



# VERSLAG

CRB 2012 - 0732

De conjunctuur in de bouwsector in 2011  
en de vooruitzichten voor 2012



Bijzondere raadgevende commissie voor het Bouwbedrijf

**Verslag over de conjunctuur  
in de bouwsector in 2011  
en de vooruitzichten voor 2012**

**Contactpersoon:  
[gunter.uwents@ccecrb.fgov.be](mailto:gunter.uwents@ccecrb.fgov.be)**

## Inhoudopgave

<b>1</b>	<b>Algemene conjunctuur</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ontwikkelingen activiteit in de Bouw</b> .....	<b>6</b>
2.1	Gebouwen .....	6
2.1.1	Nieuwbouw vergunningen .....	6
2.1.2	Hypothecaire kredieten.....	8
2.1.3	Verbouwingen.....	9
2.1.4	Conjunctuurcurve voor gebouwen .....	10
2.2	Infrastructuur.....	11
<b>3</b>	<b>Werkgelegenheid</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Vooruitzichten op korte termijn</b> .....	<b>15</b>

## Lijst grafieken

Grafiek 1-1 :	Ontwikkeling van het reëel Belgisch bbp per kwartaal.....	5
Grafiek 2-1 :	Ontwikkeling bouwvergunning 2006/1-2012/1 : nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m3, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden.....	6
Grafiek 2-2 :	Vergunde woningen in België 2006-2011.....	7
Grafiek 2-3 :	Hypothecaire kredieten : aantal ingediende aanvragen volgens bestemming.....	8
Grafiek 2-4 :	Hypothecaire kredieten: bedragen van de aanvragen volgens bestemming.....	9
Grafiek 2-5 :	Vergunde verbouwingen in België: 2006-2011.....	10
Grafiek 2-6 :	Ruwbouw van gebouwen : conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens : 2006-2012.....	11
Grafiek 2-7 :	Infrastructuur: synthetische conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-2012.....	11
Grafiek 3-1 :	Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid tussen januari 2008 en maart 2012.....	14
Grafiek 3-2 :	Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-2011.....	14
Grafiek 4-1 :	Vlaams Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2011.....	18
Grafiek 4-2 :	Waals Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2011.....	18
Grafiek 4-3 :	Brussels Hoofdstedelijk Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2011.....	18
Grafiek 4-4 :	Ontwikkeling bouwvergunning 2007/1-2012/1 : nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m3, linkerschaal en in aantal, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden.....	19

## Lijst tabellen

Tabel 1-1 :	Reële groei van het BBP (in%).....	4
Tabel 3-1 :	Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers in de bouwnijverheid.....	13
Tabel 3-2 :	Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector.....	15

## 1 Algemene conjunctuur

Na de financiële crisis noteerde de wereldeconomie medio 2009 een krachtige economische heropleving. Deze heropleving zette zich door in 2010 (met een groei van 5,2% wereldwijd) tot en met het eerste kwartaal van 2011. In 2011 zwakte deze heropleving af. De Europese schuldencrisis zorgde voor nieuwe onrust op de financiële markten. Daarnaast hadden ook de hoge grondstofprijzen en de tragere groei van de opkomende landen een negatieve impact op de conjunctuur.

Uiteindelijk kende de wereldeconomie in 2011 hierdoor met 3,8% een lagere groei dan in 2010. Voor 2012 verwacht het Federaal Planbureau dat de wereldeconomie verder zal vertragen. De opkomende landen en de ontwikkelingslanden zitten al in een groeivertraging en deze zal wellicht aanhouden. Bij de geavanceerde landen wordt verwacht dat de groei ook zwak zal blijven. Met dit in het achterhoofd raamt het Federaal Planbureau dat de wereldeconomie in 2012 met 3,3% zal groeien.

Tabel 1-1 : Reële groei van het BBP (in%)

	2002-06	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 <sup>p</sup>	2013 <sup>p</sup>
België	2,0	2,7	2,9	1,0	-2,8	2,3	1,9	0,0	1,2
Duitsland	1,0	3,4	3,3	1,1	-5,1	3,7	3,0	0,7	1,7
Frankrijk	1,7	2,2	2,3	-0,1	-2,7	1,5	1,7	0,5	1,3
Nederland	1,6	3,4	3,9	1,8	-3,5	1,7	1,2	-0,9	0,7
Eurozone	1,7	3,0	3,0	0,4	-4,2	1,9	1,5	-0,3	1,0
Verenigd Koninkrijk	2,6	2,8	3,5	-1,1	-4,4	1,8	0,7	0,5	1,7
Europese Unie	2,1	3,2	3,2	0,3	-4,2	2,0	1,5	0,0	1,3
Verenigde Staten	2,7	2,7	1,9	-0,4	-3,5	3,0	1,7	2,0	2,1
Japan	1,7	2,0	2,4	-1,2	-6,3	4,0	-0,7	1,9	1,7

Bron: Europese Commissie, European Economic Forecast, lente 2012

In het eerste kwartaal van 2011 groeide de eurozone nog met 0,8%. Maar dit groeicijfer verslechterde kwartaal na kwartaal om in het laatste kwartaal van 2011 negatief te worden. Ook in het eerste kwartaal van 2012 was de groei negatief. De oorzaken van deze recessie in de eurozone en de groeivertraging voor de internationale economie zijn de aanslepende schuldencrisis en de mogelijke exit van Griekenland uit de eurozone. De vrees voor een dergelijke exit heeft voor nieuwe onrust gezorgd op de financiële markten.

