

BOUW
CRB 2023-1349

mei
2023

VERSLAG

Conjunctuurontwikkeling in de bouwsector



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



Inhoudsopgave

1	Algemene conjunctuur	3
1.1	Vooruitzichten voor de economische groei	3
1.2	Het economische vertrouwen in België en in Europa	6
2	Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector	9
2.1	Vooruitzichten met betrekking tot de conjunctuurontwikkeling	9
2.1.1	Conjunctuurcurve van de gebouwen	11
2.1.2	Conjunctuurcurve van de infrastructuur	14
2.2	Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector	17
2.3	Faillissementen in de bouw	20
3	Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector	22
3.1	Algemene evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector	22
3.2	Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector	30
3.3	Vrouwen in de bouwsector	31
4	Bouw- en verbouwingsvergunningen	34
4.1	Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen	35
4.1.1	Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen	35
4.1.2	Vergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen	40
4.2	Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen	42
5	Evolutie van de hypothecaire kredieten	44
5.1	Aanvragen van hypothecaire kredieten	44
5.2	Toegekende vergunningen en hypothecaire kredieten	50
5.3	Herfinanciering	51
6	De uitdagingen voor de bouwsector	53
6.1	Nog steeds een tekort aan arbeidskrachten	53
6.2	Marges en volumes onder druk	56
	Conclusie	60

Lijst grafieken

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2008/1-2023/3	7
Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2020/5-2023/3.....	8
Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen, bruto en afgevlakte gegevens, 2012/1-2023/3	11
Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van gebouwen, 2012/1-2022/11 ..	12
Grafiek 2-3: Conjunctuurcurves voor infrastructuur, bruto en afgevlakte gegevens, 2012/1-2023/3	15
Grafiek 2-4: Componenten van de synthetische curve van de sector van de civiele bouwkunde, 2012/1-2022/11	16
Grafiek 2-5: Kwartaalontwikkeling van de toegevoegde waarde in de bouwsector; voor seizoenschommelingen en kalendereffecten gecorrigeerde gegevens in volume, tegen constante en courante prijzen, indexcijfer 2019=100, België, 2019/1-2022/4	18
Grafiek 2-6: Aantal faillissementen onder de bouwondernemingen in België, per jaar (2008-2023.K1) en per gewest.....	21
Grafiek 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2010-2022.K2	23
Grafiek 3-2: Werkgelegenheid in de bouw (werknemers, VTE's en PC124), 2012-2022.K2.....	25
Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en van het aantal zelfstandigen in de bouwsector, 2007-2021	29
Grafiek 3-4: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid, 2018-2022	31
Grafiek 3-5: Evolutie van het aantal werknemers naar geslacht (links) en evolutie van het aantal werkneemsters (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2022.K2.....	32
Grafiek 3-6: Het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden) in het vierde kwartaal van 2021	32
Grafiek 4-1: Maandelijks evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe woningen, 2010-2022 ..	37
Grafiek 4-2: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (2011-2022).....	38
Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen, appartementen vs huizen, per jaar (links) en per maand (rechts), tot 2022	39
Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen, 2008-2022	41
Grafiek 4-5: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2022	42
Grafiek 5-1: Aantal (links) aanvragen van hypothecaire kredieten en bedrag (rechts) naar bestemming, 2010-2022	45
Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten en van hun bedrag voor nieuwbouw (links) en verbouwingen (rechts), 2019-2022	46
Grafiek 5-3: Evolutie van het gemiddelde bedrag van een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2005-2022	49
Grafiek 5-4: Toegekende vergunningen voor nieuwe woningen vs. aanvragen van hypothecaire kredieten, 2010/1-2022/11	50
Grafiek 5-5: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hyp. kredieten) voor nieuwe woningen, 2010/1-2022-11	51

Grafiek 5-6: Aandeel herfinanciering in hypothecaire leningen, 1996-2022	52
Grafiek 6-1: Aantal en percentage vacatures in de bouwsector, per kwartaal, 2017-2022	54
Grafiek 6-2: Evolutie van de index I-2021, index 100 = nov. 2020, 2021/04-2022/04.....	56
Grafiek 6-3: Evolutie van de index I-2021, index 100 = nov. 2020, per bouw materiaal, 2021/04-2022/04.....	57
Grafiek 6-4: Mediane brutomarges in de eerste drie kwartalen van 2021 (horizontale as) en van 2022 (vertikale as) tegenover het gemiddelde in de periode 2015-2019 van de bedrijfstak in kwestie	59

Lijst tabellen

Tabel 1-1: Groeipercentage van het bbp, België en buurlanden (prognoses)	4
Tabel 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2008-2022.K2	24
Tabel 3-2: Evolutie van de werkgelegenheid en van de Limosa-aangiften (werknemers, loontrekkers en zelfstandigen), 2016-2022.....	26
Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar aantal werknemers in het tweede kwartaal van 2022	30
Tabel 4-1: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2012-2022.....	36
Tabel 5-1: Aantal aanvragen van hypothecaire kredieten en hun bedrag voor nieuwbouw en verbouwingen per halfjaar, 2019-2022	46

1 Algemene conjunctuur

De algemene conjunctuurprognoses voor de bouwsector die in dit deel worden beschreven, zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de prognoses van de Europese Commissie (EC, 2023) van de winter van 2023 en op de economische vooruitzichten 2023-2028 van het Federaal Planbureau (FPB, 2023) van februari 2023. Het is belangrijk te benadrukken dat deze prognoses gepaard gaan met veel onzekerheid en grote risico's, die met name verband houden met de evolutie van de inflatie en van de energiecrisis.

1.1 Vooruitzichten voor de economische groei

In 2022 heeft de invasie van Rusland in Oekraïne (sinds februari 2022) een negatieve weerslag gehad op de economie van de Europese Unie (EU) en van België, met extra opwaartse druk op de prijzen van energie en grondstoffen (onder meer van voeding). Dit heeft de mondiale inflatoire spanningen verhoogd, de koopkracht van de huishoudens afgekald, snellere reacties op het vlak van het monetaire beleid (renteverhogingen) veroorzaakt dan voorzien¹ en het herstel na COVID afgeremd². Voorts werden de overheidsbegrotingen en het herstel van de ondernemingen getroffen door de kosten als gevolg van de energiecrisis. In 2022 was de enorme prijsstojening voor met name aardgas en, daaraan gekoppeld, elektriciteit³ de belangrijkste aanjager van de snel oplopende inflatie in de EU. De inflatiegolf heeft zich nadien geleidelijk uitgebreid omdat steeds meer producenten de hogere kosten - minstens gedeeltelijk - doorberekenen in hun verkoopprijzen (NBB, 2022a).

¹ De snelle stijging van de inflatie heeft tal van centrale banken ertoe aangezet hun monetaire beleid te verstrakken.

² Cf. "De conjunctuur in de bouwsector - oktober 2022", [CRB 2022-2609](#).

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

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

	Winter 2023			Autumn 2022			Summer forecast 2022		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2021	2022	2023
EU	3,5%	0,8%	1,6%	3,3%	0,3%	1,6%	5,4%	2,7%	1,5%
Eurozone	3,5%	0,9%	1,5%	3,2%	0,3%	1,5%	5,3%	2,6%	1,4%
België	3,1%	0,8%	1,6%	2,8%	0,2%	1,5%	6,2%	2,3%	1,3%
Duitsland	1,8%	0,2%	1,3%	1,6%	-0,6%	1,4%	2,9%	1,4%	1,3%
Frankrijk	2,6%	0,6%	1,4%	2,6%	0,4%	1,5%	6,8%	2,4%	1,4%
Nederland	4,4%	0,9%	1,3%	4,6%	0,6%	1,3%	4,9%	3,0%	1,0%
Wereld	3,1%	3,0%	3,3%	3,1%	2,9%	3,4%	5,9%	3,0%	3,3%

Bron: Europese Commissie (2023)

Volgens de Europese Commissie (2023) heeft de Europese economie, met een geraamde jaargroei van 3,5% voor 2022 in zowel de EU als de eurozone, de inkrimping vermeden die de prognoses van het najaar van 2022 voor het vierde kwartaal voorspelden. Dit was met name te danken aan de goede prestaties van de arbeidsmarkt. Een jaar na de inval van Rusland in Oekraïne zagen de vooruitzichten voor de Europese economie er gunstiger uit. Deze zette 2023 immers beter in dan wat in het najaar van 2022 was voorspeld (cf. Tabel 1-1). De (tussentijdse) economische vooruitzichten van de winter van 2023 gaan uit van een groei van 0,8% voor de EU en 0,9% voor de eurozone in 2023. De groei van beide zones zou nadien oplopen tot resp. 1,6% en 1,5% in 2024. De vooruitzichten van het Federaal Planbureau (2023) zijn vergelijkbaar met die van de Europese Commissie (2023) en wijzen bovendien op een inhaalbeweging in 2024-2025 onder invloed van de relanceprogramma's. Volgens de Belgische instelling zou de economische groei in de eurozone in 2023 beperkt blijven tot 1,0%, waarna ze zou aantrekken tot 1,6% in 2024 en 1,9% in 2025, maar de jaren nadien geleidelijk zou vertragen tot 1,5%.

