



VERSLAG

CRB 2014-1772

De conjunctuur in de bouwsector –
oktober 2014

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





Verslag over de conjunctuur in de bouwsector – oktober 2014

Contactpersoon:

Jean-Paul Denayer: jeanpaul.denayer@ccecrb.fgov.be

Emmanuel de Bethune: embe@ccecrb.fgov.be

Inhoudopgave

1	Algemene conjunctuur.....	4
2	Ontwikkelingen activiteit in de bouwsector	7
2.1	Gebouwen	7
2.1.1	Nieuwbouw vergunningen	7
2.1.2	Verbouwingen.....	10
2.1.3	Hypothecaire kredieten.....	11
2.1.4	Conjunctuurcurve voor gebouwen.....	13
2.2	Infrastructuur.....	14
3	Werkgelegenheid.....	16
4	Besluit	20
5	Bijlage	23

Lijst grafieken

Grafiek 1-1: Ontwikkeling van het reëel Belgisch bbp per kwartaal.....	6
Grafiek 2-1: Ontwikkeling bouwvergunning 2006/1-2014/05: nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m ³ , rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden	7
Grafiek 2-2: Vergunde woningen in België 2006-05/2014	9
Grafiek 2-3: Vergelijking bouwvergunningen en werkelijk begonnen gebouwen 2006/1-2014/5 (nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m ³ , rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden)	10
Grafiek 2-4: Vergunde verbouwingen in België: 2006-05/2014	11
Grafiek 2-5: Hypothecaire kredieten: aantal ingediende aanvragen volgens bestemming 2007-07/2014.....	12
Grafiek 2-6: Hypothecaire kredieten: bedragen van de aanvragen volgens bestemming 2007-07/2014	12
Grafiek 2-7: Aantal nieuwe hypothecaire leningen per maand (België en regio's) 2007-2014/7	13
Grafiek 2-8: Ruwbouw van gebouwen: conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-08/2014	14
Grafiek 2-9: Infrastructuur: synthetische conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-08/2014	15
Grafiek 3-1: Evolutie tewerkstelling Dimona en Limosa 2009-2013	17
Grafiek 3-2: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid tussen januari 2008 en juni 2013.....	18
Grafiek 3-3: Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-1sem 2014	19
Grafiek 5-1: Vlaams Gewest: vergunde woongebouwen 2006-05/2014.....	23
Grafiek 5-2: Waals Gewest: vergunde woongebouwen 2006-05/2014.....	23
Grafiek 5-3: Brussels Hoofdstedelijk Gewest: vergunde woongebouwen 2006-05/2014	23
Grafiek 5-4: Ontwikkeling bouwvergunning 2007/1-2014/6: nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m ³ , linkerschaal en in aantal, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden	24
Grafiek 5-5: Componenten van de synthetische curve – bouwnijverheid	24
Grafiek 5-6: Componenten van de synthetische curve – burgerlijke bouwkunde	24

Lijst tabellen

Tabel 1-1: Reële groei van het BBP (in %)	5
Tabel 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers in de bouwnijverheid 2008-1ekw 2014.....	16
Tabel 3-2: Totale tewerkstelling Dimona en Limosa 2009-2013	17
Tabel 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector	18

1 Algemene conjunctuur

De algemene conjunctuurdata in het dit verslag zijn gebaseerd op de prognoses van de Europese Commissie gepubliceerd in de lente van 2014 (publicatiedatum 5/5/2014). Deze data worden aangevuld door recentere prognoses van de OESO.

Voor de wereldeconomie verwachtte de EC in de lente 2014 een groei van 2,9% in 2013; deze groei zou toenemen naar 3,5% in 2014 en 3,8% in 2015. Vergeleken met de eerdere EC forecast (winter 2014) werden de prognoses licht naar beneden bijgesteld (-0,1%). Naast de groei in aantal groeilanden (o.a. China) vallen ook de goede prestaties van de Verenigde Staten (+2,8% in 2014) en van het Verenigd Koninkrijk (+2,7% in 2014) op in deze forecast.

Positief blijft uiteraard de vaststelling van de EC dat de geprojecteerde negatieve groei voor 2013 (-0,4%) in de Eurozone wordt omgebogen naar een groei van 1,2% en 1,7% in resp. 2014 en 2015. Daarenboven wordt in de hele Europese Unie de geprojecteerde quasi nulgroei voor 2013 (0,1%) omgebogen naar een groei van 1,6% en 2,0% in resp. 2014 en 2015.

Sinds 2008 zou de Eurozone, na twee recessies, terug op het pad van een substantiële groei komen. Er wordt ook verwacht dat de verschillende groeifactoren in de toekomst evenwichtiger zullen bijdragen tot de groei. De rol van de export als groeimotor zal door de rol van de binnenlandse vraag worden overtroffen. De EC verwacht dat de binnenlandse vraag zowel door de private vraag als door de investeringen zal worden aangezwengeld. De investeringsgroei zou moeten toenemen ondanks een aantal hinderpalen in vele landen: de nog hoge schuldgraad in bedrijfssectoren en de noodzaak om de balansen te saneren. De EC verwacht dat de private consumptie in 2014-2015 zal toenemen dankzij een toegenomen vertrouwen o.a. door het positieve effect van de lage inflatie op het beschikbaar inkomen en de geleidelijke verbetering van de arbeidsmarkt. Ook voor de bouwsector ziet de EC een begin van verbetering in de meeste lidstaten nu de crisis daar is "uitgebodemd"

Maar sinds de lente van 2014 is de situatie verslechterd. De OESO stelt in haar Interim Economic Assessment (15/9/2014) vast dat de Eurozone minder sterk zal groeien dan voorspeld door de EC. Voor 2014 stelt zij een groei van 0,8% voorop, voor 2015 een groei van 1,1%, dit ten opzichte van een groei van 1,2% en 1,7% in de spring forecast van de EC. De OESO stelt vast dat het herstel in de Eurozone ontgoochelend blijft, mee gevoed door de zwakke prestaties van de grootste landen. De Eurozone wordt geconfronteerd met een "futloze" vraag. De lage en dalende inflatie neigt naar deflatie. Hierdoor dreigt de groei te stagneren en de last van schulden te verhogen. Op slechts 4 maanden is de positieve projectie fors naar beneden bijgesteld.

Daarenboven vormen de geopolitieke spanningen in Oekraïne en in het Midden-Oosten op dit ogenblik zeker een belangrijke bedreiging voor het consumenten- en ondernemersvertrouwen. Als we hieraan de bezorgdheid van de financiële markten over de hoge schuldenopbouw in vele groeilanden koppelen, kunnen we stellen dat de bedreigingen voor de wereldwijde conjunctuur reëel zijn. In de eurozone kan het verder verbeteren van het banktoezicht dan weer leiden tot positieve effecten zoals een betere bankenwerking en vlottere kredietstromen.

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

	1995-99	2000-04	2005-09	2010	2011	2012	2013f	2014f	2015f
België	2,6	2,0	1,1	2,3	1,8	-0,1	0,2	1,4	1,6
Duitsland	1,6	1,1	0,7	4,0	3,3	0,7	0,4	1,8	2,0
Nederland	3,9	1,7	1,5	1,5	0,9	-1,2	-0,8	1,2	1,4
Frankrijk	2,4	2,0	0,6	1,7	2	0,0	0,2	1,0	1,5
Eurozone	2,4	1,9	0,7	1,9	1,6	-0,7	-0,4	1,2	1,7
Verenigd Koninkrijk	3,6	3,2	0,6	1,7	1,1	0,3	1,7	2,7	2,4
Europese Unie	-	2,2	0,9	2,0	1,7	-0,4	0,1	1,6	2,0
Verenigde Staten	4,1	2,7	0,9	2,5	1,8	2,8	1,9	2,8	3,2
Japan	0,8	1,4	-0,3	4,7	-0,5	1,4	1,5	1,5	1,3

Bron: Europese Commissie, European Economic Forecast - Spring 2014 (f=forecast)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat België en zijn omringende landen slechts een zeer bescheiden groei kenden in 2013 (voor Nederland zelfs negatief). Dit zou volgens de Spring forecast voor alle landen omslaan in 2014 en zich versterkt doorzetten in 2015. In 2015 zou dit voor de omringende landen groeicijfers opleveren die variëren tussen 1,4% (Nederland) en 2% (Duitsland). België en Frankrijk zouden de middenmoot vormen met resp. 1,6% en 1,5%.

