

**VERSLAG OVER
DE CONJUNCTUUR IN DE BOUWSECTOR IN 2009
EN DE VOORUITZICHTEN VOOR 2010**

**Brussel
28 juni 2010**

ALGEMEEN OVERZICHT

2009 was voor de economie een rampjaar. Elk geïndustrialiseerd land is ten gevolge van de financiële crisis in een recessie geraakt. De overheden van verschillende landen hebben daarom talrijke stimuli gegeven om de economie terug op een groeipad te krijgen. Zowel monetaire als budgettaire maatregelen werden genomen. Daardoor is de economie al in het derde kwartaal van 2009 terug beginnen groeien.

Dankzij de economische groei in Azië herstelt de wereldeconomie in 2010 sneller dan eerst verwacht. Toch blijven er gevaren over, zoals de mogelijke oververhitting van de Chinese economie en de schuldgraad van de ontwikkelde landen. Griekenland heeft al steun nodig gehad, maar ook andere landen kampen met grote begrotingstekorten en een aanzienlijke overheidsschuld. Dit leidt ertoe dat verschillende landen in de eurozone zwaar beginnen saneren. Toch vindt de OESO het weinig waarschijnlijk dat men hierdoor opnieuw in een recessie zal belanden (de zogenaamde "double dip"). Waarschijnlijk zal de vraag vanuit Azië de negatieve impact van de begrotingssaneringen neutraliseren. Dit effect zal mede ontstaan door de zwakkere euro die de Europese export zal stimuleren.

In 2010 verwacht de OESO een groei van de wereldeconomie met 4,6% gevolgd met 4,5% voor 2011. De eurozone zal groeien met respectievelijk 1,2% en 1,8% voor 2010 en 2011. Voor de VS wordt een hogere economische groei verwacht met 3,2% in beide jaren. Japan mag ook een hogere economische groei verwachten met 3% en 2% voor 2010 en 2011.

De verwachtingen voor België leunen heel dicht aan tegen die van de rest van de eurozone met 1,4% en 1,9% voorspelde economische groei voor achtereenvolgens dit en volgend jaar. Deze groeiverwachtingen zijn vooral voor 2010 al een heel stuk positiever dan men vorig jaar in gedachten had.

In het voorbije crisisjaar 2009 ging de bouwsector er met 3,4% op achteruit. Deze terugval zal zich in 2010 voortzetten met 2 à 3%. Vooral de gebouwensector werd in 2009 getroffen. De hoge werkloosheid zet het inkomen en het vertrouwen van de gezinnen onder druk. Dit resulteert in een grotere terughoudendheid in particuliere investeringsuitgaven zoals in gebouwen, goed voor bijna 40% van de totale bouwsector.

Ook de bedrijfsinvesteringen dalen ten gevolge van de economische crisis. Dit resulteert bijgevolg in een vermindering van de investeringen in de niet-residentiële bouw. Vermits het deel van de niet-residentiële bouw door privé-investeerders 21,5% van de totale activiteit in de bouwsector bedraagt, kan een daling in dit deel een weerslag hebben op de hele sector. Men vreest dat het herstel van de activiteit in de bouwsector in heel 2010 nog zal uitblijven. Daarenboven hebben de bouwbedrijven te kampen gehad met zeer slecht winterweer waardoor tot 52 dagen als vergoedbaar weerverlet werden verklaard. De renovatie zou daarentegen wel kunnen standhouden.

De burgerlijke bouwkunde is door nieuwe overheidsinvesteringen wel kunnen groeien in 2009 en verwacht ook een groei in 2010. In het eerste kwartaal van 2010 bedroeg ze 17,5% van de totale activiteit in de bouwsector. De gemeenteraadsverkiezingen van 2012 zouden de investeringen van de gemeenten kunnen doen toenemen.

De gehele bouwnijverheid heeft in het eerste kwartaal van 2010 minder economische activiteit gekend dan in het laatste kwartaal van 2009 (na correctie voor de seizoeninvloeden). Vergeleken met het eerste kwartaal van 2009 was de achteruitgang zelfs ongeveer dubbel zo groot. De seizoenscorrectie houdt wel geen rekening met de sterkte van de winter in het bijzonder met het feit dat de productie heel sterk werd verstoord door het slechte weer van begin dit jaar (meer dan in 2009).

