw. Zo liggen de huidige bouw-, renovatie- en vernieuwingspercentages ver achter op de aanzienlijke investeringen die nodig zijn om tot een vrijwel energieneutraal gebouwenbestand te komen.

In afwachting van een heropleving van de nieuwbouw en een massale versnelling van de renovatie van bestaande gebouwen dringen de sociale partners er nogmaals bij de overheid op aan om een verdere stijging van de bouwkosten te vermijden, om particulieren aan te moedigen hun bouwprojecten op te starten en om de toegang tot hypothecaire kredieten te verbeteren. De sociale partners hebben in hun advies 'Betaalbare, duurzame en kwaliteitshuisvesting' (CRB, 2022b) en in hun verslag 'Investeren in betaalbare, duurzame en kwaliteitshuisvesting' (CRB, 2023) ook gepleit voor een reeks beleidsmaatregelen in die zin. Als de situatie niet snel verbetert, zullen de scherpe dalingen een impact hebben op de orderboeken in de bouwsector.

In dit klimaat van ongerustheid en onzekerheid vragen de sociale partners van de bouwsector aan de Nationale Bank van België, de Federale Overheidsdienst Economie en de Federale Overheidsdienst Financiën om, in samenwerking met de spelers in de sector, een debat op te starten over de nakende crisis in de woningbouw. In dit kader zou het interessant zijn om na te gaan hoe de bouwsector kan bijdragen aan de klimaattransitie wat betreft ruimtelijke ordening en woningverdichting. Meer in het algemeen is het de hoogste tijd dat de overheid werk maakt van betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting voor iedereen en dat ze nadenkt over hoe het huisvestingsbeleid – dat dateert uit de naoorlogse periode – kan worden hertekend rekening houdend met de vele veranderingen die zich sindsdien hebben voorgedaan. Hiervoor moet massaal worden geïnvesteerd in het huisvestingsbeleid. De sociale partners van de bouwsector wijzen erop dat door fors te investeren in duurzame en betaalbare kwaliteitshuisvesting aanzienlijk kan worden bespaard op andere categorieën overheidsuitgaven, zoals gezondheidszorg en onderwijs.

Een ambitieus investeringsplan ontwikkelen om op koers te blijven voor de doelstelling van 4%

De vooruitzichten op korte termijn zijn minder zorgwekkend voor infrastructuur door de investeringen die de overheid in de nabije toekomst wil doen. Nadat de conjunctuurcurves voor infrastructuur in 2021 en 2022 op een hoog niveau bleven, lijken ze zich te stabiliseren op niveaus die dicht bij hun langetermijngemiddelde liggen. De infrastructuurwerken, gestimuleerd door de herstelplannen, de gemeenteraadsverkiezingen in oktober 2024 en de investeringen door Defensie, doen het goed en houden de bouwsector over het algemeen overeind. Gezien de volatiele aard van die investeringen vrezen de sociale partners van de bouwsector echter dat de situatie in de infrastructuursector na de verkiezingen minder rooskleurig wordt.

Volgens de prognoses van het Federaal Planbureau (2023) zullen de overheidsinvesteringen tussen 2025 en 2028 sterk dalen (volumegroei van resp. -1,5%, 1,4%, -5,5% en -1,1%, vergeleken met ca. +4,7% in 2023 en 2024). Zo zullen volgens die voorspellingen de overheidsinvesteringen in infrastructuur vanaf 2027 terugvallen tot 2,7% van het bbp, ruim onder het traject van 4% van het bbp.

Om de verouderde Belgische overheidsinfrastructuur – een gevolg van het historisch gebrek aan overheidsinvesteringen in België – aan te pakken en de uitdagingen van de klimaattransitie aan te gaan, zal de overheid er dus voor moeten zorgen dat de overheidsinvesteringen ten minste op schema blijven om, na de gemeenteraadsverkiezingen en nadat de investeringen in het kader van het herstelplan zijn uitgevoerd, de doelstelling van 4% van het bbp te halen. De sociale partners van de bouwsector pleiten er zelfs voor dat de investeringsambities worden verhoogd naar 5% van het bbp tegen het einde van de legislatuur 2029-2034. In dit opzicht vragen de sociale partners in de bouwsector de overheid om een ambitieus investeringsplan voor de komende jaren te ontwikkelen en uit te voeren.

Een werkgelegenheids- en opleidingsstrategie uitvoeren

Ondanks de onrust staat het hoge risico op faillissementen en banenverlies nog niet op de agenda. Aangezien de marges en winstgevendheid van bouwbedrijven onder druk staan door de stijgende kosten (energie, materialen en lonen) en de instorting van de vraag in de woningbouw, zullen die indicatoren de komende maanden echter nauwlettend in de gaten moeten worden gehouden.

Paradoxaal genoeg blijft de sector, ondanks de dalende vraag naar woningen, problemen ondervinden bij het vinden van geschoold personeel. Als er nu niets wordt gedaan, zullen die problemen de komende jaren alleen maar erger worden en dreigen ze een van de grootste obstakels te worden voor de uitvoering van de geplande investeringsprojecten in de sector (sociale huisvesting, herstelplannen, renovatiestrategieën voor gebouwen enz.).