Door haar vrij hoge energie-intensiteit en haar sterke afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, werd ook de Belgische economie, zoals die van veel andere Europese landen, getroffen door de energiecrisis en de inflatie. In 2022 heeft de groei van het Belgische bbp aanvankelijk evenwel goed weerstand geboden aan de energiecrisis; de arbeidsmarkt deed het goed en de geleidelijke opheffing van de gezondheidsmaatregelen maakte een fors herstel mogelijk waarvan de effecten zich tot laat in 2022 lieten voelen⁴. In de tweede helft van 2022 viel de groei van het Belgische bbp aanzienlijk terug, maar bleef ze toch nog licht positief. Zoals voor de

⁴ Volgens de NBB (2022) "was de sterke opleving van de marktdiensten, die het meest rechtstreeks waren getroffen door de gezondheidsrestricties, de voornaamste groeimotor in 2022."

EU en de eurozone, herstellen de vooruitzichten voor de Belgische economie zich geleidelijk. Volgens de Europese Commissie (2023) zou de Belgische groei 0,8% bedragen in 2023 en 1,6% in 2024. Het FPB (2023) is iets optimistischer en verwacht een groei van 1,0% in 2023 en van 1,7% in 2024; in de periode 2025-2028 zou ze gemiddeld 1,4% bedragen.

Deze betere vooruitzichten (FPB, 2023; EC, 2023) op zowel Europees als Belgisch niveau resulteren uit de verdere diversificatie van de bevoorradingsbronnen van de EU, de afname van het energieverbruik, de daling van de groothandelsprijzen voor gas (ver onder het peil van voor de oorlog) en de goede resultaten op de arbeidsmarkt. Beide instellingen onderstrepen evenwel dat de onrust en de onzekerheid groot blijven. De consumenten en de ondernemingen worden immers nog altijd geconfronteerd met vrij hoge energieprijzen, terwijl de onderliggende inflatie nog altijd steeg in januari 2023 en zo de koopkracht van de huishoudens blijft afkalven. In tegenstelling tot de totale inflatie, bleef de onderliggende inflatie immers verder oplopen tot begin 2023 (meer dan 5% op jaarbasis), ondanks de recente matiging van de energieprijzen, aangezien de eerdere stijging van de kosten met enige vertraging wordt doorberekend in de verkoopprijzen (NBB, 2022a). Doordat de inflatiedruk aanhoudt, zal de monetaire verkrapping⁵ wellicht worden voortgezet in 2023 - hoewel minder sterk dan in 2022 - met druk op de activiteit van de ondernemingen en een afremming van de investeringen tot gevolg.

De inflatievooruitzichten werden evenwel lichtjes naar beneden herzien, aangezien de energie-inflatie haar piek bereikte in oktober 2022. Volgens de Europese Commissie zou de totale inflatie in de EU dalen van 9,2% in 2022 tot 6,4% in 2023 en tot 2,8% in 2024. Volgens de vooruitzichten van het FPB (2023) zou ze in België teruglopen van 9,6% in 2022 tot 4,3% in 2023 en tot 1,7% vanaf 2026. De Nationale Bank van België (2022a), van haar kant, verwacht een daling van de inflatie van 10,4% in 2022 tot 4,4% in 2023, 2,4% in 2024 en 1,1% in 2025. Ondanks deze neerwaartse vooruitzichten, die sterk gelinkt zijn aan de ontwikkeling van de energiemarkten, blijven de inflatierisico's evenwel sterk aanwezig.

In België hebben de forse prijsstijgingen - van met name energie - een impact op zowel de koopkracht van de huishoudens als het consumentenvertrouwen, wat op

⁵ In december 2022 gaf de raad van bestuur van de ECB uitdrukkelijk aan dat de rentevoeten nog fors moeten stijgen om de inflatiedoelstelling van 2% op middellange termijn weer te bereiken.

korte termijn weegt op het verbruik van de gezinnen. Volgens de NBB (2022a) zou het verbruik evenwel opnieuw de belangrijkste motor van de groei worden op middellange termijn. Na de krimp in 2022 zou de koopkracht per inwoner, o.m. ondersteund door de stijging van de reële lonen, met ruim 5% groeien tijdens de periode 2023-2025 naarmate de indexeringsmechanismen in werking treden. Door de sterke stijging van de loonkosten zouden de bedrijfsinvesteringen volgens de NBB (2022a) wellicht pas midden 2023 weer een positieve groei laten optekenen.

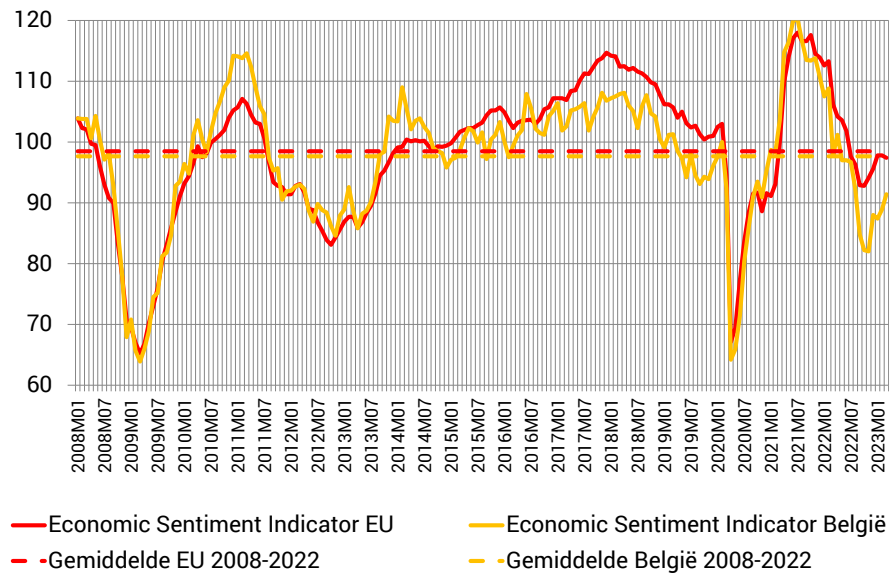
Naast de ontwikkeling van de inflatie in de komende maanden en jaren, zijn ook de Belgische overheidsfinanciën een aandachtspunt. Bij ongewijzigd beleid raamt het FPB (2023) het Belgische overheidstekort op 5,7% van het bbp in 2023 en op 5,4% in 2024, onder meer rekening houdend met de kostprijs van de gewestelijke en federale maatregelen betreffende de energiefactuur van de ondernemingen en de huishoudens. In de jaren nadien zou het tekort nog licht stijgen, met name door het toenemende gewicht van de rentelasten van de overheidsschuld. Tegen 2018 zou de overheidsschuld 119% van het bbp bedragen.

1.2 Het economische vertrouwen in België en in Europa

Nadat het economische vertrouwen in België en in de EU in het tweede kwartaal van 2020 tot een historisch dieptepunt was gezakt als gevolg van de gezondheids crisis door het coronavirus (en met name door de inperkingsmaatregelen in het voorjaar van 2020)⁶, heeft het zich geleidelijk hersteld (cf. Grafiek 1-1). De indexen van het economische vertrouwen in België en in de EU vertoonden een opwaartse tendens en bereikten een piek in juli 2021 (resp. 120,2 en 118), ruim boven het niveau van voor de crisis. De vertrouwensindex voor België heeft de Europese index overtroffen en de waarden van de vertrouwensindex zijn voor zowel de EU als België weer ruim boven het langetermijngemiddelde gestegen (resp. 98,5 en 97,7).

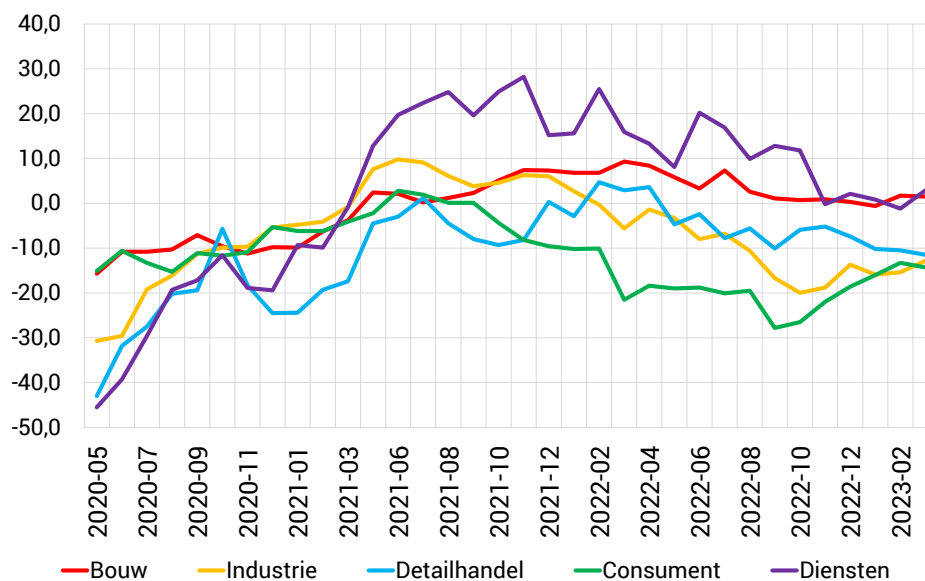
⁶ Cf. verslagen van juni 2021 (CRB 2021-2149) en oktober 2022 (CRB 2022-2609).