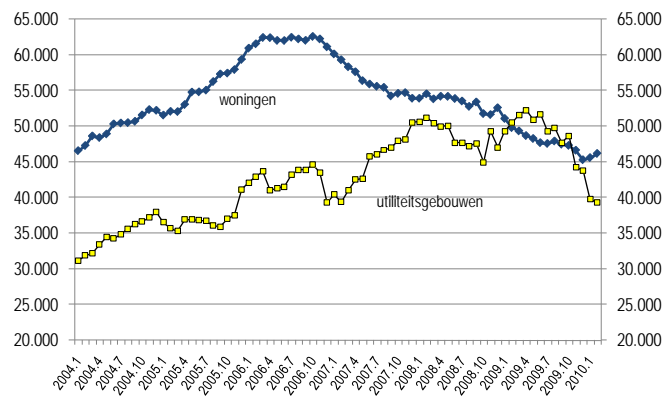
RECENTE ONTWIKKELINGEN

1 Activiteit

1.1 Gebouwen

In 2007 en 2008 bleef het aantal toegestane nieuwe woningen vergelijkbaar voor de 12 maanden van het jaar. Er was weliswaar een lichte achteruitgang, maar die bleef alles bij elkaar genomen beperkt. 2008 eindigde met rond de 52.500 bouwvergunningen. Begin 2009 kwam er echter een kentering ten gevolge van de financieel-economische crisis. Het aantal toegekende nieuwe woningen viel zwaar terug tot 45.280 tegen eind 2009. Dit is een daling met maar liefst 14%.

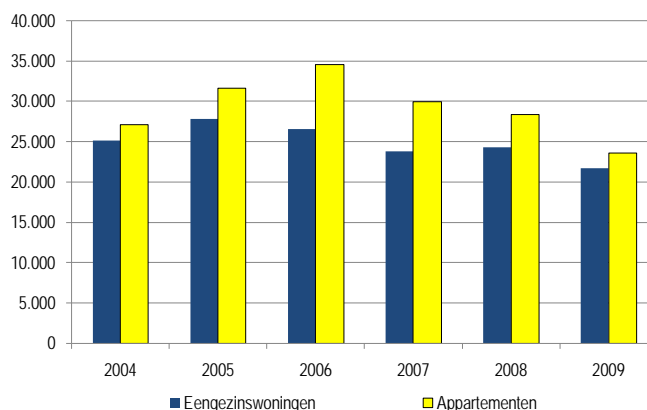
Grafiek 1 : ontwikkeling bouwvergunning 2004/1-2010/2 : nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m3, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden.



Bron : CRB op basis ADSEI

Deze daling van het aantal vergunde woningen was, net zoals in de voorgaande jaren sterker voor appartementen (-17%) dan voor eengezinswoningen (-11%). De afkoeling op de appartementenmarkt is ook al enkele jaren bezig en zet zich ook dit jaar door. De daling van nieuw vergunde appartementen doet zich veel sterker voelen in Vlaanderen (-20%) dan in Wallonië en Brussel (-10%). De daling van het aantal eengezinswoningen laat zich dan weer sterker voelen in Wallonië dan in Vlaanderen (zie grafieken 11, 12 en 13).

Grafiek 2 : vergunde woningen in België 2004-2009



Bron : CRB op basis ADSEI

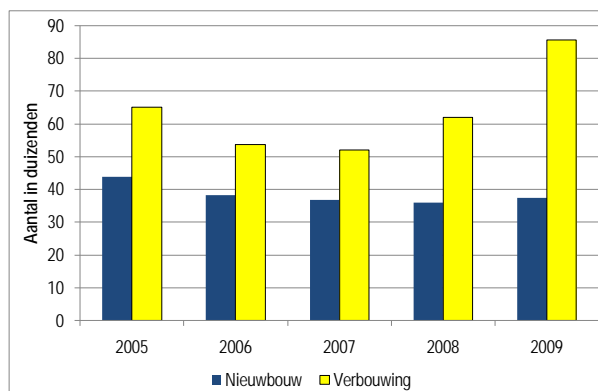
De hoge werkonzekerheid en het gebrek aan vertrouwen vertaalt zich in terughoudendheid bij de gezinnen om over te gaan tot investeringen in nieuwe woningen. Het einde van de steunmaatregelen van het relanceplan betekent ook het verdwijnen van een stimulans voor de gezinnen om te investeren in nieuwe woningen. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat de vooruitzichten inzake de opdrachten voor woongebouwen bij de architecten, sinds begin 2010 terug zijn gedaald. Het toont dat de crisis in de residentiële bouw nog niet voorbij is.