Groefactoren die werden geïdentificeerd door de EC spring forecast

In het EC spring forecast wordt het zou de verbeterde groei in 2014 te wijten zijn aan de geleidelijke verbetering van de arbeidsmarkt en de toename van de koopkracht. In 2015 zou de verdere verbetering van de het vertrouwen moeten leiden tot een toename van de consumptie van de gezinnen en zo bijdragen tot een extra groei van het BBP met 1%.

Verder zouden ook de investeringen opnieuw toenemen. Door de toename van de industriële productie zouden de bezettingsgraden hun lange termijn gemiddelde waarden stilaan terug moeten benaderen. Belangrijk is hier dat zelfs in deze positieve context de vooruitzichten voor de bouwsector in België zwak blijven.

De netto export was een belangrijke ondersteunende factor geweest voor de Belgische groei in 2013. Vanaf 2015 zal de import vermoedelijk opnieuw sneller toenemen dan de export omwille van een verhoogde binnenlandse vraag. Hierdoor zou de netto handel vanaf dan negatief bijdragen tot de groei.

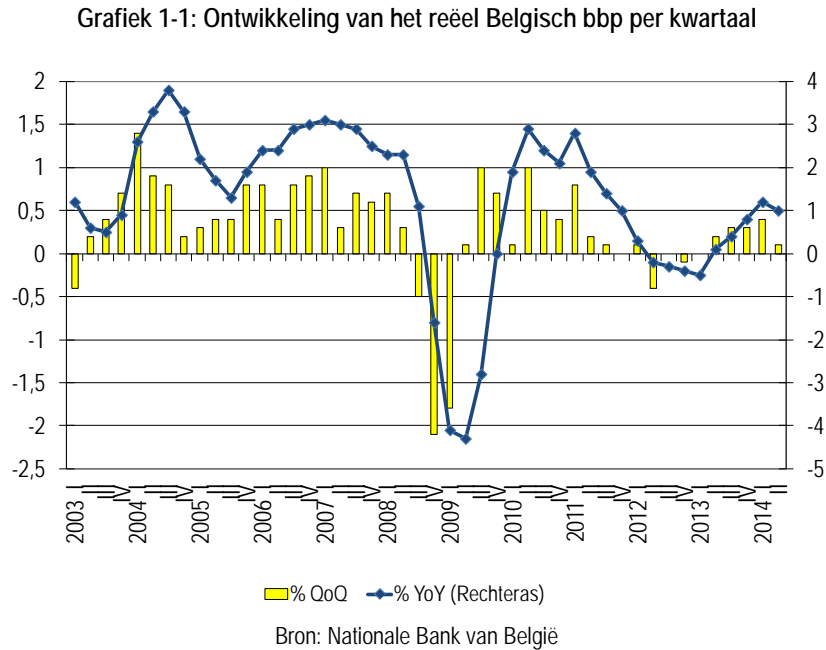
Algemeen gesteld, en dat blijkt ook uit de bovenstaande tabel, sluiten de groeiprestaties van België aan bij deze van de Eurozone.

Vergeleken met de winter forecast van de EC blijft de situatie op de arbeidsmarkt (werkloosheid) ongewijzigd. Na een verzwakking in 2014 (werkloosheidsgraad van 8,4% in 2013 naar 8,5% in 2014) zou de werkloosheidsgraad in 2015 lichtjes verbeteren tot 8,2%. In historische perspectief blijft dit echter een hoge werkloosheidsgraad.

Verder is er een sterk vermoeden dat de inflatie zeer laag zal blijven en zelfs nog iets zal afnemen in de komende trimesters. Dit zal de loongroei beperken en resulteren in een lagere groei van de arbeidskosten per eenheid product. Er wordt verwacht dat het overheidstekort, los van nieuwe maatregelen, ongeveer op hetzelfde niveau zal blijven in de periode 2013-2015. Hierdoor zal de totale staatschuld in 2015 101,5% van het BBP bedragen.

Intussen is sinds de lente 2014 de situatie ook geëvolueerd in de grote omringende landen. De OESO (Interim Economic Assessment 15/9/2014) stelt voor 2014 en 2015 een groei van 1,5% voorop voor Duitsland. Voor Frankrijk wordt in 2014 0,4% groei en in 2015 1,0% vooropgesteld.

Dit is in lijn met de onderstaande recente cijfers van de NBB waaruit blijkt dat de positieve bbp-groei (jaar-op-jaar) van de Belgische economie in het 2de kwartaal van 2014 vertraagt tegenover het 1ste kwartaal.



We stellen dus vast dat er ook voor België een duidelijke verslechtering is van het vertrouwensklimaat. In februari 2014 werd het hoogste niveau van de Economic Sentiment Indicator bereikt, sindsdien daalde de indicator om te stabiliseren in augustus. Op basis van de Interim Economic Assessment van de OESO mag men veronderstellen dat de groeicijfers voor België van 1,4% in 2014 en 1,6% in 2015, net als deze voor de hele eurozone, naar beneden herzien zullen worden in een volgende forecast van de EC. Ondertussen heeft de IRES in zijn conjunctuurverslag (oktober 2014) de groeiprognose voor België voor 2014 gesteld op 1,1% t.o.v. 1,4% in de EC forecast. Voor 2015 behoudt de IRES alsnog 1,6% zoals in de EC forecast

2 Ontwikkelingen activiteit in de bouwsector

2.1 Gebouwen

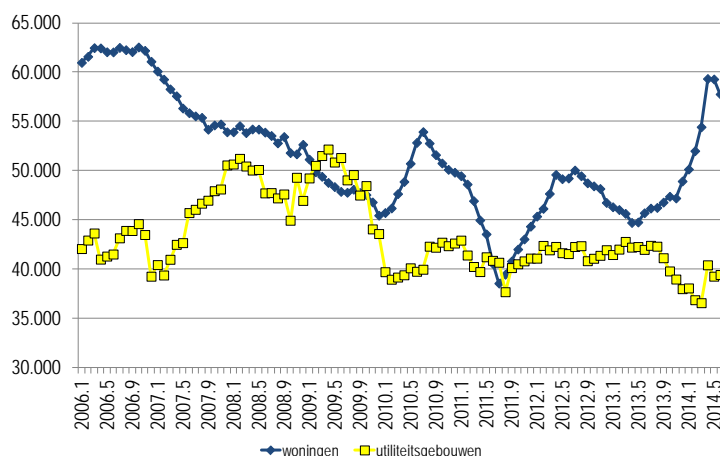
2.1.1 Nieuwbouw vergunningen

Grafiek 2-1 geeft de ontwikkeling van de bouwvergunningen voor de nieuwe woningen en voor de utiliteitsgebouwen weer.

Niet-residentiële gebouwen

In mei was 39,3 miljoen m³ aan utiliteitsgebouwen vergund (voortschrijdend jaargemiddelde). In vergelijking met mei 2013 daalt dit volume met 7%. De negatieve trend, vermeld in het vorig conjunctuurverslag werd in april positief omgebogen. Dit is echter in de eerste plaats toe te schrijven aan één specifiek project in de logistieke sector. Het aantal vergunningen in de maand mei ligt in de lijn van de voorgaande maanden. De daling is dus vooral te wijten aan een daling van de gemiddelde omvang van de bouwprojecten (jaar-op-jaar vergelijking), die de laatste 12 maanden met 6% zijn afgenomen.