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2008/1-2023/3



Bron: Eurostat

Het herstel van het economische vertrouwen was evenwel van korte duur. Tussen juli 2021 en oktober 2022 kreeg de vertrouwensindex een nieuwe klap, die veel groter was in België dan in de EU. In oktober 2022 lag het vertrouwenspeil in België (82,2) veel lager dan in de EU (92,8) en beide curven bevonden zich opnieuw onder het langetermijngemiddelde. Deze terugval was meer dan waarschijnlijk te wijten aan de bevoorradingsproblemen, de onzekerheden op de energiemarkt en de historisch hoge inflatie. De sterkere achteruitgang van het economische vertrouwen in België was - minstens gedeeltelijk - toe te schrijven aan het feit dat de Belgische economie kwetsbaar is voor een stijging van de energieprijzen. Dit komt omdat het energieverbruik per inwoner vrij hoog is en de stijging van de gasprijzen sneller wordt doorberekend aan de huishoudens door de werking van de energiemarkt. Door de daling van de energieprijzen, die niettemin vrij hoog blijven, heeft het economische vertrouwen van de EU en van België zich blijkbaar hersteld tussen oktober 2022 en maart 2023 (resp. 97,4 en 91,4). Het vertrouwensniveau in België blijft evenwel ver onder het langetermijngemiddelde en het Europese gemiddelde.

Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2020/5-2023/3

Bron: Eurostat

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

Na oktober 2022 heeft het consumentenvertrouwen zich hersteld. In vier maanden tijd is deze vertrouwensindicator met bijna 13 punten gestegen, waardoor hij in de buurt komt van zijn langetermijngemiddelde. De huishoudens verwachten een lichte verbetering van hun financiële toestand en hebben hun spaarintenties voor de komende twaalf maanden enigszins naar beneden herzien (NBB, 2022a). Voor de ondernemingen zijn er grote contrasten tussen de bedrijfstakken. Het vertrouwen trekt aan in de bouw en in de industrie, maar is nog altijd zwak voor de diensten aan

bedrijven en blijft achteruitgaan in de detailhandel. Sinds het herstel na COVID blijkt het economische vertrouwen in de bouwsector op een vrij goed peil te blijven, zeker in vergelijking met de andere sectoren van de Belgische economie.

Uit punt 2 blijkt dat de verbetering van het vertrouwensklimaat in de bouwsector hoofdzakelijk toe te schrijven is aan een groter gebruik van het beschikbare materieel. De orderboekjes van de aannemers in de sector zijn nog gevuld voor de komende zes maanden⁷, aangezien ze nog altijd de achterstand door de bevoorradingsproblemen tijdens de pandemie aan het inhalen zijn⁸. De aannemers zijn daarentegen terughoudender wat de recente ontwikkeling van de orderboekjes en de evolutie van de vraag betreft. Volgens de NBB (2022a) komt de in 2022 waargenomen terugval van het vertrouwen overigens tot uiting in de sterke vertraging van de privé-investeringen van de ondernemingen en de gezinnen in onder meer residentieel en niet-residentieel vastgoed.

2 Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector

De enquêtes van de Nationale Bank van België (NBB), die de basis vormen voor de in dit punt beschreven conjunctuuranalyse, zijn bedoeld om, op een nauwkeurige en snelle manier, te peilen naar de meningen van de bedrijfsleiders over de toestand van de economische conjunctuur en over de op korte termijn te verwachten ontwikkelingen. Ze zijn dan ook een uiterst waardevol instrument voor het analyseren van de conjunctuur in tijden van onzekerheid, zoals nu door de historisch hoge inflatie, de energiecrisis en de inval van Rusland in Oekraïne. Aangezien de resultaten per maand beschikbaar zijn, geven ze een indicatie van de verwachte ontwikkelingen in de sectoren.

2.1 Vooruitzichten met betrekking tot de conjunctuurontwikkeling

Na het geleidelijke herstel na de gezondheids crisis door het coronavirus, hebben de conjunctuurcurven voor gebouwen (cf. punt 2.1.1) en infrastructuur (cf. punt 2.1.2) die hieronder worden gepresenteerd verschillende tendensen gevolgd in 2021 en 2022. Enerzijds kreeg de bouwsector opnieuw te kampen met onrust vanaf de tweede helft van 2021 en tijdens de eerste drie kwartalen van 2022. Anderzijds is de

⁷ Bron: Eurostat, Bouwsector - kwartaalgegevens, [EI_BSBU_Q_R2](#)

⁸ Cf. verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

infrastructuursector erin geslaagd stand te houden in de tweede helft van 2021 en de eerste helft van 2022. De conjunctuurcurven van de sector zijn uiteindelijk wel gekrompen tijdens het derde kwartaal van 2022. De brutogegevens lijken evenwel te wijzen op een stabilisatie van de conjunctuurcurven voor gebouwen en infrastructuur aan het einde van 2022 en tijdens het eerste kwartaal van 2023⁹.

De neerwaartse trend in beide subsectoren wordt aangestuurd door de vraagvooruitzichten. De conjunctuurcurven van het bouwbedrijf brengen een groeiende onzekerheid aan het licht omtrent de ontwikkeling van de vraag en van de orderboekjes in de komende maanden. Deze bezorgdheid kan in verband worden gebracht met de moeilijkheden waarmee de sector nog altijd kampt. Zo blijven de prijsstijgingen - die het hele jaar 2022 aanhielden - wegen op de marges en de rentabiliteit van de ondernemingen uit de bouwsector, alsook op de vraag en op de orderboekjes (cf. punt 6.2). De vrij forse stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt en de onzekerheid hebben bovendien een negatieve impact gehad op de investeringen van de huishoudens (en de ondernemingen) in (niet-)residentieel vastgoed. Voorts hebben de sterke stijging van prijzen van bouwmaterialen en de toename van de exploitatiekosten onder invloed van de hoge inflatie de overheid ertoe aangezet bepaalde projecten uit te stellen. De ontwikkeling van de activiteit in het bouwbedrijf zal de komende maanden dan ook in het oog moeten worden gehouden.

Ondanks de bezorgdheid van de sector over de te verwachten vraag, bieden de vooruitzichten voor de bouwsector veel potentieel voor de komende jaren, zowel wat de gebouwen als wat de infrastructuur betreft. De bouwsector heeft immers een cruciale rol te spelen in het aangaan van de grote maatschappelijke en milieuitdagingen, meer bepaald wat de decarbonisering van het gebouwenpark (waaronder de woningen) en de bouw van duurzame infrastructuur betreft. Deze investeringen, die deels worden ondersteund door de verschillende relanceplannen, zullen noodzakelijk zijn om de klimaat- en energiedoelstellingen op lange termijn te bereiken, de huisvestingscrisis te bestrijden en de kwetsbaarheid van de huishoudens en de ondernemingen voor de volgende energie- en milieucrisissen te beperken¹⁰. De conjunctuur in de bouwsector in de komende maanden en jaren zal

⁹ Op het moment dat dit verslag werd opgemaakt waren de brutogegevens beschikbaar tot maart 2023, terwijl de afgevlakte gegevens slechts beschikbaar waren tot november 2022.

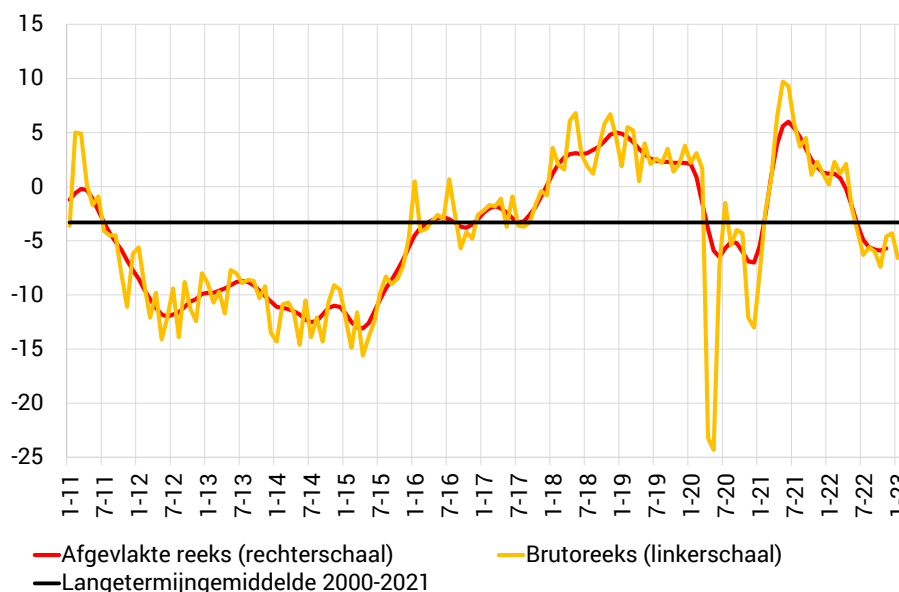
¹⁰ Cf. « Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting », gepubliceerd door de brc bouw in september 2022.

bijgevolg grotendeels afhangen van de capaciteit van de huishoudens, de ondernemingen en de overheid om deze investeringen te financieren.