De tijdelijke btw-verlaging op de eerste schijf van 50.000 euro heeft de bouwsector wellicht behoed voor een sterkere terugval in 2009 voor de residentiële bouw. De bouwaanvragen die voor 1 april zijn aangevraagd, kunnen dit jaar nog wel van de maatregel genieten. Daarna is de maatregel volledig uitgedoofd. En ook de uitbreiding van de btw-verlaging voor de afbraak en heropbouw over het hele land komt er een einde eind dit jaar. Als er niets veranderd, wordt dit vanaf 2011 terug beperkt tot de 32 steden zoals voor de crisis.

De bouwvergunningen voor niet-woongebouwen zijn sterk gedaald, maar de positievere vooruitzichten van de architecten doen vermoeden dat verbetering op komst is. Het blijft niettemin heel onzeker of er terug een relance komt in 2010. De bedrijven hebben immers zwaar geleden onder de financieel-economische crisis. Zij zullen dan ook niet direct geneigd zijn om terug zwaar te investeren.

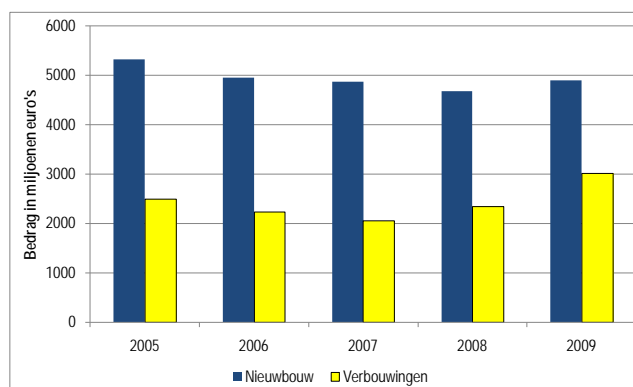
In 2009 steeg het aantal aanvragen voor hypothecaire leningen, in het bijzonder voor verbouwingen. Voor nieuwbouw steeg het aantal aanvragen met een kleine 4%. Voor verbouwingen steeg het met meer dan een derde in vergelijking met 2008 (zie grafiek 3).

Grafiek 3 : hypothecaire kredieten : aantal ingediende aanvragen volgens bestemming



Bron : CRB op basis NBB

Grafiek 4 : hypothecaire kredieten: bedragen van de aanvragen volgens bestemming



Bron : CRB op basis NBB

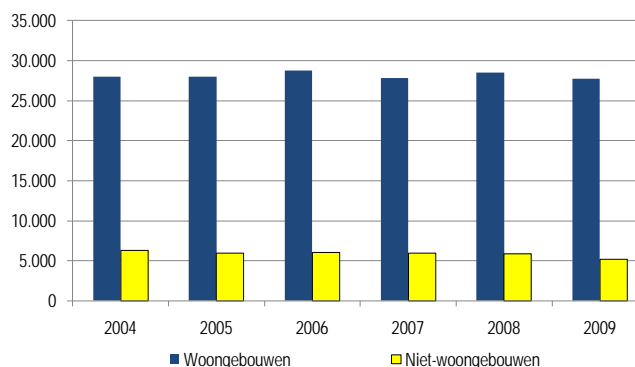
Uitgedrukt in euro's was de stijging voor nieuwbouwkredieten vergelijkbaar. Bij de verbouwing was de stijging minder uitgesproken als men het uitdrukt in euro's, doordat men meer voor kleinere verbouwingen hypothecaire kredieten aanvroeg.

De renovatie is al enkele jaren aan een opmars bezig en dat heeft zich ook in 2009 doorgezet. Doordat het woningenpark in België verouderd is, is de nood aan renovatie ook heel sterk toegenomen. Vele woningen hebben een te slecht energiepeil. Om de Kyoto-doelstellingen te halen is het dan ook nodig om te investeren in betere woningen.