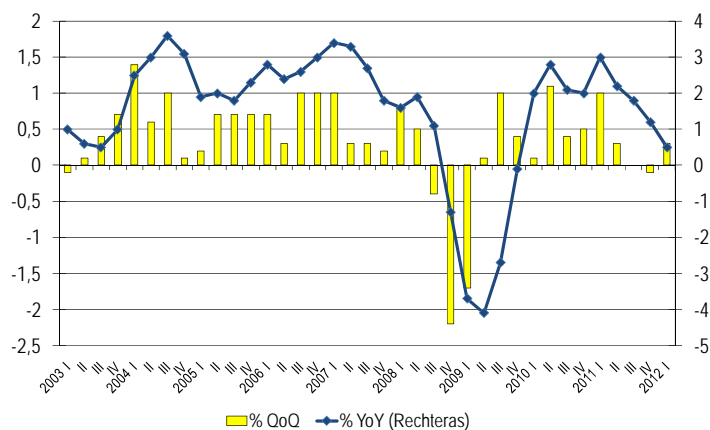
Deze onrust ondermijnde het vertrouwen van ondernemers en consumenten. Indien deze schuldencrisis niet erger wordt, zal volgens het Planbureau de economische groei in het tweede semester van 2012 opnieuw licht aantrekken in de eurozone. De huidige (politieke) situatie in Griekenland (en de EU) doet echter vrezen dat de problemen in de eurozone niet snel zullen zijn opgelost. Wellicht zal de economische groei in de eurozone over heel 2012 negatief zijn. Men moet hierbij wel vermelden dat de economische situatie binnen de eurozone sterk verschillend is van land tot land. Sommige landen binnen de eurozone kennen momenteel een uitzonderlijk hoge werkloosheid, voorlopig is in deze nog geen beterschap in zicht. Zo zou de werkloosheid in de eurozone volgens de Europese Commissie toenemen van 10,2% in 2011 tot 11% in 2012 en 2013. Ook hierbij zien we zeer grote verschillen tussen de verschillende eurolanden.

Voorspellingen voor de komende jaren zijn heel moeilijk te maken. Risico's voor de wereldwijde economie blijven moeilijk in te schatten. De financiële markten zullen zenuwachtig blijven en in het bijzonder zolang de problemen binnen de eurozone niet zijn opgelost. Men vreest specifiek in Europa voor een domino-effect waarbij de problemen van Griekenland en die van de Spaanse banken zouden overslaan naar de andere Europese landen en vervolgens naar de rest van de wereld. De cruciale

vraag voor de financiële markten is of en hoe de eurozone erin zal slagen om één gemeenschappelijk beleid te realiseren waarin solidariteit bestaat tussen de verschillende eurolanden.

Net zoals de eurozone realiseerde ook de Belgische economie in het eerste kwartaal van 2011 een goede economische groei. Na het eerste kwartaal begon echter ook in België de economische groei af te kalven. Voor heel 2011 kwam de economische groei op 2%. Niettemin presteerde de economie de laatste kwartalen beduidend slechter. Onderstaande grafiek toont de sterke afkoeling van onze economie in 2011 en begin 2012. Vast staat dat de heropleving van de Belgische economie sterk afhankelijk zal zijn van een heropleving van de conjunctuur in de eurozone en de rest van de wereld

Grafiek 1-1 : Ontwikkeling van het reëel Belgisch bbp per kwartaal



Bron : Nationale Bank van België

Er wordt verwacht dat de wereldhandel pas in de tweede jaarhelft van 2012 opnieuw zal groeien. In België zal de netto-uitvoer samen met de hoge inflatie van 2,9% in 2012 (i.p.v. 3,5% in 2011) vermoedelijk een negatief effect ressorteren op de groei in 2012.

Eenzijds blijven de begrotingsmaatregelen in 2012 en 2013 verder wegen op de economische groei. Anderzijds zullen deze maatregelen normaalgezien het begrotingstekort van 3,7% in 2011 terugbrengen tot net geen 3%. Minder positief is het feit dat de overheid heel wat financiële garanties op zich heeft genomen. Hierdoor blijven mogelijke falingen van financiële instellingen wegen op de Belgische schuld.

Toch wordt er verwacht dat de Belgische economie in de loop van 2012 dankzij een geleidelijke herneming van de internationale handel opnieuw zal opleven. Niettemin schat het Planbureau dan ook in dat de Belgische economie in 2012 nauwelijks zal groeien. Door het toenemende vertrouwen van consumenten en bedrijven zal de economische activiteit in België in 2013 wel opnieuw toenemen.

## 2 Ontwikkelingen activiteit in de Bouw

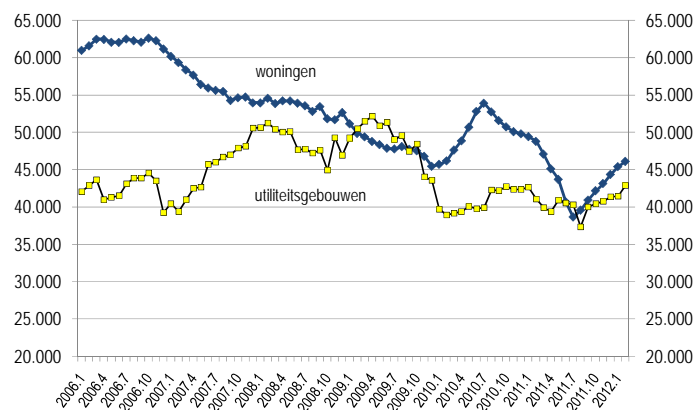
### 2.1 Gebouwen

#### 2.1.1 Nieuwbouw vergunningen

##### *Niet-residentiële gebouwen*

Grafiek 2-1 geeft de ontwikkeling van de bouwvergunningen voor utiliteitsgebouwen weer. In 2011 werd er voor net geen 42.000.000 m<sup>3</sup> aan utiliteitsgebouwen vergund. De laatste twee jaar blijkt het volume aan vergunde utiliteitsgebouwen vrij constant te zijn. Tussen december 2010 en december 2011 is het aantal bouwvergunningen gedaald met circa 3%. Het volume aan vergunde utiliteitsgebouwen in diezelfde periode daalde met 2,5%. Er werden dus relatief meer vergunningen voor grote bouwprojecten in de laatste maanden van 2011 (vooral in september en oktober) afgeleverd.

Grafiek 2-1 : Ontwikkeling bouwvergunning 2006/1-2012/1 : nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m<sup>3</sup>, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden.



Bron : CRB op basis ADSEI

##### *Residentiële gebouwen*

Zoals in Grafiek 2-1 aangegeven is het aantal bouwvergunningen op jaarbasis tussen augustus 2010 en juli 2011 teruggevallen tot ongeveer 38.600. Dit is het laagste cijfer voor bouwvergunningen voor woningen op jaarbasis sinds 1998.