Grafiek 2-1: Ontwikkeling bouwvergunning 2006/1-2014/05: nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m³, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden



Bron: CRB op basis Statistics Belgium

Residentiële gebouwen

Wanneer de periode juni 2013 - mei 2014 wordt vergeleken met de periode juni 2012 - mei 2013 dan zien we een sterke toename van het aantal bouwvergunningen met ca. 32% van 44.764 naar 59.285. Dit is o.a. het resultaat van een bruuske toename in de vergunningstatistieken van de eerste 4 maanden van 2014 (deze cijfers hebben vooral nog betrekking op de aangevraagde vergunningen in het jaar 2013). Vanaf mei stelt men vast dat het aantal vergunningsaanvragen stabiliseert op het niveau van voor de financiële crisis. In de maand juni (niet opgenomen in de grafiek) loopt het aantal vergunningen verder terug.

De sterke toename is bijna helemaal toe te schrijven aan de vergunningsaanvragen in Vlaanderen. Een belangrijke oorzaak voor deze toename is enerzijds de beslissing van Vlaanderen om de energievereisten voor nieuwbouw verder aan te scherpen. Kandidaat-bouwers hebben volgens de sector op deze beslissing geanticipeerd en hebben nog gekozen voor de mogelijkheid om alsnog te bouwen volgens de vroegere, minder strenge eisen.

Anderzijds stond het al een tijd vast dat op 1 juli 2014 de woonbonus officieel een bevoegdheid zou worden van het Vlaamse Gewest en dat de huidige gulle woonbonus moeilijk op lange termijn houdbaar zou zijn. Het Regeerakkoord van de nieuwe Vlaamse Regering heeft ondertussen bepaald dat de voorwaarden zullen gerespecteerd blijven voor de bestaande contracten en voor leningen die nog worden afgesloten in het jaar 2014.

Voor wat betreft de woonleningen die afgesloten worden vanaf 1 januari 2015 stelt het Regeerakkoord het volgende: 'Voor contracten afgesloten vanaf 1 januari 2015 verminderen we het basisbedrag van het aanslagjaar 2015 met het bedrag van de 10-jarige verhoging. We behouden gedurende 10 jaar die verhoging van 760 euro bovenop het nieuwe basisbedrag. Voor die contracten berekenen we het belastingvoordeel aan het tarief van 40%. Voor eenzelfde onroerend goed kan ook maximaal 2 maal gebruik worden gemaakt van de woonbonus.¹

Mogelijk zullen kandidaat bouwers die nog niet geanticipeerd hebben op de op stapel staande minder gunstige regelgeving in de tweede helft van 2014 alsnog een bouwvergunning en een lening aanvragen. Zo kunnen ze nog genieten van de huidige voordelige woonbonus.

De cumulatieve toename van het aantal vergunningen sinds juni 2013 is gezien de aankomende strengere en minder gunstige regelgeving in Vlaanderen niet te verwonderen.

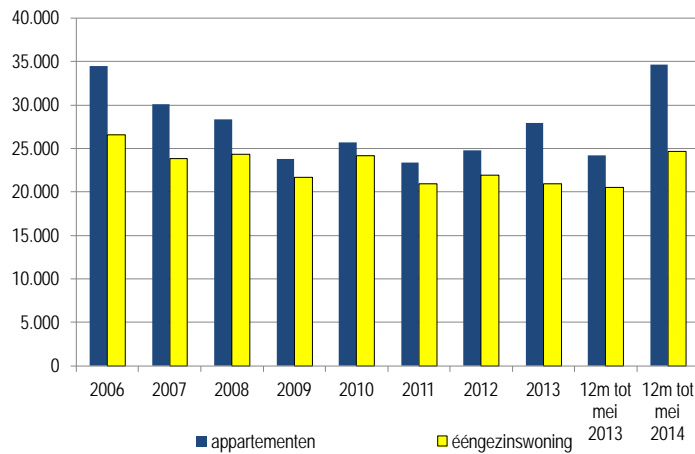
Wanneer het aantal bouwvergunningen nog verder wordt opgedeeld naar appartementen en eengezinswoningen blijkt dat het aantal vergunningen voor appartementen duidelijk in de lift zit (Grafiek 2-2). Wanneer we de periode juni 2012 – mei 2013 vergelijken met de periode juni 2013 - mei 2014 zien we een toename met 42,9 %. Het valt op dat het aantal vergunningen voor appartementen ook vooral toeneemt in Vlaanderen (+56%) en in mindere mate in Wallonië (+9%), terwijl deze terugvalt in Brussel (-22,6%). 4/5 van het totaal aantal vergunningsaanvragen voor appartementen komt trouwens uit Vlaanderen.

De toename van de aanvragen voor ééngesinswoningen bedraagt 20,1 % en is dus minder belangrijk dan voor de appartementen. Ook hier wordt de stijging door Vlaanderen gerealiseerd in de periode juni 2013 - mei 2014, terwijl men in Wallonië en Brussel een afname noteert van het aantal vergunningen voor ééngesinswoningen (de marktomvang voor dit type woning in Brussel verwaarloosbaar is t.o.v. de andere regio's).

Dit bevestigt de in de vorige conjunctuurstudie gedane vaststelling dat er een uiteenlopende evolutie is voor beide woonvormen. Deze uiteenlopende evolutie is niet echt verwonderlijk, omdat appartementen vooral gebouwd worden door professionelen die door hun betere kennis van de markt sneller anticiperen op de veranderingen in de regelgeving.

¹<http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/lenen/belastingvermindering-voor-de-enige-en-eigen-woning-woonbonus>

Grafiek 2-2: Vergunde woningen in België 2006-05/2014



Bron: CRB op basis Statistics Belgium

Grafiek 5-1, Grafiek 5-2 en Grafiek 5-3 (in bijlage) tonen de regionale verschillen in België.

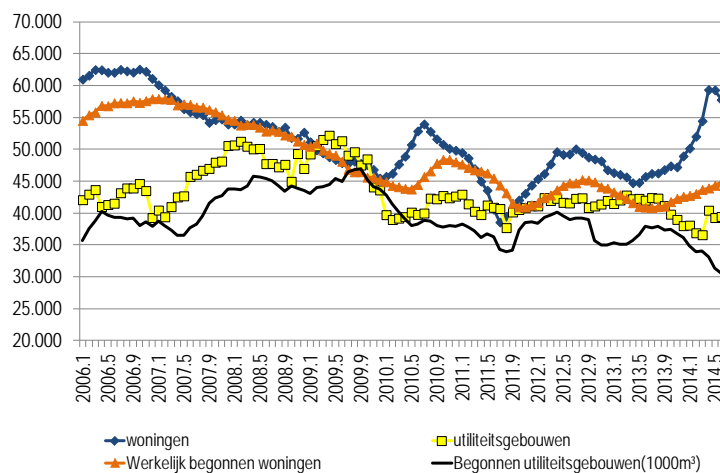
De NBB stipte in het verleden aan dat het aantal toegestane bouwvergunningen en het aantal werkelijk aangevatte gebouwen verder uit mekaar groeit². Dit wordt versterkt door de geanticiperde vergunningsaanvragen in Vlaanderen.

Hieruit volgt een verdere verwijding tussen het aantal toegekende vergunningen en de aangevangen bouwwerken voor woningbouw. De onderstaande grafiek laat uiteraard niet toe om het vertragingseffect correct in te schatten. Toegestane vergunningen vervallen indien de werken niet van start zijn gegaan binnen de twee jaar.

Wel blijkt dat de verwijding tussen vergunde en begonnen woongebouwen reeds langer bezig is.

² Presentatie NBB aan brc Bouw dd. 13/1/2014: "Economische vooruitzichten en conjuncturele situatie voor de bouwsector" CCE 2014-0113

Grafiek 2-3: Vergelijking bouwvergunningen en werkelijk begonnen gebouwen 2006/1-2014/5 (nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m³, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden)



Bron: CRB op basis Statistics Belgium

Voor de utiliteitsgebouwen is deze evolutie minder uitgesproken. Tijdens de laatste maanden neemt de verwijding toe. Deze verwijding kan ook een indicatie zijn van het feit dat er geanticipeerd wordt op toekomstige strengere en minder gunstige regelgeving.