De overheid kent een hele resem fiscale tegemoetkomingen en premies toe die gezinnen er toe aanzet om aan hun huis energiebesparende werken uit te voeren. Steeds meer gezinnen gaan op dit aanbod in (bv. voor dakisolatie, muurisolatie, hoog rendementsglas, zonneboiler, energiezuinige verwarming, warmtepomp, enz.) om hun huis milieuvriendelijker te maken.

Niet alleen de vergunde bouwaanvragen voor nieuwbouw gingen er in 2009 op achteruit, maar ook de vergunde verbouwingen deden het slecht. Toch was de achteruitgang minder groot dan bij de nieuwbouw. Voor woongebouwen daalde het aantal vergunde verbouwingen met maar 2,7%. Hiermee valt de renovatie voor woongebouwen terug op het niveau van 2007.

Grafiek 5 : vergunde verbouwingen in België: 2004-2009



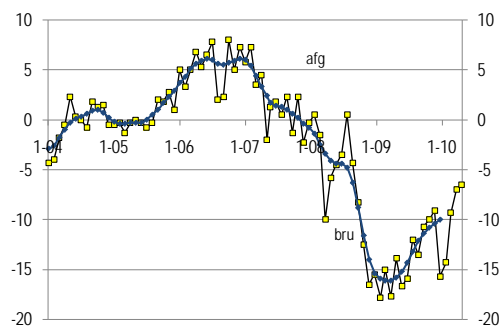
Bron : CRB op basis ADSEI

Voor niet-residentiële gebouwen daalde het aantal vergunningen voor verbouwingen veel sterker met zelfs meer dan 10,3%. Dit terwijl vroeger deze markt een veel grotere stabiliteit vertoonde. Het geeft aan dat bedrijven hard getroffen zijn door deze economische crisis.

Naast een sterke daling van de vergunde verbouwingen voor niet-woongebouwen, merken we ook een stevige terugval met 7% in de nieuwbouw van dit type gebouwen (zie grafiek 3). Door de economische crisis hebben bedrijven hun investeringen sterk teruggeschoefd. In 2010 zullen deze investeringen zich waarschijnlijk ook nog niet direct herstellen. De niet-residentiële bouw zal dan ook nog even in deze moeilijke situatie blijven.

In 2009 sloeg het pessimisme hard toe bij de bouwondernemers. De synthetische conjunctuurcurve van de ruwbouw van gebouwen daalde naar historische dieptepunten. Eind 2009 begon echter deze curve zich wat te herstellen. De eerste twee maanden van 2010 leek dit herstel echter te worden teniet gedaan doordat de curve opnieuw rond de -15 schommelde. Dit bleek echter slechts een tijdelijk effect. Sinds maart van dit jaar zet de conjunctuurcurve zijn herstel terug verder.

Grafiek 6 : ruwbouw van gebouwen : conjunctuurcurven, bruto (bru) –en afgevlakte (afg) gegevens : 2004-2010



Bron : CRB op basis van NBB, 2/06/2010

Om de vooruitzichten voor de ruwbouw voor de komende maanden beter te voorspellen, kan men beroep doen op de resultaten van de bevraging bij de architecten. Zij verwachten meer opdrachten te krijgen voor de niet-residentiële bouw, maar voor de woningbouw zien zij veeleer een verdere daling.

1.2 Burgerlijke bouwkunde

De evolutie in het segment van de burgerlijke bouwkunde hangt in sterke mate af van de uitgaven bij de lokale overheden. Deze volgen hun eigen dynamiek in functie van de gemeenteraadsverkiezingen. In 2012 zijn er nieuwe gemeenteraadsverkiezingen en mag men verwachten dat de lokale overheden hun investeringen gaan opdrijven, om later weer af te nemen.