2.1.1 Conjunctuurcurve van de gebouwen

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

Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen, bruto en afgevlakte gegevens, 2012/1-2023/3



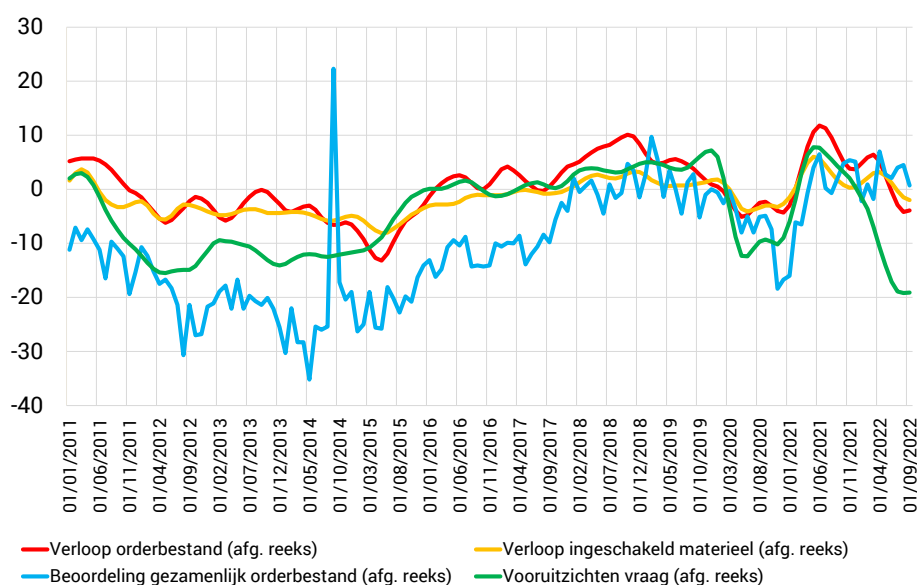
Bron: CRB op basis van de NBB

Na een sterke opleving in de eerste helft van 2021, kampte de bouwsector in de tweede jaarhelft opnieuw met hevige onrust en deze trend hield het hele jaar 2022 aan, met negatieve conjunctuurcurven onder het langetermijngemiddelde. In oktober 2022 lag de afgevlakte (bruto-) curve op een niveau van -5,9 (-7,4). In 2022 hebben de vrij forse stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt, de aanzienlijke stijging van de prijzen van bouwmaterialen - die duidelijk boven het peil van de totale inflatie uitkwam - en de onzekerheid een negatieve impact gehad op de conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen. Aan het einde van 2022 en in het eerste kwartaal

van 2023 leek de niet-afgevlakte curve zich te stabiliseren op minwaarden onder het langetermijngemiddelde.

De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is de resultante van diverse componenten, waaronder met name de evolutie van de orderboekjes, de ontwikkeling van het gebruikte materieel, de beoordeling van de orderboekjes en de vraagvooruitzichten¹¹. De ontwikkeling van deze componenten wordt geïllustreerd in Grafiek 2-2.

Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van gebouwen, 2012/1-2022/11



Bron: CRB op basis van de NBB

Zoals werd vermeld in de vorige verslagen¹², werd de negatieve evolutie van de curve in 2020 het sterkst beïnvloed door de vraagvooruitzichten en de beoordeling van de orderboekjes (cf. Grafiek 2-2) - en in mindere mate door de evolutie van de orderboekjes en de ontwikkeling van de activiteit. Het negatieve effect van de lockdowns op de orderboekjes voor de ruwbouw van gebouwen was echter beperkt in vergelijking met vorige crisissen, voornamelijk omdat het aantal toegekende vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen en de renovatie van woningen in 2020 goed bestand was tegen de gezondheidscrisis.

¹¹ Voor meer details over de methodologie van de NBB, cf. "De nieuwe conjunctuurbarometer van de NBB".

¹² Cf. verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

In de eerste helft van 2021 lieten de vier hier geanalyseerde componenten van de synthetische conjunctuurcurve van de ruwbouw van gebouwen een sterk herstel optekenen, waardoor ze alle positieve waarden bereikten. Dit was deels te verklaren door het feit dat de investeringen van de huishoudens in woningen vanaf 2021 een aanzienlijke inhaalbeweging maakten (+7,9%, INR 2023)¹³. Volgens het FPB (2021) kon dat herstel onder meer worden verklaard door het feit dat een deel van het “gedwongen sparen” door sommige huishoudens tijdens de gezondheids crisis en de lockdowns werd vrijgemaakt om te investeren in de renovatie of bouw van woningen. Het herstel van de bedrijfsinvesteringen heeft zich in 2021 ook snel voltrokken (+3,9%, tegenover -5,4% in 2020¹⁴). Dit blijkt ook uit de analyse van het aantal toegekende bouw- en renovatievergunningen (zowel voor woningen als voor bedrijfsgebouwen), dat begin 2021 een stijgende tendens vertoonde die vooral werd aangedreven door de renovatie van woningen (cf. punt 4.2).

De negatieve ontwikkeling van de gebouwencurve in de tweede helft van 2021 en in 2022 werd het sterkst beïnvloed door de vraagverwachtingen (cf. Grafiek 2-2), die in deze periode zijn blijven achteruitgaan. Ter vergelijking: de andere drie componenten (ontwikkeling van de orderboekjes, beoordeling van de orderboekjes en evolutie van het gebruikte materieel) vertoonden een neerwaartse trend in de tweede helft van 2021, stabiliseerden in de eerste helft van 2022 en daalden weer in het derde kwartaal van 2022. Op het moment dat dit verslag werd opgesteld, waren de laatst beschikbare afgevlakte gegevens voor de componenten van de synthetische curve die van november 2022. De beschikbare brutogegevens tot 31 maart 2023 lijken evenwel te wijzen op een stabilisatie van de componenten “ontwikkeling van de orderboekjes”, “beoordeling van de orderboekjes”, “evolutie van het gebruikte materieel” en “vraagvooruitzichten” aan het einde van 2022 en in het eerste kwartaal van 2023.

Terwijl de orderboekjes van de ondernemingen in de bouwsector gevuld zijn voor de komende zes maanden¹⁵, brengen de conjunctuurcurves voor de ruwbouw van gebouwen aan het licht dat de sector onzeker is over de ontwikkeling van de vraag in de komende maanden, wat zeker te maken heeft met de problemen waarmee de sector al maanden kampt (cf. punt 6). De vrij forse stijging van de rentevoeten op de

¹³ De investeringen van de huishoudens in woningen daalden in 2020 met 7,1% (INR, 2023) als gevolg van de vertragingen bij woningbouwprojecten toen de pandemie uitbrak.

¹⁴ Bron: INR (2023)

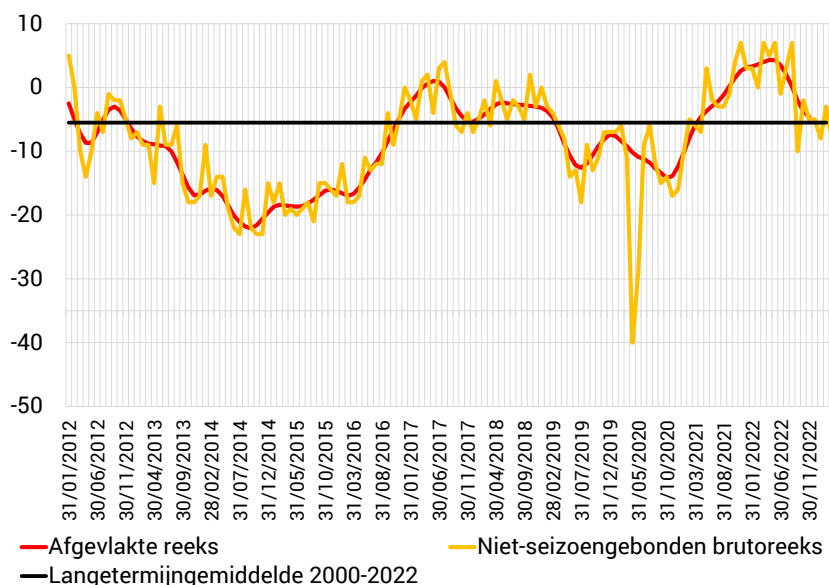
¹⁵ Bron: Eurostat, Bouwsector - kwartaalgegevens, [EI_BSBU_Q_R2](#)

langetermijnmarkt en de aanzienlijke stijging van de prijzen van bouwmaterialen - die duidelijk boven het peil van de totale inflatie lag - hebben een negatieve impact op de investeringen van de huishoudens en de ondernemingen in residentieel en niet-residentieel vastgoed. De NBB (2022a) voorspelt overigens een daling van de residentiële investeringen met 1,3% in 2023, gevolgd door een stijging met 0,7% in 2024 en met 0,9% in 2025. Ook het Federaal Planbureau (2023) verwacht dat de investeringen van de huishoudens in woningen, ondanks de verschillende relanceplannen, in 2023 de weerslag zullen krijgen van de gedaalde koopkracht in 2022 en zullen worden afgeremd door het klimaat van onzekerheid en door de forse stijging van de langetermijnrente. Het FPB (2023) voorspelt evenwel een iets gunstigere evolutie de komende jaren, met investeringen van de huishoudens die zouden stijgen met 1,7% in 2024 en met gemiddeld 1,2% in de periode 2025-2028. De opvolging van de vraag en van de orderboekjes in de bouwsector blijft dus een aandachtspunt in de komende maanden.