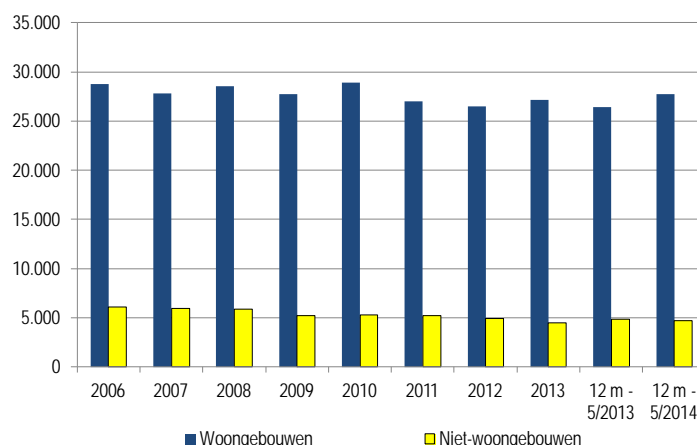
We vermoeden dus dat de bouwheren anticiperen op de beslissingen van de overheden. Mogelijk is dit reeds deels zichtbaar in de vergunningstatistieken nog voor de beslissingen zelf genomen zijn. Dit kan voor woongebouwen nu ook het geval zijn voor de aangekondigde beslissing van de Vlaamse regering in het kader van de woonbonus.

2.1.2 Verbouwingen

Grafiek 2-4 toont aan dat in het aantal vergunde verbouwingen voor niet-woongebouwen licht afnam met ca 4% tussen de periode juni 2012 - mei 2013 en de periode juni 2013 - mei 2014. Het aantal vergunde verbouwingen voor woongebouwen steeg echter met 5,1%. Het aantal vergunde verbouwingen voor woongebouwen blijkt dus opnieuw positief te evolueren.

Hierbij moet steeds rekening worden gehouden dat deze cijfers slechts een partieel beeld geven van de evolutie in de verbouwingen; heel wat verbouwingen gebeuren zonder dat een vergunning moet worden aangevraagd.

Grafiek 2-4: Vergunde verbouwingen in België: 2006-05/2014



Bron: CRB op basis Statistics Belgium

2.1.3 Hypothecaire kredieten

Grafiek 2-5 toont aan dat het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw in de periode juni 2013 - juli 2014 stabiel blijft t.o.v. de periode juni 2012 - juli 2013. Toch blijft het aantal aanvragen voor nieuwbouw in de periode juni 2013 - juli 2014 op een laag niveau in vergelijking met de het aantal aanvragen in de periodes vóór 2012.

Het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor verbouwing is in de periode juni 2013 - juli 2014 met 13% gedaald t.o.v. de periode juni 2012 - juli 2013. Deze daling staat in schril contrast met de opeenvolgende stijgingen in de periodes vóór 2012. Naar aantallen hypothecaire kredieten voor verbouwingen is 2012 zeker een kanteljaar. De reden hiervoor, de afbouw van de fiscaal gunstige "groene lening" (begrensd tot max. 15.000 euro per persoon), werd reeds meermaals aangehaald in vorige conjunctuurverslagen.

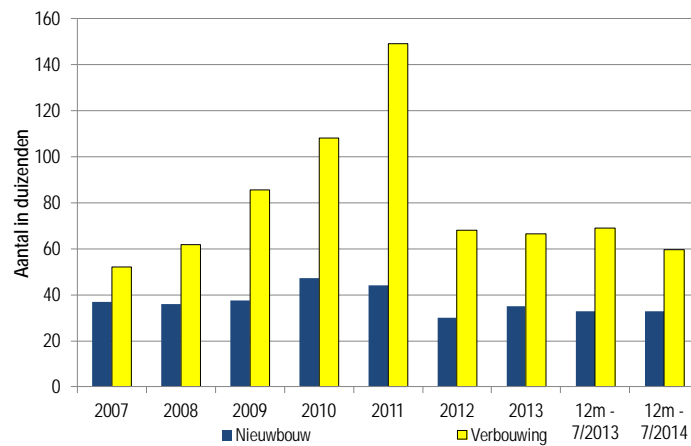
Niettegenstaande de daling van het aantal hypothecaire leningen bleef het totaal aangevraagd bedrag quasi onveranderd tegenover de periode juni 2012 - juli 2013 (-2 %).

Dit was het resultaat van een lichte stijging van het totale gevraagde bedrag aan hypothecaire leningen voor nieuwbouw van 4,7 miljard euro tot 4,8 miljard euro en een daling van 2,8 miljard euro naar 2,6 miljard van de leningen voor verbouwingen.

We noteren in deze context dat zowel het gemiddeld aangevraagd bedrag voor nieuwbouw als voor verbouwingen is toegenomen t.o.v. de periode juni 2012 - juli 2013; respectievelijk van 141.000 tot 145.000 euro en van 41.200 euro tot 43.500 euro. Sinds het aangevraagde kredietbedrag een dieptepunt bereikte in 2011 met 109.000 euro voor nieuwbouw en 28.000 euro voor verbouwingen stijgt het bedrag vrijwel ononderbroken.

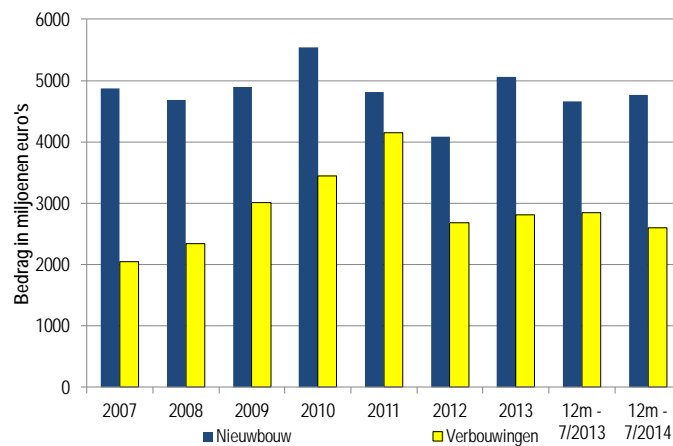
Net zoals bij de vergunningen speelt de anticipatie op de concrete implementatie van nieuwe beleidsmaatregelen o.a. inzake woonfiscaliteit vermoedelijk ook hier een rol. De toename is groter in Vlaanderen dan in de andere gewesten.

Grafiek 2-5: Hypothecaire kredieten: aantal ingediende aanvragen volgens bestemming 2007-07/2014



Bron: CRB op basis NBB

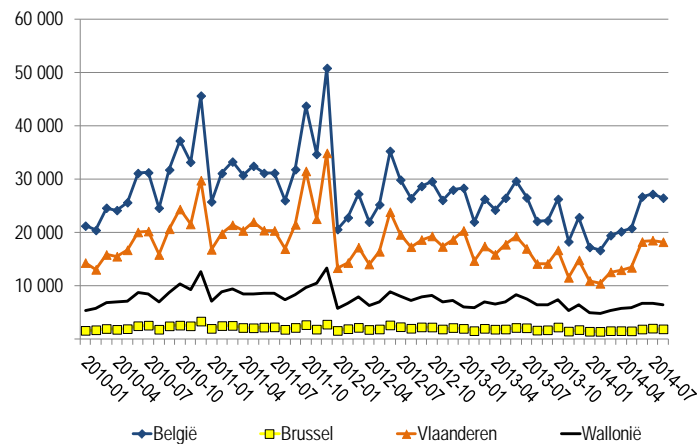
Grafiek 2-6: Hypothecaire kredieten: bedragen van de aanvragen volgens bestemming 2007-07/2014



Bron: CRB op basis NBB

Uit de onderstaande grafiek blijkt duidelijk dat het invoeren of beëindigen van ondersteunende overheidsmaatregelen een invloed heeft op het aantal nieuwe hypotheekleningen.