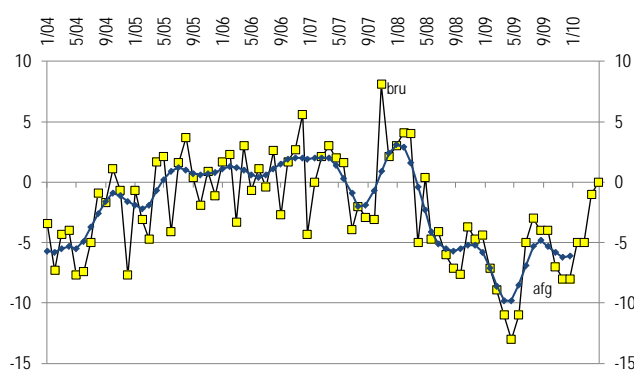
We zien dat ook de conjunctuurcurve voor de burgerlijke bouwkunde in 2009 naar omlaag dook (zie grafiek 7). Vervolgens zette ook deze conjunctuurcurve een herstel in. Het zal afwachten zijn of dit herstel zich tot 2012 gaat voordoen. De financiële crisis werd ook heel duidelijk gevoeld bij de overheidsfinanciën. Steeds meer landen staan op de financiële markten onder druk om de begroting zwaar te saneren. Veel zal er ook van afhangen of de verschillende overheden hun investeringen verder gaan uitvoeren of integendeel ook gaan bezuinigen in deze investeringen. In 2009 hebben de gemeenten hun investeringen minder sterk laten stijgen dan de budgetvooruitzichten lieten uitschijnen. De investeringsuitgaven van de gemeenten steeg met 9.5%, waar de budgetvooruitzichten een stijging van 20% vooropstelden¹.

Het grote begrotingstekort in België situeert zich niet alleen op het federale en regionale niveau, maar ook bij de lokale overheden. Bijna de helft van alle gemeenten in België verwacht 2010 af te sluiten met een begrotingstekort. Het zijn vooral de Vlaamse gemeenten die een tekort boeken, minder de Brusselse en Waalse gemeenten. Als men alle begrotingen van de verschillende gemeenten samenneemt, dan blijken de Brusselse en Waalse gemeenten een overschot te hebben van respectievelijk 5 en 10 miljoen euro. De Vlaamse gemeenten zitten daarentegen met een tekort van 82 miljoen euro.

¹ Studie Dexia Bank Gemeentefinanciën 2010: in het teken van matiging en strak beheer?, blz. 4.

De gemeenten kunnen deze tekorten nog compenseren door surplussen van vorige jaren. Problematischer is de verwachte evolutie de komende jaren. Door de saneringen zullen er wellicht minder transfers zijn naar de lokale overheden. De belastingsinkomsten van dit jaar waren berekend op de ontvangsten van 2008. Het effect van de crisis zal zich dus pas de komende twee jaar laten voelen. Daarbovenop is het mogelijk dat de gemeenten de komende jaren extra bevoegdheden krijgen toegeschoven, zonder dat er extra middelen tegenover staan. De gemeenten zullen dus extra zuinig met hun middelen moeten omspringen.

Grafiek 7: burgerlijke bouwkunde: synthetische conjunctuurcurven, bruto- (bru) en afgevlakte (afg) gegevens: januari 2010



Bron: CRB op basis NBB, 2/06/2010

2 Werkgelegenheid

De arbeidsmarkt volgt de conjuncturele ontwikkelingen steeds met vertraging. Het ontslaan van mensen kost immers geld. Zodra de economie heropleeft, heeft men deze mensen ook terug nodig, maar aan goed gekwalificeerde werknemers is er altijd een tekort. Daarom probeert men deze mensen zo lang mogelijk te houden. Dit geldt voor verschillende sectoren, maar ook zeker voor de bouwnijverheid.

Tussen 2003 en 2008 steeg het aantal tewerkgestelde werknemers met ongeveer 25.000. Ook het aantal zelfstandigen in de bouw steeg. In het derde kwartaal van 2008 piekte het aantal werknemers in de bouwnijverheid met iets meer dan 214.000 werknemers. Vanaf het tweede kwartaal van 2009 is de werkgelegenheid in de bouwsector afgenomen, vergeleken met de overeenstemmende perioden een jaar eerder. In het eerste kwartaal van 2010 hebben minder dan 60% van de bedrijven hun beschikbaar personeel volledig ingezet, vooral in de burgerlijke bouwkunde.

De meeste werknemers in de bouwsector zijn arbeiders. We zien ook dat de daling van het aantal werknemers in 2009 zich voordoet bij de arbeiders. Het aantal bedienden blijft lichtjes stijgen. De verschuiving van arbeiders naar bedienden hoeft niet te betekenen dat er arbeiders worden ontslagen en aan de andere kant nieuwe werknemers worden aangeworven als bedienden. Het is eerder een soort "natuurlijk" proces als gevolg van de stijgende administratieve complexiteit enerzijds en de hogere techniciteit van de bouw anderzijds.