Gelukkig ging het cijfer in de tweede jaarhelft van 2011 terug naar omhoog. Het jaar werd afgesloten met 44.335 bouwvergunningen voor nieuwe woningen. Toch werd een daling van 11% gerealiseerd vergeleken met 2010. 2011 is hiermee een van de zwakste jaren als het aankomt op het aantal bouwvergunningen van de afgelopen 10 jaar. Het aantal bouwvergunningen wordt gezien als een "leading indicator" voor de ontwikkelingen in de residentiële woningbouw. Hopelijk duidt de stijging van het aantal verleende bouwvergunningen in de tweede jaarhelft van 2011 op een trendbreuk en zullen het aantal verleende bouwvergunningen op jaarbasis verder stijgen.

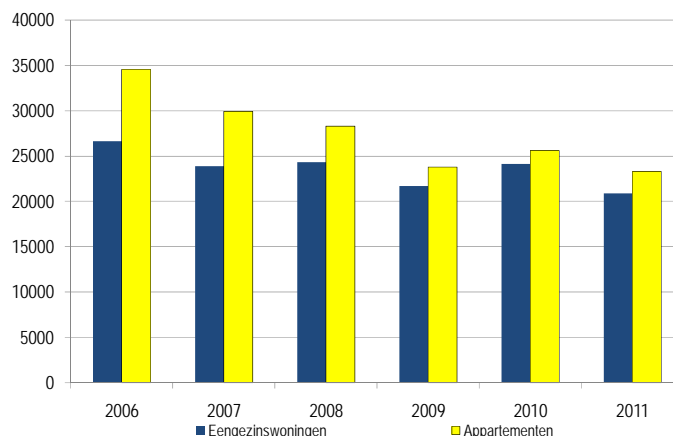
Ten opzichte van 2010 nam in 2011 vooral de vergunningen voor eengezinswoningen af (met 13,5%). Dit verbaast niet als men weet dat in 2010 het aantal vergunningen voor eengezinswoningen het sterkste steeg met 11,5%. De tijdelijke btw-verlaging had hoofdzakelijk een impact op het segment van



de eengezinswoningen. Als men naar de evolutie van de vergunningen voor appartementen kijkt, dan merkt men op dat de stijging in 2010 met 7,8% minder sterk was. In de lijn hiervan was de achteruitgang in 2011 ook milder met 9,1%.

Vergeleken met 2006 is het vooral de markt van de appartementen die de laatste vijf jaren sterk is afgekoeld. Vorig jaar werden er één derde minder bouwvergunningen verleend voor appartementen dan zes jaar geleden. Het segment van de eengezinswoningen daalde in dezelfde periode met 22%. Een afname die toch veel minder sterk is.

Grafiek 2-2 : Vergunde woningen in België 2006-2011



Bron : CRB op basis ADSEI

Grafiek 4-1, Grafiek 4-2 en Grafiek 4-3 (in bijlage) tonen de regionale verschillen in België. Het valt op dat de stijging van de vergunningen voor appartementen in 2010 zich alleen voordoet in Vlaanderen. In Wallonië en Brussel daalden de vergunningen in 2010. Ook in 2011 zette deze daling zich verder door in Wallonië en Brussel. Voor Vlaanderen was er een kleine stijging van het aantal vergunningen voor appartementen in 2011 vergeleken met 2009. Het Belgische totaal wordt vooral bepaald door Vlaanderen dat meer dan twee derde van het totaal aantal vergunningen voor appartementen uitmaakt. De daling van het aantal vergunningen voor eengezinswoningen in 2011 was iets sterker in Vlaanderen. Het effect van de tijdelijke btw-verlaging was in Vlaanderen sterker dan in Wallonië.

Nadat de bouwvergunning is goedgekeurd, kan de bouwheer overgaan tot de realisatie van de woning. De realisatie van de woning volgt dus met een zekere (beperkte) vertraging op de bouwaanvraag. Het bouwen van een woning neemt ook maanden tijd in beslag. Met dit gegeven kan men zeggen dat de bouwvergunningen die nog zijn aangevraagd om te profiteren van de tijdelijke btw-verlaging, effectief gerealiseerd werden eind 2010 en begin 2011. De bouwsector kende een hogere activiteit in 2010 en tijdens het grootste deel van 2011. De laatste maanden van 2011 waren echter wel wat somberder, vooral op het vlak van gebouwen. De infrastructuurwerken leden minder onder de verslechterende conjunctuur.

We kunnen dus besluiten dat één van de belangrijke oorzaken van de stevige terugval van bouwvergunningen in het najaar van 2010 en de eerste jaarhelft van 2011 te vinden is bij het afschaffen van de tijdelijke btw-verlaging voor bouwvergunningen die zijn aangevraagd na 1 april 2010. De tijdelijke btw-verlaging heeft een anticipatie-effect veroorzaakt. Verschillende bouwheren hebben hun bouwvergunning snel aangevraagd in 2010 om nog te kunnen genieten van de tijdelijke btw-verlaging. Bijgevolg zou er zich sinds het najaar van 2010 een echo-effect hebben voorgedaan (zie Grafiek 2-1) met in het najaar van 2010 en het eerste jaarhelft van 2011 een sterke daling van het

aantal verleende bouwvergunningen, gevolgd door een belangrijke stijging sinds juli 2011. Het echo-effect is uitgedoofd, waardoor het aantal bouwvergunningen terug herneemt. Het lage aantal bouwvergunningen in 2011 voorspelt voor 2012 een moeilijker jaar in de bouwsector.

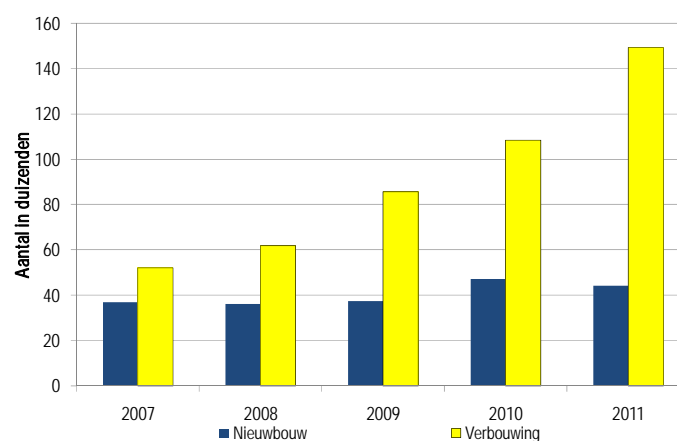
### 2.1.2 Hypothecaire kredieten

Zoals blijkt uit Grafiek 2-3 is het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw met 6,5% gedaald in 2011. Niettemin zijn er in 2011 meer hypothecaire kredieten voor nieuwbouw aangevraagd dan in 2006, 2007, 2008 en 2009. Men moet voorzichtig zijn in de interpretatie van deze cijfers. Het aantal bouwvergunningen zit sinds 2006 duidelijk in een neerwaartse trend, maar de vraag naar hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en verbouwing nam sterk toe in 2010. Voor verbouwingen bleef ook in 2011 het aantal hypothecaire kredieten sterk toenemen. Tussen 2007 en 2011 is het aantal aanvragen voor hypothecaire leningen voor verbouwingen zelfs bijna verdrievoudigd.