2.1.2 Conjunctuurcurve van de infrastructuur

Zoals in de vorige verslagen werd vermeld¹⁶, hebben de eerste twee lockdowns een grotere impact gehad op de evolutie van de conjunctuurcurve van de sector voor infrastructuurwerken dan op de evolutie van de conjunctuur in de ruwbouwsector. Als gevolg van de lockdown in het voorjaar van 2020 daalde de waarde van de afgevlakte (niet-afgevlakte) conjunctuurcurve zodoende van -8,4 (-6) in februari 2020 tot -10,2 (-40) in mei 2020 en tot -13,9 (-17) in november 2020. De negatieve evolutie van de conjunctuurcurve voor infrastructuur in 2020 was voornamelijk te wijten aan de slechtere beoordeling van de orderboekjes (cf. Grafiek 2-4).

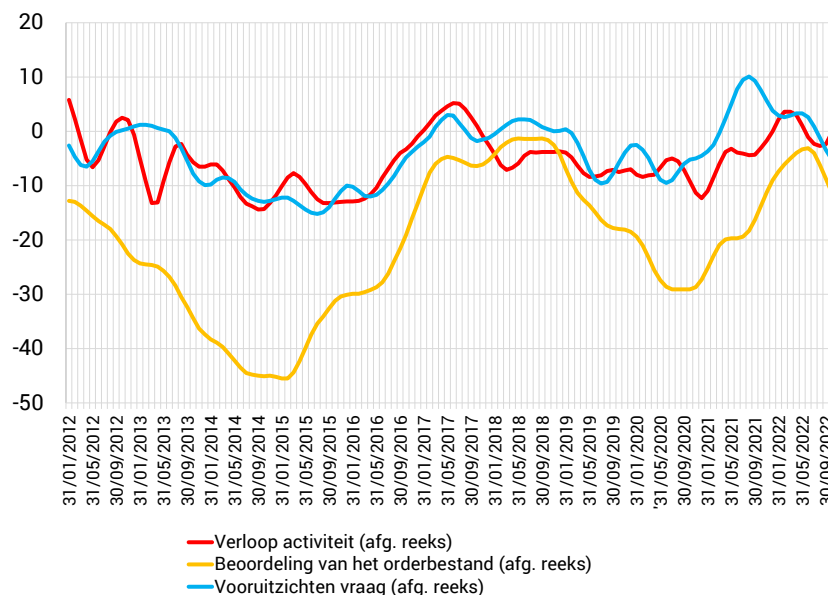
¹⁶ Cf. verslagen van juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)), februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en oktober 2022 ([CRB 2022-2609](#)).

Grafiek 2-3: Conjunctuurcurves voor infrastructuur, bruto en afgevlakte gegevens, 2012/1-2023/3

Bron: CRB op basis van de NBB

Net als voor de conjunctuurcurve van de ruwbouw van gebouwen, zijn de voor seizoensinvloeden gecorrigeerde bruto en afgevlakte gegevens van de conjunctuurcurve voor infrastructuur geleidelijk verbeterd in de loop van 2021 en zijn ze positief geworden. Ze bereikten waarden van resp. 3,0 en 3,1 in juni 2021 en ze bleven stijgen in de tweede helft van het jaar. In de eerste helft van 2022 stabiliseerden de conjunctuurcurves voor infrastructuur op een hoger niveau dan het langetermijngemiddelde (cf. Grafiek 2-3) dankzij de positieve waarden van de componenten “ontwikkeling van de activiteit” en “vraagvooruitzichten” en de groei van de component “beoordeling van de orderboekjes”. In het derde kwartaal van 2022 werd een daling van de conjunctuurcurves voor infrastructuur opgetekend en die bleek aan te houden tot het einde van het jaar. Op basis van de laatste beschikbare gegevens vertoonden de afgevlakte curve en de brutocurve beide negatieve waarden, nl. resp. -4,6 in november 2022 en -8 in maart 2023. Deze terugval was hoofdzakelijk te wijten aan de componenten “beoordeling van de orderboekjes” en “vraagvooruitzichten”. De brutogegevens lijken evenwel te wijzen op een stabilisatie van de conjunctuurcurve voor infrastructuur aan het einde van 2022 en tijdens het eerste kwartaal van 2023.

Grafiek 2-4: Componenten van de synthetische curve van de sector van de civiele bouwkunde, 2012/1-2022/11



Bron: CRB op basis van de NBB

Net zoals in de sector ruwbouw van gebouwen, wijzen de conjunctuurcurves voor infrastructuur op onzekerheid van de sector over de ontwikkeling van de vraag in de komende maanden. Voorts hebben de sterke stijging van de prijzen van bouwmaterialen en de toename van de exploitatiekosten onder invloed van de hoge inflatie de overheid ertoe aangezet bepaalde projecten uit te stellen. Door het historische tekort aan overheidsinvesteringen in België - waarop de brc Bouw al heeft gewezen in haar adviezen¹⁷ - is er echter een grote behoefte aan meer investeringen in openbare infrastructuur, die onder meer nodig zijn om het openbare vastgoedbestand koolstofvrij te maken en de Green Deal-doelstellingen te verwezenlijken. Onze openbare infrastructuur (scholen, ziekenhuizen, rusthuizen, snelwegen, waterwegen, spoorwegen enz.) is immers grotendeels verouderd en moet bijgevolg grondig worden gerenoveerd. De vooruitzichten in de subsector kunnen dus veelbelovend zijn voor 2023 en 2024, op voorwaarde dat de investeringen in openbare infrastructuur - met name in het kader van het Regeerakkoord 2020-2024¹⁸ en het

¹⁷ Cf. met name: documentatienota "De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid", [CRB 2020-2270](#); memorandum "De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid", [CRB 2019-0950](#); advies "Nationaal Pact voor strategische investeringen", [CRB 2018-0086](#); documentatienota "Overheidsinvesteringen", [CRB 2017-1346](#).

¹⁸ In dit verband was de brc Bouw overigens blij met de wil en de ambitie van het regeerakkoord 2020-2024 om een ambitieus herstel- en investeringsplan op te stellen en een publieke investeringsgraad van 3,5% in 2024 en van 4% tegen 2030 te bereiken.

Nationaal Plan voor Herstel en Veerkracht¹⁹ - daadwerkelijk worden uitgevoerd. Volgens de vooruitzichten van het FPB (2023) hebben de overheidsinvesteringen bovendien een volatiel profiel, *“dat vooral wordt bepaald door de electorale cyclus van de lagere overheid, de timing van de verschillende relanceplannen (waarvan een groot deel afloopt in 2026) en de investeringen van Defensie.”* De overheid zal er dus ook moeten op toezien dat haar investeringen het traject van 4% van het bbp blijven volgen na de gemeenteraadsverkiezingen en nadat de investeringen van de relanceplannen werden gerealiseerd. In een context van beperkte begrotingsmarge²⁰ bestaat de grote uitdaging erin om, teneinde de onontbeerlijke overheidsinvesteringen voor de grote maatschappelijke en milieudoelstellingen uit te voeren, de investeringsbehoeften en de vereiste terugdringing van de overheidsschuld met elkaar te verzoenen dankzij noodzakelijke begrotingsarbitrage.

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

2.2 Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector

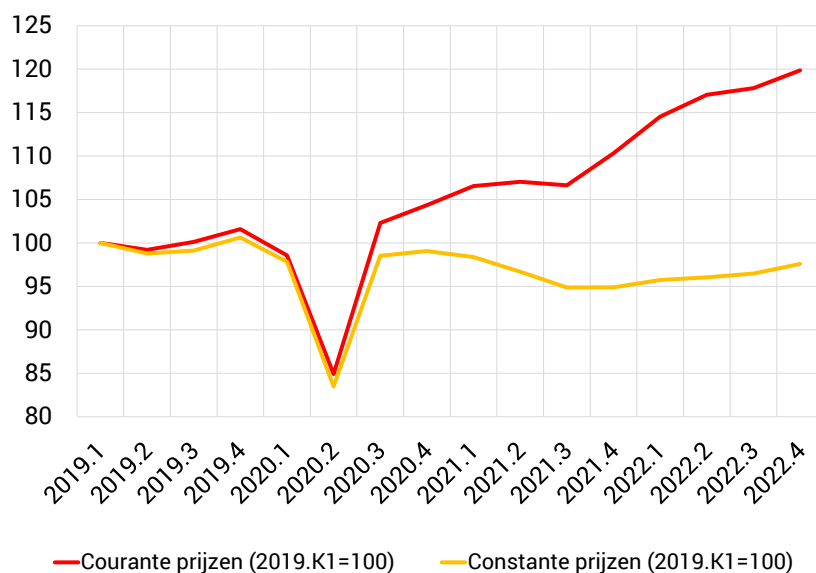
Grafiek 2-5 toont dat, na de forse daling in de eerste twee kwartalen van 2020, de bruto toegevoegde waarde tegen courante prijzen in de bouwsector (rode lijn) opnieuw het niveau van vóór de crisis haalde tijdens het eerste kwartaal van 2021 na het krachtige herstel in het derde kwartaal van 2020. In de daaropvolgende kwartalen hield de groei aan. Volgens het FPB (2021) liet de bouwsector (samen met de verwerkende industrie) vanaf de tweede helft van 2020 de snelste en sterkste opleving optekenen nadat hij in de eerste helft van 2020 zwaar werd getroffen door de gezondheidscrisis. De opwaartse trend van de toegevoegde waarde tegen courante prijzen in de bouwsector zette zich voort in 2021 en 2022. Na de vrij forse stijging in het laatste kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022, met resp.