Tabel 1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers naar activiteit van de werknemer in de Bouwnijverheid

		Arbeiders	Bedienden	Totaal
2008	I	176.379	34.687	211.066
	II	176.244	35.217	211.461
	III	177.960	36.111	214.071
	IV	175.850	36.113	211.963
2009	I	175.158	36.454	211.612
	II	174.116	36.456	210.572
	III	174.894	36.792	211.686
	IV			210.300

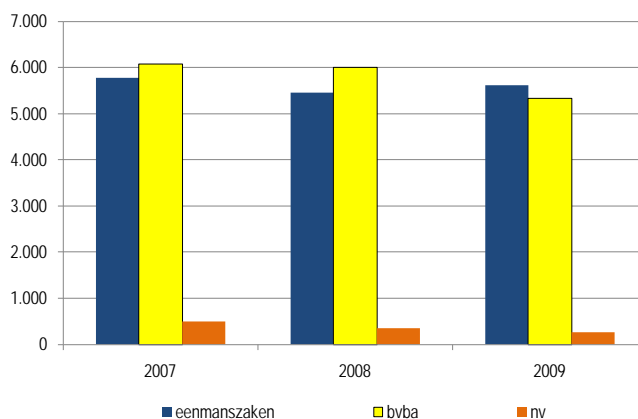
Bron: RSZ (snelle) ramingen van de tewerkstelling (groene en beige brochure)

Nu de activiteit in de sector erop achteruit is gegaan, is het logisch dat de werkgelegenheid ook afneemt. Toch is er ook positief nieuws, met name dat de werkgelegenheidsvooruitzichten voor de volgende zes maanden opwaarts gericht zijn. Men kan dus een herstel of stabilisering van de werkgelegenheid verwachten.

De cijfers van het afgelopen kwartaal geven ook aan dat het percentage bedrijven dat personeel heeft aangeworven licht is gestegen van 42,8% naar 45,9%. Het percentage ondernemingen dat moeilijkheden ondervond bij het vinden van geschikte arbeidskrachten gaat evenwel van 9,0% naar 10,5%.

Het aantal startende bouwondernemingen was in 2008 al gedaald ten opzichte van 2007. Deze daling zet zich in grote mate door in 2009, al moet dat worden genuanceerd. Het aantal opgerichte bvba's dat in 2008 maar lichtjes afnam, kende in 2009 een daling van 11%. Ook het aantal nieuwe nv's kende een heel sterke daling met meer dan een kwart; hierbij moet wel vermeld worden dat er niet veel nv's worden opgericht in de bouwsector. Het aantal begonnen eenmanszaken daarentegen ging er ondanks de economische crisis terug wat op vooruit met een stijging van 3% tot 5621 eenheden. Dit aantal blijft wel onder het cijfer van 2007. 2009 is het eerste jaar dat er meer eenmanszaken in de bouwnijverheid werden opgericht dan bvba's.

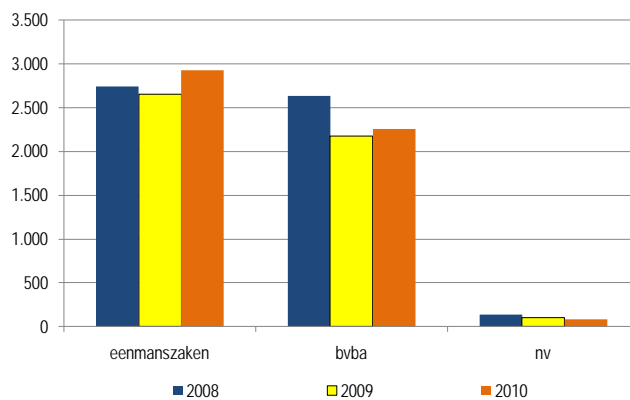
Grafiek 8: aantal opgerichte bouwondernemingen in België, volgens vennootschapsvorm, 2007-2009



Bron: CRB op basis van Graydon Belgium

De trend van een stijgend aantal opgerichte eenmanszaken zet zich ook in de eerste maanden van 2010 door (vergeleken met de eerste maanden van 2009), waar er een stijging is met 10%. Bij de bvba's is de daling ook gekeerd, hoewel de stijging minder spectaculair is met 3,5%. Alleen het aantal startende nv's blijft dalen, maar dit aantal blijft beperkt in het totaal aantal starters in de bouw en weegt niet door in de totale balans. Alle verschillende groepen van starters samen genomen is er een stijging wat de eerste vijf maanden van 2010 betreft.