Om ervoor te zorgen dat deze projecten in optimale omstandigheden kunnen worden uitgevoerd en dat het multiplicatoreffect zoveel mogelijk ten goede komt aan de Belgische economie en de lokale werkgelegenheid, zullen de spelers in de sector en de overheden (inclusief de gewestelijke opleidingsdiensten) extra inspanningen moeten leveren om meer werknemers op te leiden in de vaardigheden die nodig zijn voor energierenovatie (en andere werken die nodig zijn voor de klimaattransitie), en om meer werknemers aan te trekken voor de bouwsector. In dit verband verwijzen de sociale partners in de bouwsector naar hun advies 'De prioriteiten om de opleiding en de werkgelegenheid tegen het jaar 2030 te verbeteren' (CRB, 2021b). Anderzijds zullen de overheid en de bouwsector de strijd tegen sociale dumping moeten voortzetten. Dit vereist in het bijzonder meer personeel bij de federale inspecties en meer controle op de onderaannemingsketens, ook in het kader van overheidsopdrachten. De effectieve en efficiënte bestrijding van sociale dumping en sociale fraude (met inbegrip van misbruiken in verband met detachering en buitenlandse onderaanneming, schijnzelfstandigheid en niet-aangegeven werk in de aanwezigheidsregistratiesystemen) blijft een absolute prioriteit voor de sociale partners in de bouwsector.

Het is hoog tijd om het aantal duurzame investeringen op te drijven!

Tot slot benadrukken de sociale partners van de bouwsector andermaal dat deze vooruitzichten zorgwekkend zijn voor de activiteit in de bouwsector, maar ook en vooral dat werk moeten worden gemaakt van de grote milieu- en sociale doelstellingen. De bouwsector heeft een cruciale rol te spelen in het aangaan van de grote maatschappelijke en milieu-uitdagingen, meer bepaald wat de decarbonisering van het gebouwenpark (waaronder de woningen) en de bouw van duurzame infrastructuur betreft. Deze investeringen, die deels worden ondersteund door de verschillende relanceplannen, zullen noodzakelijk zijn om de klimaat- en energiedoelstellingen op lange termijn te bereiken, de huisvestingscrisis te bestrijden en de kwetsbaarheid van de huishoudens en de ondernemingen voor de volgende energie- en milieucrisissen te beperken⁷⁷. Door die investeringen te stimuleren, zal de Belgische economie bovendien ten volle kunnen profiteren van het multiplicatoreffect van de bouwactiviteit op de creatie van toegevoegde waarde en lokale werkgelegenheid, aangezien de sector goed is voor ruim 300.000 lokale banen.

⁷⁷ Cf. « Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting » gepubliceerd door de brc Bouw in september 2022.

Bibliografie

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2023a), Verslag 2022, Preambule: Economische en financiële ontwikkelingen, Prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, [februari 2023](#).

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2023b), Bedrijven, prijzen en marges, NBB Economisch Tijdschrift 2023.

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022a), Economische projecties voor België - Najaar 2022, NBB Economic Tijdschrift 2022, [nr. 23](#).

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022b), Is het voor iedereen in België haalbaar om een eigen woning te kopen?, NBB Economisch Tijdschrift 2022, [nr.12](#).

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2020), Economische en financiële ontwikkelingen: Prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, [Verslag 2020](#).

FEDERAAL PLANNINGBUREAU (2023a), Economische begroting – Economische vooruitzichten 2023-2024, versie september 2023, FPB, [september 2023](#).

FEDERAAL PLANBUREAU (2023b), Economische vooruitzichten 2023-2028, versie van juni 2023, FPB, [juni 2023](#).

FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, versie van juni 2021, FPB, [juni 2021](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2023a), Investerings in betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting stimuleren, verslag van de brc Bouw, [CRB 2023-2645](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2023b), Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën, verslag, [CRB 2023-0130](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022a), Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting, documentatienota van de brc Bouw, [CRB 2022-0869](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022b), Betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting, advies van de brc Bouw, [CRB 2022-0868](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022c), Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Februari 2022, verslag van de brc Bouw, [CRB 2022-0250](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2021a), Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - Juni 2021, verslag van de brc Bouw, [CRB 2021-2149](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2021b), De prioriteiten om de opleiding en de werkgelegenheid tegen het jaar 2030 te verbeteren, advies van de brc Bouw, [CRB 2021-1301](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2020a), De impact van de tweede golf van inperkingsmaatregelen op de bouwsector (ERMG-enquête), verslag van de brc Bouw, [CRB 2020-2507](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2020b), De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid, documentatienota van de brc Bouw, [CRB 2020-2270](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2019), Bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid, memorandum van de brc Bouw, [CRB 2019-0950](#)

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2018), Nationaal Pact voor Strategische Investerings, advies van de brc Bouw, [CRB 2018-0086](#)

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2017a), Investissements publics, documentatienota van de brc Bouw, [CRB 2017-1346](#).

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2017b), Loan-to-value, advies van de brc Bouw, [CRB 2017-1098](#).

EUROPEAN COMMISSION (2023a), European economic forecast – Autumn 2023, [Institutional paper 258](#), November 2023.

EUROPEAN COMMISSION (2023b), European economic forecast – Autumn 2023, Institutional paper 194, November 2023.

INSTITUUT VOOR DE NATIONALE REKENINGEN (2023), Nationale rekeningen 2022: Raming van de jaarlijkse rekeningen, november 2023.

UCLouvain (2023), Analyses économiques et prévisions 2023-2024, oktober 2023