Grafiek 2-7: Aantal nieuwe hypothecaire leningen per maand (België en regio's) 2007-2014/7



Bron: NBB

Het aantal nieuwe hypothecaire leningen valt fors terug (van ca.46.000 in december 2010 naar ca. 26.000 in januari 2011) wanneer de 6% btw-regeling voor nieuwbouw (tot 50.000 euro) beëindigd wordt. De "groene lening" bestemd voor welbepaalde energiebesparende uitgaven wordt afgebouwd per einde 2011. Dit weerspiegelt zich in een terugval van de maandelijks toegestane leningen van ca. 51.000 in december 2011 naar ca. 21.000 in januari 2012.

In 2014 merken we vooral een stevige toename van het aantal nieuwe hypotheekleningen in Vlaanderen, terwijl deze in Wallonië en Brussel quasi stabiel blijven. Dit is net zoals voor de stijging van het aantal bouwvergunningen in Vlaanderen voor een groot stuk gerelateerd aan het feit dat kandidaat-bouwers anticipeerden op strengere energienormen in Vlaanderen. Vanaf mei 2014 stellen we een nieuwe stijging vast, vermoedelijk hangt deze sterk samen met het anticiperen op de hervorming van de woonbonus in Vlaanderen (+27% tussen mei en augustus 2014). De volgende maanden is een verdere stijging van het aantal nieuwe hypotheek leningen dus zeer waarschijnlijk. Vermoedelijk zal deze evolutie, net zoals voor de 6% btw-regeling voor nieuwbouw (tot 50.000 euro) en de afschaffing van de groene lening, omkeren zodra de nieuwe bepalingen voor de woonbonus een feit zullen zijn in januari 2015, zoals aangekondigd in het Vlaamse Regeerakkoord. De stabiele evolutie van de hypotheek leningen in Wallonië is vermoedelijk toe te schrijven aan het feit dat de discussie over de toekomst van de woonbonus daar nog slechts recent werd opgestart.

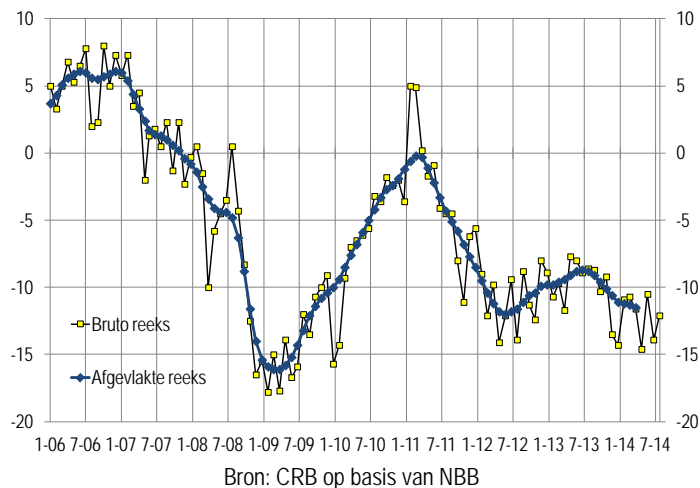
2.1.4 Conjunctuurcurve voor gebouwen

De trends die werden vastgesteld in de vorige conjunctuurstudie worden bevestigd.

De afgevlakte gegevens tonen aan dat de synthetische conjunctuurcurve onafgebroken is gedaald tussen midden 2011 en midden 2012. De kentering die zich inzette in het laatste halfjaar van 2012 heeft zich weten door te zetten tot midden 2013. Daarna is er een terugval tot in juli 2014.

De bruto gegevens blijven een bruusk zaagtandpatroon vertonen.

Grafiek 2-8: Ruwbouw van gebouwen: conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-08/2014



De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is het samengesteld resultaat van o.a. het verloop van het orderbestand, het verloop van het ingeschakeld materieel, de beoordeling van het orderbestand en de vooruitzichten van de vraag.

In de bijlage van deze nota (Grafiek 5-5) worden deze elementen grafisch geïllustreerd (afgevlakte reeksen).

De negatieve evolutie van de afgevlakte reeks vindt zijn oorsprong in uiteenlopende onderliggende evoluties. De beoordeling van het gezamenlijk orderbestand wordt negatief beoordeeld. Deze index bevindt zich ook op een (historisch) laag peil. De evolutie van de vraagvooruitzichten wordt lichtjes positief ingeschat. De curven voor het orderbestand en het verloop van het ingeschakeld materieel blijven quasi stabiel. De bruto gegevens voor de periode april-augustus 2014 (niet opgenomen in de grafiek in bijlage) duiden enerzijds op een verbetering van het gezamenlijk orderbestand, de andere deelaspecten kennen een grilliger verloop.

2.2 Infrastructuur

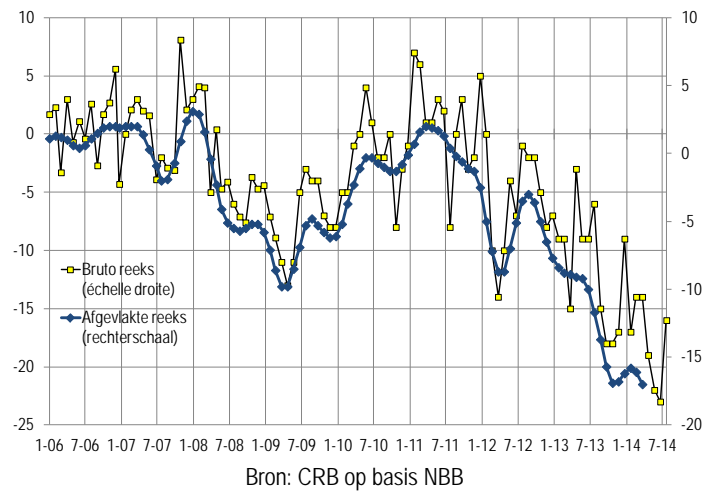
De fundamenteel dalende tendens ingezet vanaf september 2012, zoals vastgesteld in vorige conjunctuurverslagen, zet zich quasi ononderbroken (afgevlakte reeks). De conjunctuurcurve voor de infrastructuur, veert lichtjes op eind 2013, om opnieuw te dalen vanaf het begin van 2014. Hierdoor bevindt deze curve zich opnieuw op een historisch laag niveau in de maand april.

De bruto-gegevens (beschikbaar t.e.m. 08/2014) vertonen ook hier in de laatste maanden een zeer grillig patroon.

In de bijlage van deze nota (Grafiek 5-6) worden drie van de elementen die deze evolutie onderbouwen geïllustreerd: het verloop van het orderbestand, de vooruitzichten inzake de beoordeling van het orderbestand en de zwakke vooruitzichten van de vraag. De twee eerste elementen kennen een blijvend negatief verloop in 2013-2014, de vraagvooruitzichten stabiliseren.

Deze blijvend zwakke evolutie wordt bevestigd (hoewel er nog schommelingen zijn) door de bruto gegevens (tot 8/2014, niet opgenomen in de grafiek in bijlage).

Grafiek 2-9: Infrastructuur: synthetische conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-08/2014



In een context waar alle overheden moeten besparen lijkt deze evolutie natuurlijk niet zo verwonderlijk.

3 Werkgelegenheid

Jaar-op-jaar (1ste kwartaal 2013 vs. 1ste kwartaal 2014) daalt de werkgelegenheid in de sector van 211.832 naar 205.300, dit voor de werknemers die hun sociale bijdragen aan de RSZ in België betalen. Dit is een daling met 6.532 werknemers. De tewerkstelling van werknemers in de sector kende zijn laatste hoogtepunt in het derde trimester van 2011. Sinds dan daalt de tewerkstelling, met een sterke achteruitgang midden 2013. De sector wordt dus duidelijk geconfronteerd met een continue daling van de tewerkstelling.