¹⁹ In het kader van de Europese plannen voor herstel en veerkracht heeft België al bijna 770 miljoen euro op een totale enveloppe van 4,5 miljard gekregen. In de loop van 2023 zouden voor bijna 1,5 miljard euro projecten in het kader van het PHV worden uitgevoerd. Voor 2024 wordt in een gelijkaardig bedrag voorzien.

²⁰ De risico's voor de houdbaarheid van de overheidsfinanciën in ons land zijn immers hoog op middellange en lange termijn (CRB, 2023).

3,5 en 3,8%, groeide de activiteit van de bouwsector minder sterk tijdens de volgende drie kwartalen van 2022, nl. met resp. 2,2%, 0,7% en 1,7%.

Grafiek 2-5: Kwartaalontwikkeling van de toegevoegde waarde in de bouwsector; voor seizoenschommelingen en kalendereffecten gecorrigeerde gegevens in volume, tegen constante en courante prijzen, indexcijfer 2019=100, België, 2019/1-2022/4



	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4
Courante prijzen	5.563	4.793	5.774	5.889	6.014	6.041	6.018	6.226	6.464	6.606	6.649	6.765
Δ vorige periode	-3,0%	-13,8%	20,5%	2,0%	2,1%	0,4%	-0,4%	3,5%	3,8%	2,2%	0,7%	1,7%
Constate prijzen	5.148	4.393	5.185	5.213	5.177	5.088	4.992	4.993	5.038	5.054	5.077	5.135
Δ vorige periode	-2,8%	-14,7%	18,0%	0,5%	-0,7%	-1,7%	-1,9%	0,0%	0,9%	0,3%	0,5%	1,1%

Bron: NBB

Volgens de gegevens tegen constante prijzen, of “in volume” (gele lijn), liet de bouwsector, na de groei van 1,6% in 2021 tegenover het jaar voordien, een zeer bescheiden groei van 0,3% optekenen over het hele jaar 2022. Na de stevige groei in de eerste twee kwartalen van 2021 tegenover dezelfde periode van het jaar voordien (die sterk werd getroffen door de gezondheids crisis, cf. supra), vertraagde de kwartaalgroei van de toegevoegde waarde in de bouwsector geleidelijk. In 2021 werd de bouwsector hard getroffen door de sterke prijsstijging voor inputs (bouwmaterialen) en door een ontoereikend aanbod (tekort aan arbeidskrachten en bevoorradingsprobleem)²¹. De toegevoegde waarde in volume van de sector nam in 2022 geleidelijk toe, zonder evenwel de vorige dalingen te compenseren en terug zijn niveau van vóór COVID te halen. Volgens de NBB (2023) was het bouwbedrijf een

²¹ Cf. verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

van de sectoren die het meest werden getroffen door de stijgende kosten van de ondernemingen in 2022. De vrij grote stijging van de rente op de langetermijnmarkt en de forse prijsstijging voor bouwmaterialen hebben bovendien een negatieve impact gehad op de investeringen van de huishoudens in woningen.

Volgens de vooruitzichten van het FPB (2022) zou de activiteit in de sector met 1,3% toenemen in 2023. Ondanks de bouwmaterialencrisis en het tekort aan arbeidskrachten (cf. punt 6), zal de groei van de sector positief blijven tot in 2024, met de steun van de relanceplannen²². De meer pessimistische vooruitzichten van ING (2022) voor de Belgische bouwsector gaan uit van een groeivertraging van 0,5%, wat betekent dat de activiteit zou stagneren in 2023. Volgens ING wegen de economische onzekerheid, de hogere prijzen van sommige materialen en de stijging van de hypotheektarieven op het budget van de huishoudens en op het vertrouwen van de ondernemingen - die hun bouw- en renovatieprojecten uitstellen - en hebben ze zo een impact op de Belgische bouwsector.

Naast de bouwmaterialencrisis en het tekort aan arbeidskrachten, kan ook de hittegolf in juli en augustus 2022 een impact hebben gehad op de productiviteit en de toegevoegde waarde van de bouwsector²³ en kan ze een verklaring zijn voor de zwakkere groei van de activiteit in het derde kwartaal van 2022. Wanneer de temperatuur een drempel van 30-35 graden bereikt, valt de activiteit van sommige bouwbedrijven immers zo goed als stil omdat de omstandigheden ondraaglijk zijn voor de werknemers in bepaalde bouwberoepen en sommige materialen niet tegen deze hitte kunnen. Dit geldt hoofdzakelijk voor dakwerken, wegenwerken en andere buitenwerkzaamheden.

²² Het relanceplan van België voorziet in bouwwerken ter waarde van 5,2 miljard euro in de periode 2021-2026.

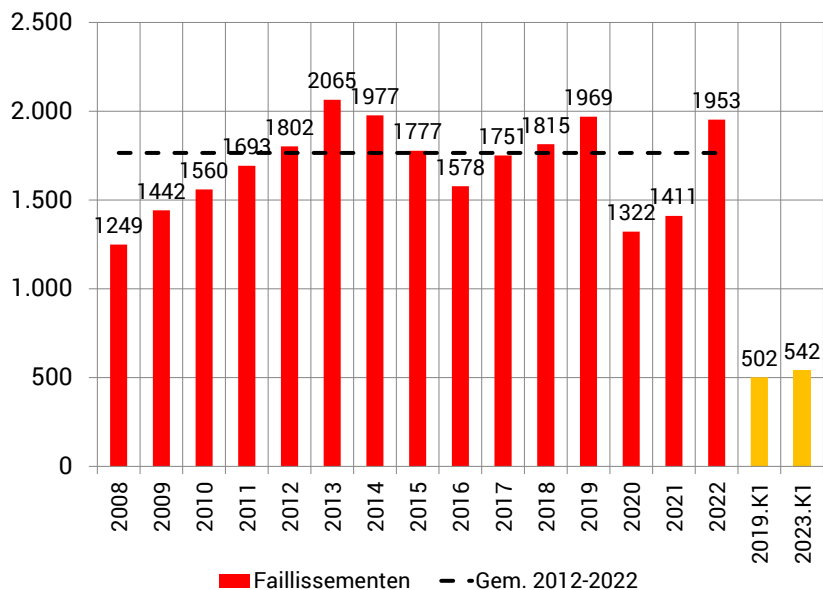
²³ Volgens een enquête van Embuild (vroeger de Confederatie Bouw genoemd), waaraan 233 aannemers en installateurs hebben deelgenomen, wordt in 65% van de bouwbedrijven ongeveer 10% productiviteitsverlies geconstateerd bij temperaturen tussen 25 en 29 graden. Bij temperaturen van 35 graden en meer verergert de situatie: 92% van de bouwondernemingen verwacht een sterke daling van de productiviteit en 6 ondernemingen op 10 verwachten een daling van meer dan 50%, terwijl 1 onderneming op 5 spreekt van een bijna-onderbreking van de activiteit.

2.3 Faillissementen in de bouw

Over de periode 2006-2020 daalde het aantal faillissementen vanaf 2014, maar na 2016 steeg het opnieuw, tot 1.969 in 2019 (cf. Grafiek 2-6). In 2020 werden slechts 1.322 bedrijven failliet verklaard in de sector, een daling van 32,9% tegenover 2019. Deze sterke daling van het aantal faillissementen in 2020, ondanks de gezondheids crisis door het coronavirus, kan worden verklaard door de publicatie van het koninklijk besluit van 24 april 2020 in het Belgisch Staatsblad. Dit besluit voorzag in een tijdelijke opschorting voor alle ondernemingen waarvan de continuïteit werd bedreigd door de vele crisismaatregelen die tegen de verspreiding van het coronavirus werden genomen, en die niet in staking van betaling verkeerden op 18 maart 2020, de dag waarop de eerste lockdown inging. Een aantal maatregelen (uitbreiding van het systeem van tijdelijke werkloosheid, overbruggingsrechten, premies voor zelfstandigen enz.) die door de regering werden genomen ter ondersteuning van de economische activiteit hebben het ook mogelijk gemaakt - althans tot nu toe - om het inkomensverlies van de ondernemingen en bijgevolg het aantal faillissementen te beperken.