De verklaring van de sterke stijging van het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten is voor een groot stuk te verklaren door de introductie van de "groene lening". Dit was één van de maatregelen van het economisch relanceplan van de regering. Tussen 1 januari 2009 en 31 december 2011 kon men een fiscaal zeer voordelige "groene lening" afsluiten. Deze "groene lening" moest gebruikt worden om te investeren in energiebesparende investeringen. De ontleende bedragen waren beperkt tot 15.000 euro (per persoon). Deze lening hoeft niet per se de vorm van een hypothecair krediet te hebben, maar twee derde van de groene leningen werden wel verstrekt als een hypothecair krediet.

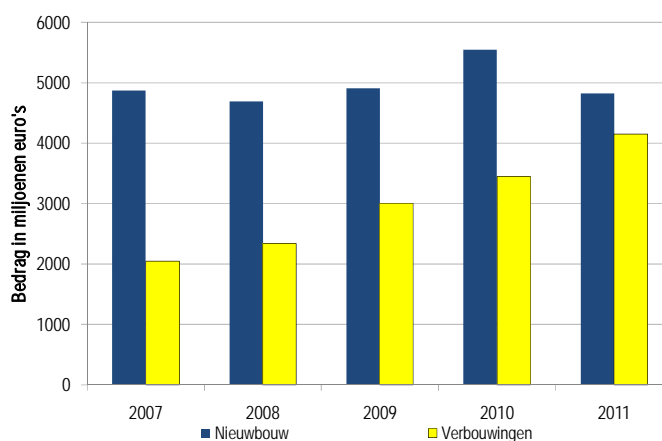
In deze drie jaren dat men gebruik kon maken van de "groene lening" kende dit een groot succes. In deze periode werden niet minder dan 215.959 groene leningen verleend. In totaal was dit goed voor een bedrag van rond de 3,5 miljard euro. Dit betekent dat het gemiddelde ontleende bedrag voor een groene lening ongeveer 16.000 euro bedroeg. Dit impliceert dat circa 30% van de hypothecaire kredieten die in 2009, 2010 of 2011 werden verstrekt groene leningen waren. Het valt op dat tijdens de eerste maanden van 2012 het aantal ingediende aanvragen voor hypothecaire kredieten opmerkelijk lager waren. Dit fenomeen doet zich voor zowel voor nieuwbouw, maar nog veel uitgesprokener voor verbouwing.

Grafiek 2-3 : Hypothecaire kredieten : aantal ingediende aanvragen volgens bestemming



Bron : CRB op basis NBB

Grafiek 2-4 : Hypothecaire kredieten: bedragen van de aanvragen volgens bestemming



Bron : CRB op basis NBB

In euro's zijn de hypothecaire kredieten voor nieuwbouw met 13% gedaald. Dit is het dubbele dan in aantal. Er worden dus duidelijk kleinere bedragen geleend bij nieuwbouw. De bedragen waarvoor men hypothecaire leningen aanvraagt, zijn voor nieuwbouw ongeveer 17% kleiner geworden vergeleken met 2009. Het gemiddelde bedrag voor een hypothecaire lening voor nieuwbouw bedraagt 109.000 euro in 2011. Tussen 2006 en 2009 schommelde dit bedrag steeds rond de 130.000 euro. Voor verbouwingen is deze trend nog sterker. Zo is het gemiddelde bedrag in het tweede kwartaal van 2011 gedaald tot circa 27.800 euro. In 2009 bedroeg dat nog ongeveer 35.150 euro. Zoals hierboven al aangegeven zijn groene leningen beperkt tot een maximum per persoon. Het succes van de groene leningen zorgde er dus voor dat het gemiddelde ontleende bedrag kleiner werd.

Volgens de cijfers van de NBB blijkt dat de mediaanlooptijd van een hypothecaire lening in 2011 op 18 jaar ligt<sup>1</sup>. Bijna de helft van de hypothecaire kredieten kennen een looptijd van 10 à 20 jaar. Één hypothecair krediet op zeven dat wordt afgesloten kent een looptijd van hoogstens 10 jaar. Daartegenover staat dat ongeveer 18% van de hypotheke langer dan 25 jaar duren. Een kleine 5% van de hypothecaire kredieten kent zelfs een looptijd van meer dan 30 jaar. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen de kredieten in functie van het gebruik van de leningen. Hypothecaire kredieten kunnen zowel gebruikt worden voor nieuwbouw, als verbouwing, als aankoop en verbouwing of alleen voor de aankoop van een vastgoed.

### 2.1.3 Verbouwingen

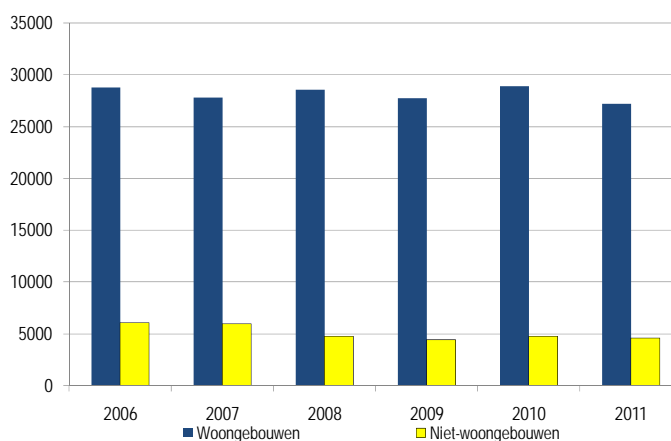
De impact van de bouwwerken op het milieu is groot. Niet alleen omwille van het verbruik van de grondstoffen en het afval, maar ook omwille van het verbruik van energie in de gebouwen. Om de energie-efficiëntie van het Belgische woningenpark te verbeteren (in het licht van de Europese doelstelling 2020), is het ook noodzakelijk om oude woningen te renoveren. Om de gezinnen aan te zetten om deze energiebesparende renovatiewerken te realiseren, hebben verschillende overheden in het verleden maatregelen genomen om de gezinnen financieel tegemoet te komen. De nieuwe federale regering heeft echter beslist om de fiscale voordelen voor "energiebesparende investeringsuitgaven" af te schaffen (met uitzondering van dakisolatie). Via dit fiscaal voordeel kon men 40% van de investering (tot een bepaald bedrag) via de belasting terugvorderen. Door dit af te schaffen zullen deze energiebesparende investeringen bijgevolg 66% duurder zijn. Het spreekt voor zich dat de gezinnen