Tabel 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers in de bouwnijverheid 2008-1ekw 2014

		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	177.597	39.438	217.035
	IV	177.255	39.395	216.650
2012	I	176.663	39.724	216.387
	II	175.537	39.848	215.385
	III	175.553	40.270	215.823
	IV	173.714	40.818	213.696
2013	I	171.841	40.837	211.832
	II	170.272	40.751	210.187
	III	168.282	40.438	209.720
	IV	165.254	40.463	205.717
2014	I			205.300

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

Deze gegevens hierboven betreffen dus enkel de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid.

Een vollediger beeld van de tewerkstelling in de bouwsector blijkt uit het totaal van de Dimona- en de Limosa-meldingen. Daaruit blijkt dat de totale jaarlijkse meldingen (unieke personen) in de sector zijn toegenomen van 225.000 in 2009 tot 268.000 in 2013.

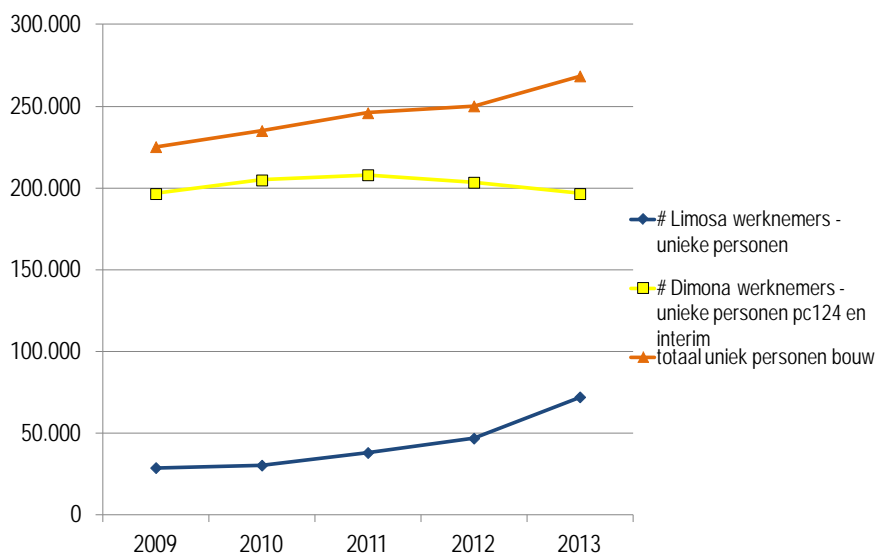
Tabel 3-2: Totale tewerkstelling Dimona en Limosa 2009-2013

jaar	# Limosa werknemers - unieke personen	# Dimona werknemers - unieke personen pc124 en interim	totaal uniek personen bouw
2009	28.646	196.441	225.187
2010	30.147	204.770	235.017
2011	37.877	207.963	245.940
2012	46.666	203.371	250.137
2013	71.952	196.441	268.493

Bron: RSZ

Uit deze gegevens blijkt duidelijk dat de Limosa-meldingen aan een versneld tempo toenemen (+5% over de periode 2009-2010, +54% over de periode 2012-2013). Ondertussen daalt het aantal Dimona-meldingen conform de data afkomstig van de RSZ (cfr. hierboven).

Grafiek 3-1: Evolutie tewerkstelling Dimona en Limosa 2009-2013



Bron: RSZ

Toch neemt de som van de unieke Dimona en Limosa meldingen tussen 2012 en 2013 met ca. 7% toe.

Deze cijfers tonen een substitutie van lokale bouwvakkers door bouwvakkers uit andere EU-landen. Zoals blijkt uit Tabel 3-3 is het aantal Belgische bedrijven dat werknemers tewerkstelt in 2012 en 2013 teruggevallen; tot 2011 nam het aantal werkgevers met personeel toe. Daartegenover staat dat het aantal zelfstandigen actief in de sector in 2007-2013 is blijven toenemen.

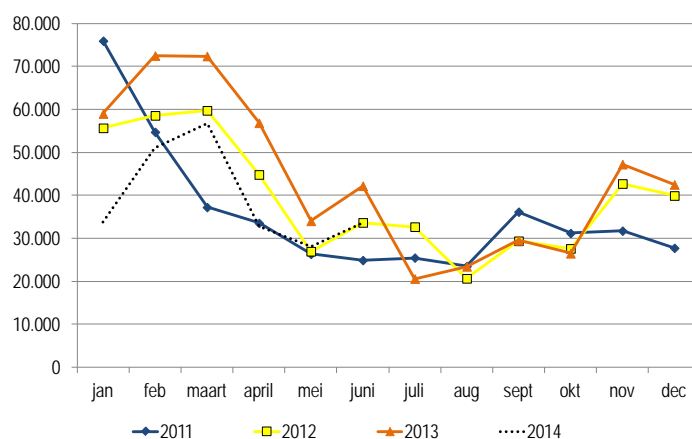
Tabel 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector

	Werkgevers met personeel	Zelfstandigen
2007	27.590	48.009
2008	27.948	49.616
2009	28.002	52.489
2010	28.812	57.274
2011	29.256	58.189
2012	28.948	60.102
2013	28.342	63.047

Bron: RSZ en RSVZ

Het gemiddeld aantal tijdelijk werklozen in de 12 maanden tot juni 2014 lag ca. een vierde lager dan in dezelfde periode tot juni 2013 (Grafiek 3-2). De seizoeneffecten blijven ook nu merkbaar: voor de meeste jaren observeert men hoge waarden bij de aanvang van het kalenderjaar, die gekoppeld zijn aan de slechtere weersomstandigheden in die periode. Januari 2014 was historisch laag dankzij het zachte winterweer.

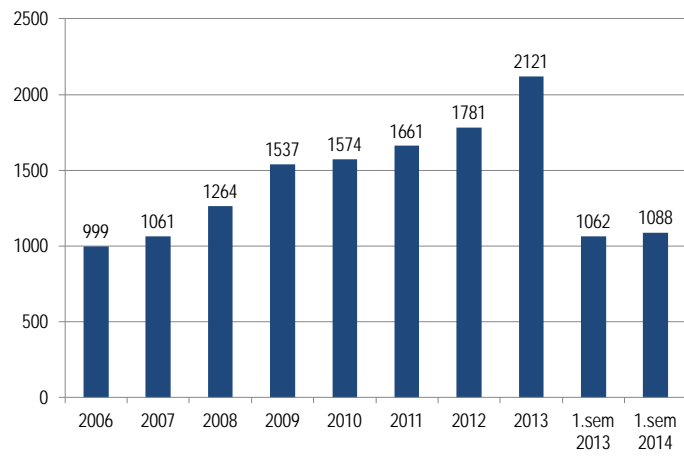
Grafiek 3-2: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid tussen januari 2008 en juni 2013



Bron: CRB op basis van RVA

Het aantal faillissementen in de bouwsector is sinds 2006 (toen ca. 1000 gevallen) elk jaar gestegen. Uit de verslaggeving van Graydon (Grafiek 3-3) blijkt dat in de 2.121 bedrijven failliet gingen in 2013. Dit is een toename met 19% t.o.v. 2012. Wanneer het eerste semester van 2014 wordt vergeleken met het eerste semester van 2013 dan lijkt de snelle toename van de faillissementen toch wel wat ingedijkt (1088 in 2014 vs. 1062 in 2013 of een groei van slechts 2,5%).

Grafiek 3-3: Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-1sem 2014



Bron: CRB op basis van Graydon Belgium

4 Besluit

Volgens de EC spring forecast zijn de vooruitzichten voor de groei van de wereldeconomie 2014 en 2015 gunstig; voor 2014 wordt een groei van 3,5% vooropgesteld, voor 2015 is dat 3,8%. Ook de eurozone zou volgens de EC forecast vanaf 2014 opnieuw een positieve groei van +1,2% kennen, deze groei zou zich ook versterkt doorzetten in 2015 (1,8%).