In 2022 steeg het aantal faillissementen in de bouwsector met 38,4% tegenover 2021. Met 1.953 aangegeven faillissementen in 2022 lag het aantal weer op het niveau van vóór COVID en was het iets hoger dan het gemiddelde van de voorbije tien jaar. In de eerste drie maanden van 2023 werden in de bouwsector 542 faillissementen aangegeven, tegenover 502 in dezelfde periode van 2019 (+8,0%). In 2022 en begin 2023 zijn vooral kleine ondernemingen, die weinig werknemers tellen, failliet gegaan.

Grafiek 2-6: Aantal faillissementen onder de bouwondernemingen in België, per jaar (2008-2023.K1) en per gewest



	Maart 2022	April 2022	Mei 2022	Juni 2022	Juli 2022	Aug. 2022	Sept. 2022	Okt. 2022	Nov. 2022	Dec. 2022	Jan. 2023	Feb. 2023	Maart 2023
Vlaanderen	93	71	109	117	61	43	139	97	88	110	113	112	129
Brussel	49	17	60	61	14	19	34	52	29	36	18	18	24
Wallonië	38	26	42	51	24	19	68	48	41	40	46	41	41
België	180	114	211	229	99	81	241	197	158	186	177	171	194

Bron: CRB op basis van Statbel

De statistieken van Statbel brengen ook aan het licht dat het aantal faillissementen (van hoofdzakelijk kleine ondernemingen) in de bouwsector vooral hoog lag in Vlaanderen, waar het aantal in 2022 explodeerde tegenover het gemiddelde in de periode 2015-2019 (+57%), terwijl het slechts licht toenam in Brussel en daalde in Wallonië. Deze sterke stijging van het aantal faillissementen in het Vlaamse bouwbedrijf kan gelinkt zijn aan de afschaffing van de vestigingwet voor bepaalde voorheen gereguleerde beroepen. Sedert 1 januari 2019 is het in Vlaanderen immers niet meer nodig zijn beroepskennis te bewijzen om een beroep in bepaalde sectoren (waaronder het bouwbedrijf) uit te oefenen. Ook de basiskennis bedrijfsbeheer moet niet meer worden aangetoond. De toename van het aantal faillissementen heeft wellicht ook deels te maken met sociale dumping en sociale fraude. Deze frauduleuze praktijken - die het mogelijk maken lagere prijzen dan de marktprijzen aan te bieden via belastingontwijking - creëren oneerlijke concurrentie ten aanzien van de ondernemingen die de sociale voorwaarden naleven.

Gelet op het vrij beperkte aantal faillissementen in 2020 en 2021²⁴, is deze opwaartse ontwikkeling nog niet alarmerend. Aangezien de marges en de rentabiliteit van de bouwondernemingen momenteel onder druk staan door de stijging van hun kosten voor energie, materialen en lonen (cf. punt 6), moet de ontwikkeling van de faillissementen in de sector de komende maanden evenwel op de voet worden gevolgd en moeten de investeringen in woningen, gebouwen en infrastructuur verder worden ondersteund²⁵ om een te groot aantal faillissementen in de sector te vermijden. Dit te meer omdat de Belgische bouwsector voor het merendeel bestaat uit kleine ondernemingen en zelfstandigen (cf. punt 3.1), waarvan de winstmarges in het algemeen zwaarder dan die van de grote ondernemingen worden getroffen door de kostenstijgingen²⁶. In deze context moet de Belgische bouwsector o.m. worden ondersteund door de inspanningen in het kader van de relanceplannen te vergroten, de toegang tot het beroep te herstellen en de strijd tegen sociale dumping en sociale fraude op te drijven.

3 Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

3.1 Algemene evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

Evolutie van de werkgelegenheid die is onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid voor loontrekkers in de bouwsector²⁷

Na een periode van regressie tussen 2011 en 2015, gevolgd door een periode van stabilisatie tussen 2015 en 2017, vertoonde het totale aantal werknemers in de bouwsector (die hun sociale bijdragen betalen aan de RSZ) een opwaartse trend tussen begin 2018 en midden 2022 (cf. Tabel 3-1 en Grafiek 3-1). Het aantal werknemers steeg van 202.339 in het eerste kwartaal van 2018 tot 209.682 in het

²⁴ Zoals al werd vermeld, konden de bouwbedrijven tijdens de coronajaren rekenen op overheidssteun.

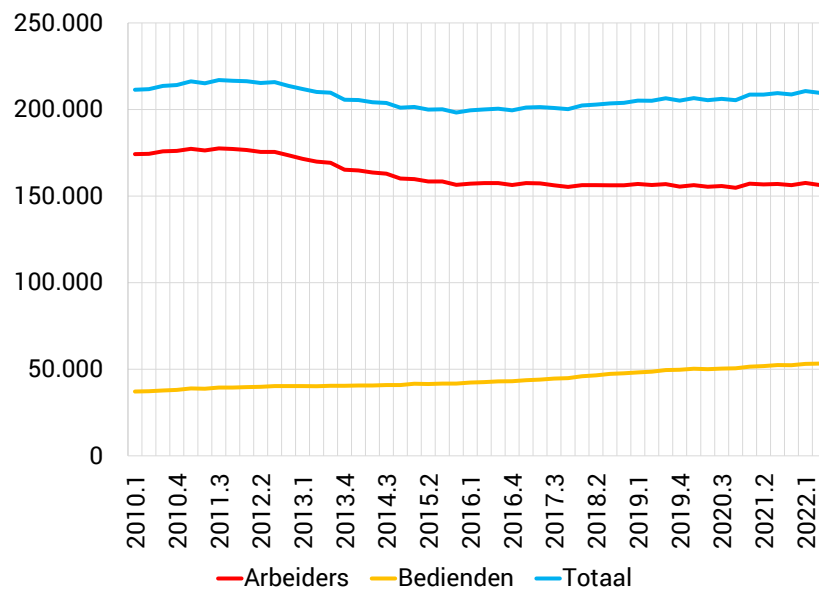
²⁵ Zie o.a. de « Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting » die in september 2022 door de brc Bouw werd gepubliceerd.

²⁶ De ondernemingen hebben immers niet alle dezelfde capaciteit om de sterke kostenstijging door te berekenen in de verkoopprijzen (NBB, 2022). De grote vennootschappen hebben traditiegetrouw een grotere marktmacht ter zake en zijn dus beter in staat hun winstmarges te beschermen door een groter deel van de kostenstijging door te rekenen aan hun klanten.

²⁷ Het is belangrijk op te merken dat de hierboven vermelde RSZ-gegevens enkel betrekking hebben op de werkgelegenheid die onderworpen is aan de Belgische sociale zekerheid voor loontrekkers.

tweede kwartaal van 2022 (+3,6%). Sinds 2017 volgt de werkgelegenheid in de bouw dus in globo een stijgende trend.

Grafiek 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2010-2022.K2



Bron: RSZ

Tabel 3-1 en Grafiek 3-1 tonen ook aan dat het aantal bedienden in de bouwsector sinds 2008 een opwaartse trend blijft volgen, terwijl het aantal arbeiders sinds eind 2015 relatief stabiel blijft. Tussen 2016.K1 en 2022.K2 steeg het aantal bedienden in de sector met 25,8%, terwijl het aantal arbeiders daalde met 0,4%. In het tweede kwartaal van 2022 telde de bouwsector 53.265 bedienden (+2,8% tegenover dezelfde periode van het jaar voordien) en 156.417 arbeiders (+0,2%).