<sup>1</sup> Statistieken: Centrale voor kredieten aan particulieren – 2011, p. 7-13 en p. 43.

minder zullen overgaan tot deze renovatiewerken en de activiteit in dit segment zal afnemen. Ook de groene lening was een interessant instrument voor de particulier om duurzame investeringen mee te financieren. De groene lening kende bijgevolg ook een groot succes (zie supra). Niettemin werd ze afgeschaft voor het halen van de begrotingsdoelstellingen. Voor de activiteit in de bouw had dit een gunstig effect in 2011, maar dit zal wel negatief wegen in 2012.

Zoals Grafiek 2-5 aantoont nam in 2011 het aantal vergunde verbouwingen voor niet-woongebouwen en woongebouwen weliswaar lichtjes af. Grotendeels blijven deze vergunningen constant doorheen de jaren. Er moet wel worden opgemerkt dat heel veel verbouwingen gebeuren zonder dat een vergunning moet worden aangevraagd. Deze cijfers geven dus maar een beperkt beeld van de evolutie in de verbouwingen. De renovatie is minder conjunctuurgevoelig. De afschaffing eind 2011 van de groene lening en van de fiscale stimuli (met uitzondering van dakisolatie) voor de energiebesparende maatregelen heeft nog geen negatief impact gehad op de verbouwingen voor 2011.

Grafiek 2-5 : Vergunde verbouwingen in België: 2006-2011

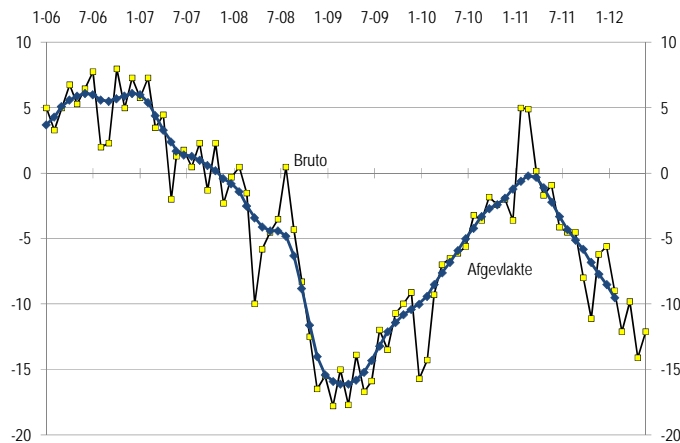


Bron : CRB op basis FOD Economie

#### 2.1.4 Conjunctuurcurve voor gebouwen

Ten gevolge van de financieel-economische crisis sloeg het pessimisme hard toe bij de bouwondernemers. Op Grafiek 2-6 ziet men hoe de synthetische conjunctuurcurve kelderde tot 2009. Eind 2009 boog de curve terug opwaarts. Dit herstel zette zich door tot maart 2011 waardoor de curve ondertussen bijna volledig terug op het pre-crisisniveau was gekomen. Sinds maart 2011 is de synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen echter weer sterk beginnen dalen. Dit hoeft geen verbazing te wekken gezien de stilvallende economische groei en de afschaffing van de fiscale stimuli. De eerste maanden van 2011 waren immers goed voor de bouwsector, maar de laatste maanden van 2011 presteerde de bouwsector onmiskenbaar zwakker. Dit is uitgesproken op het vlak van gebouwen.

Grafiek 2-6 : Ruwbouw van gebouwen : conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens : 2006-2012

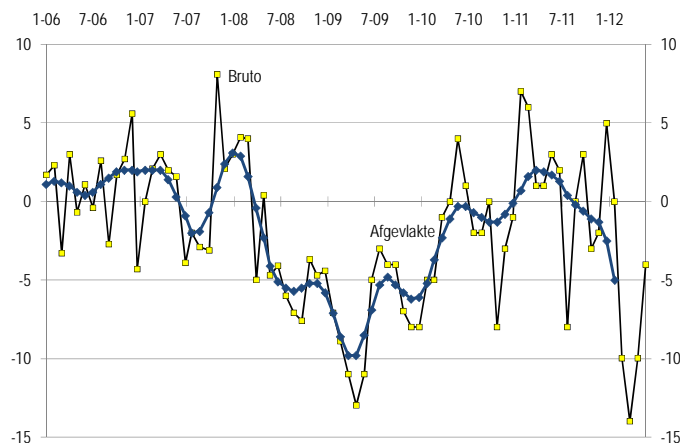


Bron : CRB op basis van NBB, 29/06/2012

## 2.2 Infrastructuur

Grafiek 2-7 toont dat de synthetische conjunctuurcurve voor infrastructuur in 2009 naar beneden dook. In juni 2009 begon de conjunctuurcurve aan een herstel. Dit herstel duurde tot april 2011. Vanaf april 2011 is de afgevlakte conjunctuurcurve terug gekanteld. De curve verloopt nu terug dalend. Eind 2011 kende de totale uitgeoefende activiteit nog een positief verloop. De dalende conjunctuurcurve doet echter vermoeden dat 2012 toch minder positief zal zijn.