De recentere prognoses in september van de OESO (Interim Economic Assessment) verlagen deze groeicijfers echter tot 0,8% voor 2014 en tot 1,1% voor 2015.

De OESO stelt vast dat het herstel in de eurozone ontgoochelend blijft, dit wordt mee bepaald door de zwakke prestaties van de grootste landen. De Eurozone wordt geconfronteerd met een "futloze" vraag. De lage en dalende inflatie dreigt de stagnatie te bestendigen en de last van schulden te verhogen. Het gevaar voor deflatie is hierdoor meer dan ooit aanwezig.

Daarenboven vormen de geopolitieke spanningen in Oekraïne en in het Midden-Oosten op dit ogenblik zeker een belangrijke bedreiging voor het consumenten- en ondernemersvertrouwen. Als we hieraan de bezorgdheid van de financiële markten over de hoge schuldenopbouw in vele groeilanden koppelen, kunnen we stellen dat de bedreigingen voor de wereldwijde conjunctuur zeker niet min zijn. In de eurozone kan de verbetering van het banktoezicht dan weer leiden tot positieve effecten zoals een betere bankenwerking en vlottere kredietstromen.

Intussen is sinds de lente 2014 de situatie ook geëvolueerd in de grote omringende landen. De OESO (Interim Economic Assessment 15/9/2014) stelt voor 2014 en 2015 een groei van 1,5% voorop voor Duitsland. Voor Frankrijk wordt in 2014 0,4% groei en in 2015 1,0% vooropgesteld. Ondertussen heeft de IRES in zijn conjunctuurverslag (oktober 2014) de groeioprognose voor België voor 2014 gesteld op 1,1% t.o.v. 1,4% in de EC forecast. Voor 2015 behoudt de IRES alsnog de 1,6% zoals in de EC Forecast

We stellen vast dat het in mei 2014 heersende voorzichtige optimisme in de 4 maanden tussen de EC spring forecast en de OESO assessment ernstig is bekoeld.

Wanneer de periode juni 2013 - mei 2014 wordt vergeleken met de periode juni 2012 - mei 2013 dan zien we een sterke toename van het aantal bouwvergunningen met ca. 32% van 44.764 naar 59.285. Dit is o.a. het resultaat van een bruuske toename in de vergunningstatistieken van eerste 4 maanden van 2014.

De sterke toename is bijna helemaal toe te schrijven aan de vergunningsaanvragen in Vlaanderen. Een belangrijke oorzaak voor deze toename is enerzijds de beslissing van Vlaanderen om de energievereisten voor nieuwbouw aan te scherpen. Kandidaat-bouwers hebben volgens de sector³ op deze beslissing geanticipeerd en hebben nog gekozen voor de mogelijkheid om alsnog te bouwen volgens de vroegere, minder strenge eisen.

Anderzijds stond het al een tijd vast dat op 1 juli 2014 de woonbonus officieel een bevoegdheid zou worden van het Vlaamse Gewest en dat de huidige gulle woonbonus moeilijk op lange termijn houdbaar zou zijn. Het Regeerakkoord van de nieuwe Vlaamse Regering heeft ondertussen vastgelegd dat de voorwaarden zullen gerespecteerd blijven voor de bestaande contracten en voor leningen die nog worden afgesloten in het jaar 2014. Vanaf 1 januari 2015 worden de voorwaarden minder gunstig.

³ Bouwkroniek, Aantal bouwvergunningen keldert, p.14, 29 augustus 2014

Daarom zouden vele kandidaat bouwers zeker in de tweede helft van 2014 nog snel een bouwvergunning en een lening kunnen aanvragen, om nog te kunnen genieten van de huidige voordelige woonbonus.

In deze context is het logisch dat er een veel hogere toename is van het aantal aanvragen voor appartementen dan voor eengezinswoningen. Appartementen worden vooral gebouwd door professionelen die door hun betere kennis van de markt in dit geval sneller anticiperen op de veranderingen in de regelgeving. Merk op dat ook de vergunningen voor renovatie in de huidige context opnieuw lichtjes toenemen.

Het feit dat er geanticipeerd wordt op minder gunstige en/of toekomstige regelgeving bij de aanvraag van bouwvergunningen blijkt ook uit het feit dat er een verdere verwijding is tussen het aantal toegekende vergunningen en de aangevragen bouwwerken.

We vermoeden dus dat de beslissingen van de overheden door de kandidaat bouwers worden geanticipeerd en dus reeds deels zichtbaar zijn in de vergunningstatistieken nog voor de beslissingen definitief genomen zijn. Dit is vermoedelijk nu ook het geval voor de aangekondigde beslissing van de Vlaamse regering in het kader van de woonbonus.

In de periode juni 2013 - juli 2014 is de daling van het aantal aangevraagde hypothecaire leningen voor nieuwbouw gestopt. Voor verbouwingen blijft het aantal wel dalen met 13% tegenover de periode juni 2012 - juli 2013. Mogelijk lijdt de sector van de verbouwingen nog steeds onder de afschaffing van de fiscaal gunstige "groene lening" in 2012.

Niettegenstaande de daling van het aantal hypothecaire leningen bleef het totaal aangevraagd bedrag quasi onveranderd tegenover de periode juni 2012 - juli 2013 (-2 %). Dit was het resultaat van een lichte stijging van het totale gevraagde bedrag aan hypothecaire leningen voor nieuwbouw van 4,7 miljard euro tot 4,8 miljard euro en een daling van 2,8 miljard euro naar 2,6 miljard van de leningen voor verbouwingen. We noteren in deze context dat zowel het gemiddeld aangevraagd bedrag voor nieuwbouw als voor verbouwingen is toegenomen. Net zoals bij de vergunningen speelt ook hier de anticipatie op de concrete implementatie van nieuwe beleidsmaatregelen en de aangekondigde nieuwe woonbonusregeling in 2015 een belangrijke rol.

In de laatste geobserveerde maanden wijst de conjunctuurcurve voor de ruwbouw op een verdere verzwakking. De fundamenteel dalende tendens van de conjunctuurcurve voor de infrastructuur ingezet vanaf september 2012, zoals vastgesteld in vorige conjunctuurverslagen, zet zich quasi ononderbroken door tot in april 2014 (afgevlakte reeks).

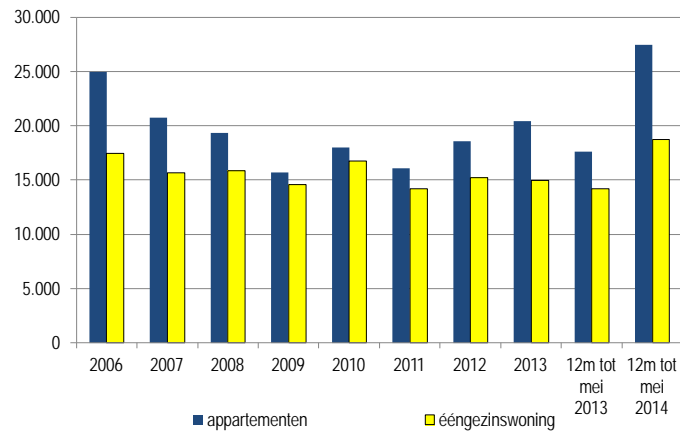
De werkgelegenheid van werknemers die sociale bijdragen betalen in België (RSZ-cijfers) loopt sterk achteruit in het eerste semester van 2014. Tussen begin 2013 en het eerste trimester van 2014 noteert men een verlies van ca. 6.500 werknemers. Conform aan dit beeld zien we het aantal unieke Dimona meldingen in de sector dalen. Daartegenover staat dat de unieke Limosa meldingen van buitenlandse werknemers in de bouwsector sterker toenemen. Hierdoor neemt de som van de unieke Dimona en Limosa meldingen tussen 2012 en 2013 met ca. 7% toe. Deze cijfers tonen een substitutie van lokale bouwvakkers door bouwvakkers uit andere EU-landen aan. De tijdelijke werkloosheid valt terug t.o.v. 2013. Het aantal faillissementen blijft historisch hoog maar neemt minder snel toe.