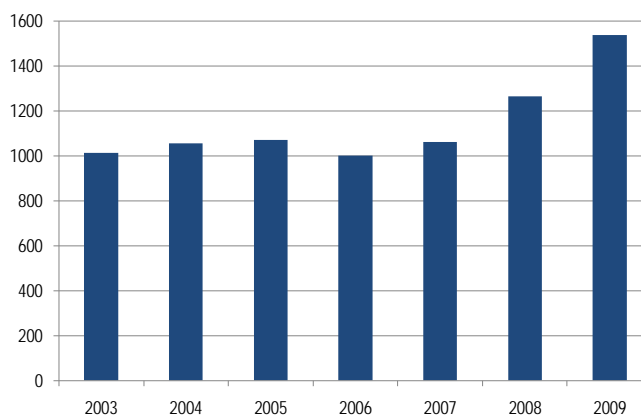
Grafiek 9: aantal opgerichte bouwondernemingen in België, volgens vennootschapsvorm, januari-mei 2008 – januari mei 2010



Bron: CRB op basis van Graydon Belgium

Zoals altijd worden er niet alleen nieuwe bedrijven opgericht, maar zijn er ook altijd bedrijven die failliet gaan. 2009 kende voor alle sectoren een stijging van het aantal faillissementen. De stijging bij de bouwsector was groter dan in de andere sectoren. Uiteindelijk ging 1,5% van de actieve bouwondernemingen in 2009 over kop. In 2009 steeg het aantal faillissementen net zoals in 2008 met 20%. Voor 2010 verwacht men opnieuw nog meer faillissementen dan in 2009². De eerste maanden van 2010 bevestigden alvast deze verwachtingen.

Grafiek 10: aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2003-2009



Bron: CRB op basis van Graydon Belgium

² Graydon Belgium, 2009, studie 31 december 2009.

VOORUITZICHTEN OP DE KORTE TERMIJN

2009 was een slecht jaar voor de Belgische economie. Nadat de banken gered waren, hebben verschillende overheden relanceplannen uitgewerkt om de economische activiteit terug op een groeipad te krijgen. Deze plannen hebben hun effect ook geressorteed. De groeivoorzichten werden terug positiever. De laatste kwartalen van 2009 kenden al economische groei en ook voor 2010 en 2011 mag men groei verwachten van respectievelijk 1,4 en 1,9%. Ook de bouwsector leed in deze economische crisis. De relancemaatregelen zoals de btw-verlaging voor de bouw hebben de pijn wel wat verzacht, waardoor de bouw het minder slecht heeft gedaan dan de andere sectoren.

Vervolgens zijn de overheden met hun grote begrotingstekorten en hoge schulden in de problemen gekomen door de speculanten tegen overheidsobligaties. De Europese Unie heeft al hulp moeten verlenen aan Griekenland en ook andere landen van de Europese Unie zijn in het vizier gekomen. Hierdoor komen vele landen onder sterke druk te staan om hun begrotingen zwaar te saneren. De vrees is dat deze begrotingssaneringen de prille economische groei gaan raken, hoewel de OESO dit onwaarschijnlijk acht.

Ook de Belgische begroting moet gesaneerd worden. Deze saneringen zouden het herstel in de bouwsector wel kunnen treffen als men zou beslissen noodzakelijke investeringen verder te verminderen. Het blijft dan ook voorzichtig afwachten of dit effectief gebeurt wat ook onverantwoord zou zijn, gezien de toestand van onze (weg-) infrastructuur. In ieder geval zal de bouw dan ook in 2010 waarschijnlijk een moeilijk jaar tegemoet gaan en nog verder krimpen. Voor 2011 zou de bouwsector terug groei moeten kunnen optekenen.

De woningbouw is zwaar getroffen door de crisis. In 2010 dooft de tijdelijke btw-verlaging uit en zal de woningbouw een nieuwe tegenslag kennen. De utiliteitsbouw heeft ook rake klappen gekregen en blijft onder druk staan in 2010. De bedrijven zijn immers na deze economische crisis nog niet direct toe aan nieuwe investeringen. Men verwacht dat pas in 2011 de bedrijven hun investeringen in gebouwen terug zullen laten toenemen. Het is de renovatie die in de bouwsector het best de crisis zal doorstaan.