Grafiek 2-7 : Infrastructuur: synthetische conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-2012



Bron: CRB op basis NBB, 29/06/2012

De economische activiteit in het segment van de infrastructuurwerken hangt sterk af van de uitgaven bij de lokale overheden. Deze uitgaven volgen hun eigen dynamiek in functie van de gemeenteraadsverkiezingen. Dit najaar zijn er nieuwe gemeenteraadsverkiezingen. Meestal gaan de lokale overheden hun investeringen in het licht van de verkiezingen opdrijven, om later weer af te nemen. In zijn vooruitzichten verwacht het Planbureau dat de overheidsinvesteringen in 2012 een hoogtepunt zal bereiken om daarna af te nemen tot aan de volgende gemeenteraadsverkiezingen.

Men moet rekening houden met de budgettaire situatie van de gemeenten: door de nationalisering van Dexiabank België – nu Belfius – heeft de Gemeentelijke Holding zwaar verlies geleden. Om een faillissement te vermijden is de Gemeentelijke Holding in vereffening gegaan. Dit betekent dat voortaan de lokale overheden hun begroting moeten opmaken zonder te kunnen rekenen op een mooi dividend van de Gemeentelijke Holding. Het wegvallen van het dividend kan een weerslag hebben op de investeringen van de gemeenten. Bovendien hadden de lokale overheden een kapitaal opgebouwd – dat geïnvesteerd was in de Gemeentelijke Holding. Door de nationalisering van Dexiabank België is dit spaargeld verloren gegaan voor de lokale overheden. De nieuwe lokale besturen die vanaf 2013 het lokale beleid bepalen, zullen moeten besturen zonder dit kapitaal en de inkomsten daaruit.

De economische crisis heeft ook duidelijk zijn invloed op de overheidsfinanciën van de andere overheidsniveaus. België heeft dit jaar haar begrotingstekort al deels gesaneerd. De komende jaren zal België nog verder haar begroting moeten saneren. Het is onduidelijk in hoeverre dit de werken aan de infrastructuur zal raken.

### 3 Werkgelegenheid

2011 was een economisch goed jaar voor de bouwsector. Dat blijkt duidelijk uit de evolutie van de werkgelegenheid (zie Tabel 3-1). Nadat in 2010 de werkgelegenheid al was toegenomen tot 214.195, steeg de werkgelegenheid verder in 2011 tot 216.400 werknemers in de bouwnijverheid. Dit komt neer op een toename van de werkgelegenheid met 1,5%. Dit is meer dan de 1,2%<sup>2</sup> totale binnenlandse werkgelegenheidsgroei in België. Minder positief is echter de stagnering van de werkgelegenheid in het laatste kwartaal van 2011.

Het aandeel werknemers in de bouwnijverheid dat onder het bediendestatuut valt, is tussen 2006 en 2011 blijven toenemen van 15% naar 18%. De stijgende administratieve complexiteit enerzijds en de hogere techniciteit van de bouw anderzijds zijn hier niet vreemd aan. Deze trend zal zich vermoedelijk ook de komende jaren doorzetten. Ook het aantal vrouwen die actief zijn in de bouwsector zijn in diezelfde periode gestegen van een kleine 6% naar 7,3%.

---

<sup>2</sup> Federaal Planbureau, Economische vooruitzichten 2012-2017, p. 40.

Tabel 3-1 : Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers in de bouwnijverheid

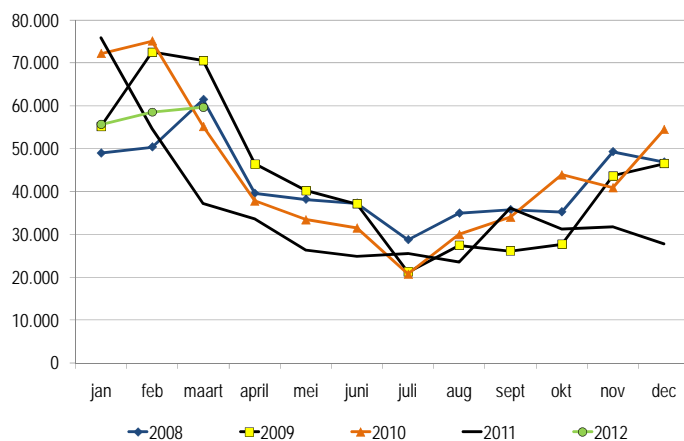
		Arbeiders	Bedienden	Totaal
2008	I	176.379	34.687	211.066
	II	176.244	35.217	211.461
	III	177.960	36.111	214.071
	IV	175.850	36.113	211.963
2009	I	175.158	36.454	211.612
	II	174.116	36.456	210.572
	III	174.894	36.792	211.686
	IV	173.504	36.836	210.340
2010	I	174.299	37.159	211.458
	II	174.454	37.303	211.757
	III	175.872	37.775	213.647
	IV	176.153	38.042	214.195
2011	I	177.357	38.966	216.323
	II	176.413	38.736	215.149
	III			217.030
	IV			216.400

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

Het tekort aan goed geschoolde arbeidskrachten blijft een probleem voor de bouwsector. Vele jongeren die een bouwopleiding hebben genoten, beginnen toch niet te werken in de bouwsector. Elk jaar verlaten ook heel wat geschoolde bouwvakkers de sector. De bouw kampt bijgevolg met verschillende knelpuntberoepen. Van de bouwbedrijven ondervond 13% à 14% in het laatste kwartaal van 2011 en het eerste kwartaal van 2012 moeilijkheden om geschikt personeel te vinden. Dit is een stuk minder dan in de eerste kwartalen van 2011 waar 17% à 20% van de bedrijven beweerden het moeilijk te hebben om geschikt personeel aan te werven. Het aantal bedrijven dat werknemers aanwierf, daalde in het laatste kwartaal van 2011 tot 47% en in het eerste kwartaal van 2012 tot 45,5%.

Uit Grafiek 3-1 blijkt dat de tijdelijke werkloosheid in 2011 lager was dan de voorbije jaren. Vergeleken met 2010 lag de tijdelijke werkloosheid zelfs 19% lager.