De anticipatieve vraag naar vergunningen in het kader van de strengere de technische bouwnormen vanaf 2014 in Vlaanderen en van de aankondiging van een minder gunstige woonbonusregeling vanaf januari 2015 in het Vlaams regeerakkoord zorgen vermoedelijk voor een tijdelijke toename van het aantal aangevraagde bouwvergunningen. De anticipatie op de nieuwe woonbonusregeling in januari 2015 is dan ook het duidelijkst zichtbaar in de toename van de hypothecaire leningen in Vlaanderen. Door het wegvallen van deze anticipatieve vraag zou er daarna wel een daling van de vraag kunnen optreden op de immobiliënmarkt. In de huidige algemene deflatoire context zullen de verschillende overheden dus uiterst omzichtig te werk moeten gaan bij de aanpassing van alle regelgeving die betrekking heeft op de immobiliënmarkt en de woonbonus in het bijzonder.

Dit zal des te meer noodzakelijk zijn gezien vele elementen het portret schetsen van een sector die het moeilijk heeft. De bouwsector heeft net als andere sectoren te lijden onder onzekere vooruitzichten. De verwachting op een stevige algemene economische heropleving in 2014 en 2015 wordt door de laatst beschikbare prognoses sterk getemperd. De geopolitieke factoren die het vertrouwen van consumenten, ondernemers en financiële markten verder bedreigen, blijven nadrukkelijk aanwezig. De futloze binnenlandse vraag scherpt de vrees aan voor deflatie.

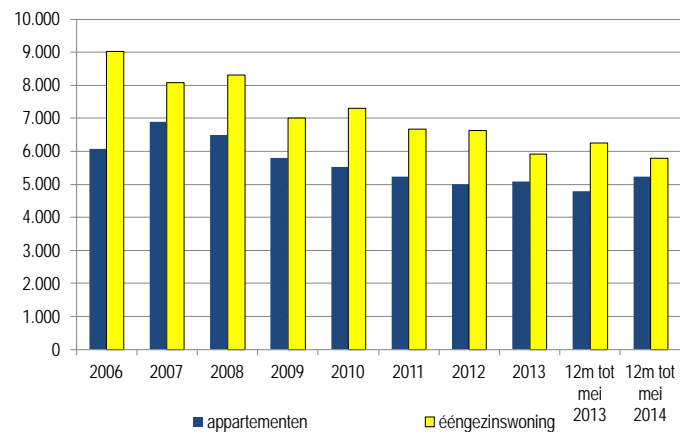
5 Bijlage

Grafiek 5-1: Vlaams Gewest: vergunde woongebouwen 2006-05/2014



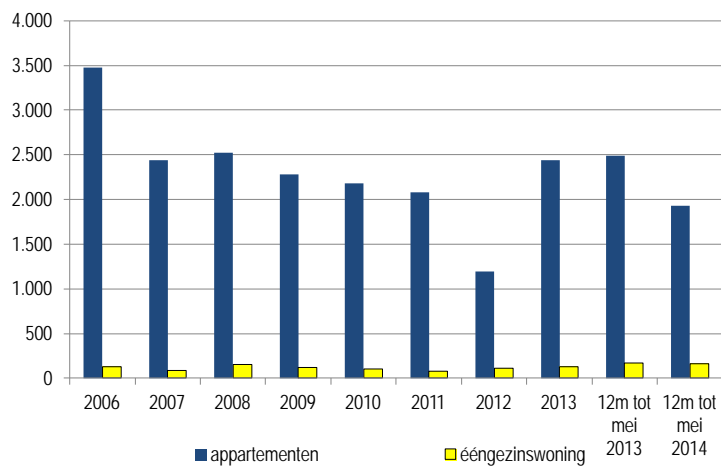
Bron: CRB op basis Statistics Belgium

Grafiek 5-2: Waals Gewest: vergunde woongebouwen 2006-05/2014



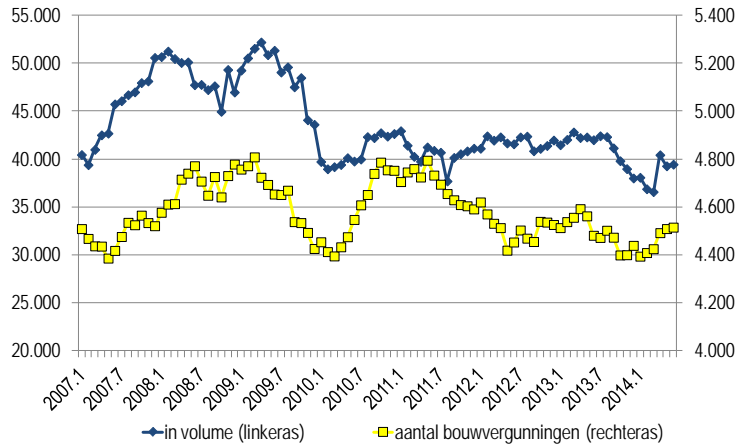
Bron: CRB op basis Statistics Belgium

Grafiek 5-3: Brussels Hoofdstedelijk Gewest: vergunde woongebouwen 2006-05/2014



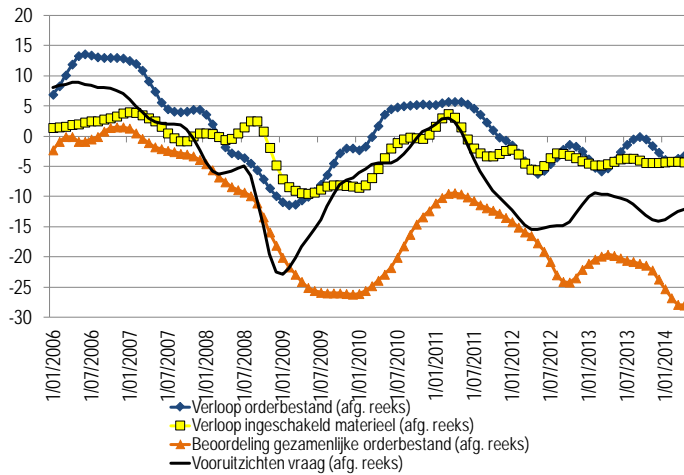
Bron: CRB op basis Statistics Belgium

Grafiek 5-4: Ontwikkeling bouwvergunning 2007/1-2014/6: nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m³, linkerschaal en in aantal, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden



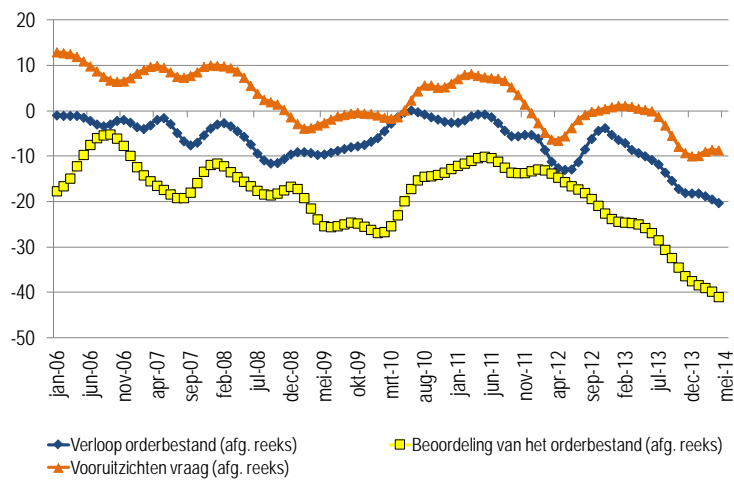
Bron: CRB op basis Statistics Belgium

Grafiek 5-5: Componenten van de synthetische curve – bouwnijverheid



Bron: NBB

Grafiek 5-6: Componenten van de synthetische curve – burgerlijke bouwkunde



Bron: NBB