België kampt met een verouderd en milieuonvriendelijk woningpark. Bovendien kent België eveneens een demografische evolutie. Het is dan ook noodzakelijk dat de Belgische beleidsmakers inspanningen leveren om het woningenpark aan te passen aan de nieuwe maatschappelijke uitdagingen.

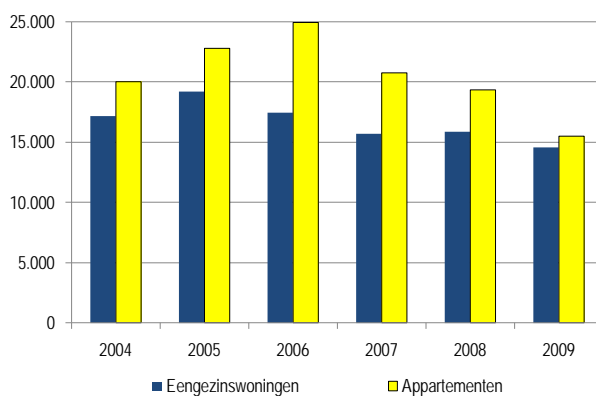
De burgerlijke bouwkunde hangt in sterke mate af van de overheidsinvesteringen. Hierdoor is ze 2009 vrij goed doorgekomen. Ook in 2010 zou ze de vruchten moeten kunnen plukken van overheidsinvesteringen. Gezien de investeringscyclus van de lokale overheden zou er een positieve dynamiek moeten zijn in deze deelsector. De enige onzekere factor is de impact van de begrotingssaneringen. Niettemin blijven infrastructuurwerken noodzakelijk; zware saneringen in investeringen in de infrastructuur zijn dan ook af te raden voor de beleidsmakers.

Het blijft noodzakelijk dat de verschillende overheden oog hebben voor de bouwsector. Met meer dan 200.000 werknemers is het een belangrijke bron van werkgelegenheid. Daarenboven zijn er nog steeds grote noden aan woningen en goede infrastructuur in België. Een goede infrastructuur is voor België immers nodig om de economische groei op langere termijn te kunnen handhaven. Als men voldoende aandacht en middelen vrij houdt voor de bouwnijverheid, kan deze mee de economische groei aantrekken.

BIJLAGE

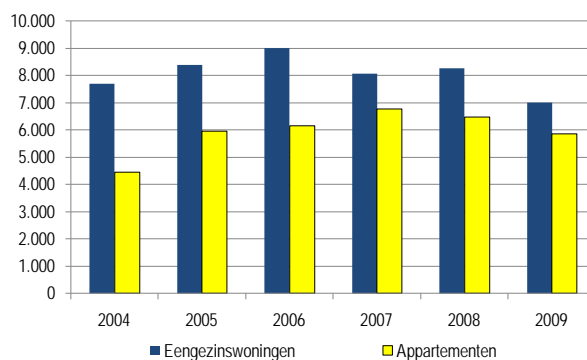
BIJLAGE

Grafiek 11: Vlaams Gewest: vergunde woongebouwen 2004-2009



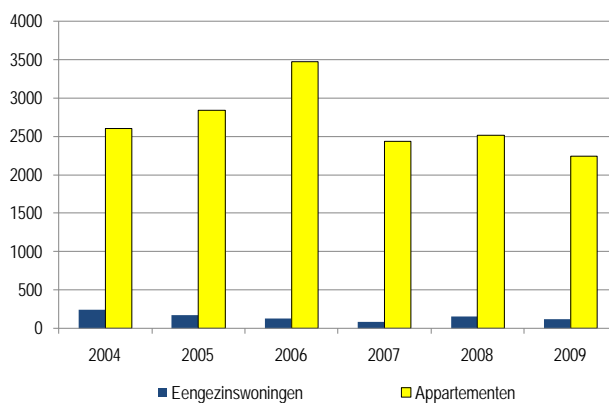
Bron: CRB op basis FOD Economie, ADSEI

Grafiek 12 : Waals Gewest: vergunde woongebouwen 2004-2009



Bron: CRB op basis FOD Economie, ADSEI

Grafiek 13: Brussels Hoofdstedelijk Gewest: vergunde woongebouwen 2004-2009



Bron: CRB op basis FOD Economie, ADSEI