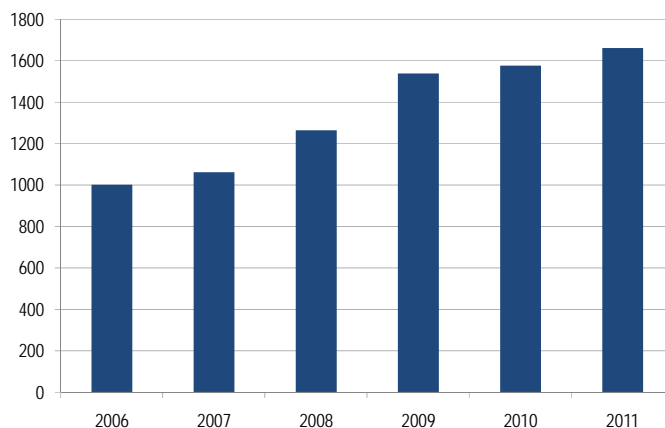
Grafiek 3-1 : Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid tussen januari 2008 en maart 2012



Bron : CRB op basis van RVA

In 2006 waren er plus minus 1000 faillissementen in de bouwsector. Sindsdien is het aantal faillissementen in de bouwsector elk jaar wat gestegen. Zoals we in Grafiek 3-2 kunnen zien, gingen er 1661 bouwbedrijven over kop in 2011. Dit betekende een stijging van 5,5% vergeleken met 2010. Eén van de belangrijkste problemen van heel wat bedrijven in de bouwsector is de wanbetaling van facturen. Uit cijfers van Graydon blijkt dat in het eerste kwartaal van 2012 ongeveer één op acht facturen van bedrijven na 90 dagen nog niet betaald waren. De situatie wordt volgens Graydon zelfs erger.

Grafiek 3-2 : Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-2011



Bron: CRB op basis van Graydon Belgium

Naast falen van bedrijven worden bedrijven ook vaak gewoon stopgezet. Daarnaast worden er ook bedrijven opgestart. Hierdoor is er naast de uitstroom ook een instroom van bedrijven. Zoals blijkt uit Tabel 3-2 is zowel het aantal bedrijven dat werknemers tewerkstelt als het aantal zelfstandigen actief in de sector immers in de periode 2007-2010 netto blijven toenemen. Positief is daarenboven ook dat de tewerkstelling is blijven toenemen over de periode 2007-2010. We kunnen dus stellen dat de sector een sterke turbulentie kent van in en uitstroom van bedrijven.



Tabel 3-2 : Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector.

	Werkgevers met personeel	Zelfstandigen
2007	27.590	54.300
2008	27.948	55.800
2009	28.002	55.900
2010	28.812	56.500

Bron: RSZ (beige brochures) en INR.

#### 4 Vooruitzichten op korte termijn

De wereldeconomie groeide sterk in 2010. In de lijn van die sterke economische groei begon ook 2011 met mooie economische groeicijfers, maar doorheen het jaar vertraagde de economische groei drastisch. Zowel wereldwijd, voor de eurozone als voor België verslechterde de situatie, vooral tegen eind 2011. Het laatste kwartaal van 2011 sloot de eurozone zelfs af met een recessie. In het kielzog van de Europese conjunctuur die slechts geleidelijk herneemt en met de begrotingsmaatregelen van de overheid in het achterhoofd, zou de Belgische economische groei begin 2012 zich stabiliseren. Doorheen het jaar zou er vervolgens – dankzij de export – een kleine economische groei zich kunnen realiseren van ongeveer 0,1%<sup>3</sup>.

De tijdelijke btw-verlaging voor nieuwbouw (op een schijf van 50.000 euro) en voor afbraak en heropbouw van woningen in heel België hebben een positieve impact gehad op de bouwsector en haar activiteit in 2010. Voor 2012 is het effect dat hiervan uitging verdwenen. De bouwsector zal dit jaar verder moeten zonder deze overheidssteun.

Het "echo-effect" van de tijdelijke btw-verlaging is bij de bouwvergunningen in de woningbouw sinds juli 2011 weggeëbd. In juli waren er amper 39.000 toegekende bouwvergunningen op jaarbasis. Sindsdien is het tijt gekeerd en steeg het aantal bouwvergunningen opnieuw tot bijna 45.000 over heel 2011.

Vanaf de tweede jaarhelft van 2012 wordt volgens het Planbureau verwacht dat het volume van de investeringen in de woongebouwen opnieuw zal toenemen. Deze trend zou zich in 2013 doorzetten. De verbetering van de conjunctuur gekoppeld aan een stabilisering van financieringskosten en een stijging van de koopkracht zal de gezinnen vermoedelijk aansporen om te investeren. Toch moet men nog altijd opletten voor een stijging van de werkloosheidsgraad die zou kunnen leiden tot een verhoogde onzekerheid en nieuwe investeringen zou kunnen afremmen.

Na een forse daling in 2009 en 2010 in het aantal vergunningen voor niet-woningbouw, lijkt het aantal vergunningen gestabiliseerd. Een echt herstel bleef echter uit. De vooruitzichten voor 2012 hangen sterk af van de algemeen economische omgeving. Door de verslechtering van de conjunctuur halverwege 2011, blijven de bedrijfsinvesteringen onzeker. Voor 2012 verwacht men een bescheiden groei in dit segment.

De renovatiemarkt is zoals altijd stabiel dan de nieuwbouw. De nood aan renovatie is ook groot voor het verouderde Belgische woningpark. Alle fiscale stimuli (met uitzondering van de dakisolatie) zijn afgeschaft. Het afschaffen van deze fiscale stimuli zal een negatieve impact op de bouwactiviteit in het segment van de renovatie. Daarenboven is ook de groene lening afgeschaft. Deze goedkopere lening

---

<sup>3</sup> Federaal Planbureau, Middellange termijnvooruitzichten 2012-2017, p. 2.

werd ook dikwijls gebruikt in het licht van verbouwingswerken. De afschaffing zal dus eveneens wegen op de renovatiewerken.

De overheidsinvesteringen vallen cyclisch samen met de lokale verkiezingen. De lokale overheden zijn verantwoordelijk voor bijna de helft van alle overheidsinvesteringen en drijven hun investeringen in het zicht van de gemeenteraadsverkiezingen altijd sterk op, om deze nadien terug te schroeven. In 2012 zouden de gezamenlijke overheidsinvesteringen net zoals in 2011 met meer dan 6% groeien<sup>4</sup>. Voor de jaren na de lokale verkiezingen (2013 en 2014) verwacht men een daling van de overheidsinvesteringen. Vooral de lagere overheden zullen een gevoelige daling kennen van hun investeringen (-20,9% in 2013 en -8,6% in 2014). De andere overheden zullen waarschijnlijk geen groei optekenen. Hierdoor zouden de totale overheidsinvesteringen terugvallen met -8,7% in 2013 en -5,8% in 2014<sup>5</sup>.

## Besluit:

In 2010 en het grootste deel van 2011 was er een sterke activiteit in de bouwsector voor een groot stuk dankzij de bouwstimulerende maatregelen. Deze laatste werden door het uitdoven van de relancemaatregelen (o.a. de tijdelijke btw-verlaging voor nieuwbouw) en de sanering van de openbare financiën met de afschaffing van fiscale aftrekken voor de energie besparende investeringen en de groene lening sterk gereduceerd. In 2012 wordt er dan ook verwacht dat de renovatiemarkt structureel zal afkoelen.

Ook de residentiële nieuwbouw lijdt onder de afschaffing van de steunmaatregelen. Dit blijkt o.a. uit de afname van het aantal afgeleverde bouwvergunningen in 2011. Gelukkig is het aantal afgeleverde bouwvergunningen halverwege 2011 weer deels toegenomen, maar de tendens blijft dalend vergeleken met enkele jaren geleden. Er wordt bijgevolg gehoopt op een zekere heropleving van de residentiële nieuwbouw in de tweede helft van 2012, maar dit blijft onzeker.

Na een forse daling in 2009 en 2010 van het vergunde volume voor niet-woningbouw, lijkt in 2011 het niveau in volume te stabiliseren. Door de verslechtering van de conjunctuur halverwege 2011, blijven de bedrijfsinvesteringen onzeker. In geval van een verbetering van de algemene economische in 2012 wordt er in dit segment gerekend op een bescheiden groei.

De burgerlijke bouwkunde zal in 2012 omwille van de lokale verkiezingen een goed jaar kennen. In 2013 en 2014 zullen deze investeringen de lokale verkiezingscyclus volgen en afnemen.

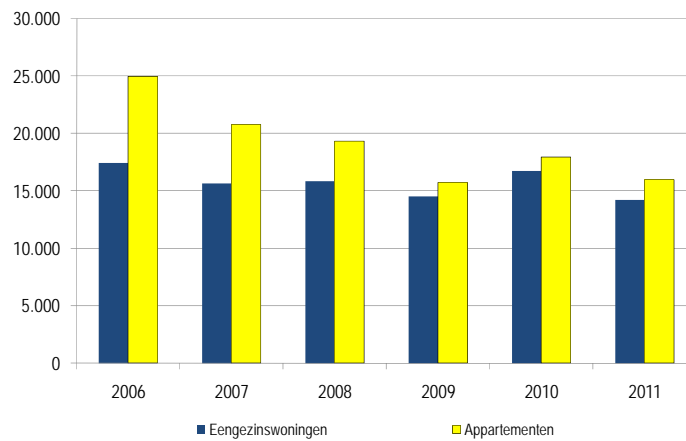
Al deze vooruitzichten maken abstractie van een algemene economische verslechtering. De activiteit in de bouwsector zal in 2012 vermoedelijk een stuk slechter zijn dan in 2010 en 2011. Na 2012 gaat de bouwsector een onzekere toekomst tegemoet omwille van de afschaffing van de bouwstimulerende maatregelen.

---

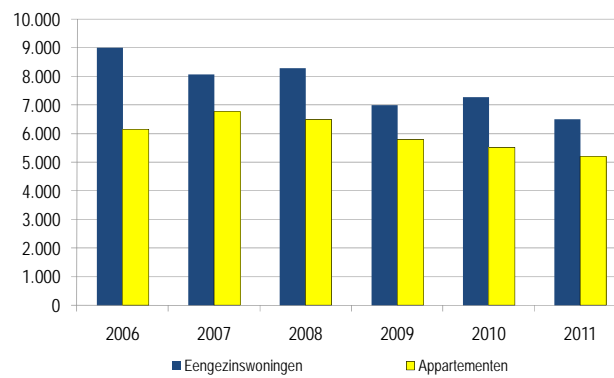
<sup>4</sup> Federaal Planbureau, Middellange vooruitzichten 2012-2017, p. 36.

<sup>5</sup> Federaal Planbureau, Middellange vooruitzichten 2012-2017, p. 36.

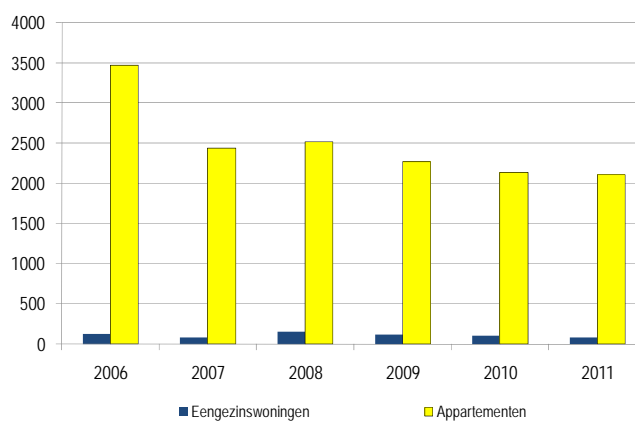
## BIJLAGE

**Grafiek 4-1 : Vlaams Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2011**

Bron: CRB op basis FOD Economie

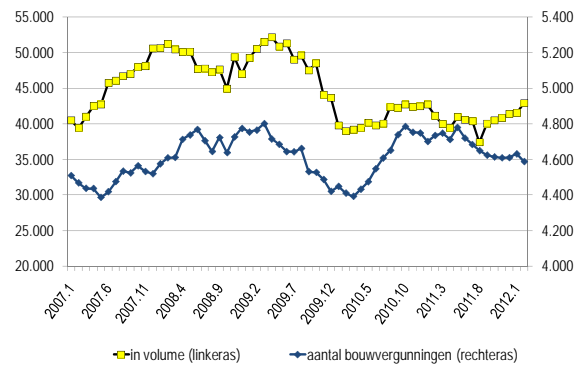
**Grafiek 4-2 : Waals Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2011**

Bron: CRB op basis FOD Economie

**Grafiek 4-3 : Brussels Hoofdstedelijk Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2011**

Bron: CRB op basis FOD Economie

Grafiek 4-4 : Ontwikkeling bouwvergunning 2007/1-2012/1 : nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m3, linkerschaal en in aantal, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden



Bron: CRB op basis ADSEI