Tabel 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2008-2022.K2

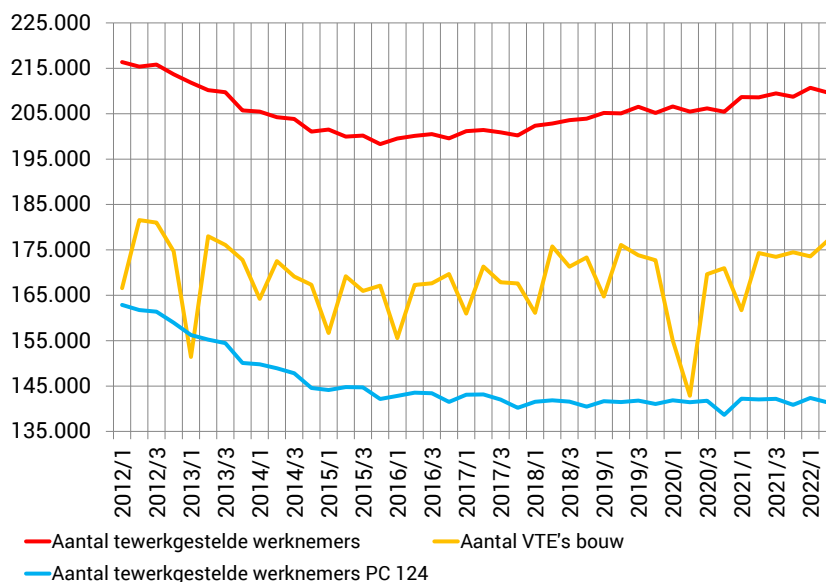
Periode	Arbeiders	Bedienden	Totaal	Periode	Arbeiders	Bedienden	Totaal		
2009	I	175.158	36.454	211.612	2016	I	157.200	42.336	199.536
	II	174.116	36.456	210.572		II	157.552	42.561	200.113
	III	174.894	36.792	211.686		III	157.546	42.974	200.520
	IV	173.504	36.836	210.340		IV	156.468	43.104	199.572
2010	I	174.299	37.159	211.458	2017	I	157.502	43.656	201.158
	II	174.454	37.303	211.757		II	157.404	44.023	201.427
	III	175.872	37.775	213.647		III	156.297	44.599	200.896
	IV	176.153	38.042	214.195		IV	155.315	44.887	200.202
2011	I	177.357	38.966	216.323	2018	I	156.334	46.005	202.339
	II	176.413	38.736	215.149		II	156.326	46.526	202.852
	III	177.597	39.438	217.035		III	156.221	47.347	203.568
	IV	177.255	39.395	216.650		IV	156.248	47.668	203.916
2012	I	176.663	39.724	216.387	2019	I	157.018	48.154	205.172
	II	175.537	39.848	215.385		II	156.457	48.618	205.075
	III	175.553	40.270	215.823		III	156.982	49.545	206.527
	IV	173.569	40.289	213.696		IV	155.456	49.710	205.166
2013	I	171.516	40.316	211.832	2020	I	156.324	50.268	206.592
	II	169.960	40.227	210.187		II	155.431	50.021	205.452
	III	169.282	40.438	209.720		III	155.809	50.378	206.187
	IV	165.254	40.463	205.717		IV	154.836	50.558	205.424
2014	I	164.811	40.665	205.476	2021	I	157.220	51.462	208.682
	II	163.612	40.605	204.217		II	156.813	51.795	208.608
	III	162.930	40.906	203.836		III	157.063	52.401	209.464
	IV	160.164	40.900	201.064		IV	156.352	52.368	208.720
2015	I	159.535	41.172	200.707	2022	I	157.641	53.074	210.715
	II	158.511	41.450	199.961		II	156.417	53.265	209.682
	III	158.438	41.734	200.172		III			
	IV	156.546	41.742	198.288		IV			

Bron: RSZ

Grafiek 3-2 toont de evolutie van het totale aantal werknemers, het aantal werknemers in het PC 124 en het aantal voltijdequivalenten (VTE's). Deze grafiek toont een forse daling van het aantal voltijdequivalenten in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 (-17,3 %). De sterke daling in het eerste en tweede kwartaal van 2020 viel samen met de eerste lockdown van maart-april die verband hield met de gezondheids crisis door het coronavirus. Het aantal voltijdequivalenten herstelde zich vervolgens in het derde en vierde kwartaal van 2020 (170.987 VTE's of +19,7 %), een niveau dat evenwel nog steeds lager lag dan in het derde kwartaal van 2019 (173.814). In het eerste kwartaal van 2021 viel het aantal VTE's weer terug (161.707), maar tijdens de rest van het jaar stabiliseerde het rond 174.000. In het tweede kwartaal van 2022 telde de bouwsector 177.007 voltijdequivalenten. Het aantal werknemers in het PC 124 bleef sedert 2018 vrij

stabiel (met uitzondering van een daling in het vierde kwartaal van 2020). Het bedroeg 141.411 in het tweede kwartaal van 2022.

Grafiek 3-2: Werkgelegenheid in de bouw (werknemers, VTE's en PC124), 2012-2022.K2



Bron: RSZ

De daling van het aantal VTE's in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 en in het eerste kwartaal van 2021, een daling niet werd waargenomen voor het aantal werknemers (cf. Grafiek 3-2), wordt verklaard door het feit dat de tijdelijke werklozen niet in de 'VTE'-cijfers van de RSZ zijn opgenomen. In geval van tijdelijke werkloosheid blijft de band tussen de werknemer en de werkgever bestaan, maar worden er ofwel geen of slechts gedeeltelijk arbeidsprestaties verricht. Hieruit resulteert een directe daling van het arbeidsvolume in voltijdequivalenten, die niet tot uiting komt in de gegevens met betrekking tot het aantal werknemers.

Evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid in de bouwsector

De evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid (op basis van het aantal Limosa-werknemers, d.w.z. actieve werknemers²⁸ in een buitenlandse onderneming op basis van de Limosa-aangiften²⁹) wordt geïnterpreteerd met behulp van de gegevens van

²⁸ Een actieve werknemer wordt gedefinieerd als een werknemer voor wie een Limosa-aangifte ten minste 1 werkdag tijdens het kwartaal in de betrokken provincie bevat.

²⁹De Limosa-aangifte is wettelijk verplicht voor loontrekkers die tijdelijk of gedeeltelijk in België komen werken (d.w.z. loontrekkers die gewoonlijk in een ander land dan België werken en loontrekkers die in een ander land dan

Constructiv (cf. Tabel 3-2). Uit deze gegevens blijkt dat het aantal Limosa-werknemers (loontrekkers + zelfstandigen) een neerwaartse trend deed optekenen in de bestudeerde periode. In de periode 2017-2022 daalde het aantal Limosa-werknemers met 29,4%. Deze daling kwam volledig voor rekening van het aantal loontrekkers (-37,8%, tegenover +7,2% voor de zelfstandigen). In de periode 2018-2022 liep het aantal Limosa-werknemers met 9,2% terug (-12,3% voor de loontrekkers, tegenover -0,4% voor de zelfstandigen).

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

Werkgelegenheid	Werknemers Limosa		Loontrekkenden Limosa		Zelfstandigen Limosa	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2016	122.609		101.152		21.457	
2017	123.477	0,7%	100.276	-0,9%	23.201	8,1%
2018	96.046	-22,2%	71.078	-29,1%	24.968	7,6%
2019	93.267	-2,9%	66.898	-5,9%	26.369	5,6%
2020	86.141	-7,6%	61.430	-8,2%	24.711	-6,3%
2021	86.799	0,8%	62.953	2,5%	23.846	-3,5%
2022	87.220	0,5%	62.354	-1,0%	24.866	4,3%

Aangiften	Werknemers Limosa		Loontrekkenden Limosa		Zelfstandigen Limosa	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2016	505.417		410.176		95.241	
2017	508.607	0,6%	400.544	-2,3%	108.063	13,5%
2018	451.960	-11,1%	336.350	-16,0%	115.610	7,0%
2019	457.670	1,3%	331.235	-1,5%	126.435	9,4%
2020	418.990	-8,5%	293.819	-11,3%	125.171	-1,0%
2021	464.398	10,8%	332.789	13,3%	131.609	5,1%
2022	479.354	3,2%	334.301	0,5%	145.053	10,2%

Bron: Constructiv

Het aantal Limosa-aangiften in de periode 2017-2022 volgde een gelijkaardige ontwikkeling als het aantal Limosa-werknemers. In die periode daalde het totale aantal Limosa-aangiften met 5,8% (-16,5% voor loontrekkers en +34,2% voor zelfstandigen). In de periode 2018-2022, daarentegen, steeg het aantal Limosa-aangiften met 6,1% (-0,6% voor loontrekkers, tegenover +25,5% voor zelfstandigen).

België worden aangeworven), alsook voor zelfstandigen die tijdelijk of gedeeltelijk naar België komen om er een zelfstandige activiteit uit te oefenen in een risicosector (bouw, vleesverwerking en schoonmaak), maar die er niet permanent wonen of gevestigd zijn. De Limosa-aangifte heeft betrekking op 'bouwactiviteiten', maar wie de aangifte doet, interpreteert of het al dan niet om een 'bouwactiviteit' gaat.

Het aantal Limosa-werknemers en het aantal Limosa-aangiften lieten forse dalingen optekenen van 2017 tot 2018 (resp. -22,2% en -11,1%) en van 2019 tot 2020 (resp. -7,6% en -8,5%). In 2021 werd een fors herstel waargenomen.

Van 2017 tot 2018 kwam de terugval van het aantal Limosa-werknemers (en -aangiften) volledig voor rekening van de loontrekkers: -29,1% (-16,0%), tegenover +7,6% (+7,0%) voor de zelfstandigen. Zoals in de vorige verslagen werd vermeld³⁰, kan de daling van het aantal gedetacheerde werknemers tussen 2017 en 2019 deels worden verklaard door het Plan voor Eerlijke Concurrentie dat in juli 2015 onder de regering-Michel werd goedgekeurd en door de opeenvolgende verlagingen van de sociale lasten die in 2017, 2018 en 2020 werden toegekend. De forse daling van 2017 tot 2018, van haar kant, heeft voor een groot deel te maken met administratieve wijzigingen voor de buitenlandse bouwondernemingen, die tot een verschuiving naar een andere activiteit hebben geleid. Het is dus mogelijk dat sommige werknemers die voorheen werden aangegeven in de bouw werden aangegeven in andere bedrijfstakken en aldus ontsnapten aan de betaling van bepaalde sociale lasten die specifiek zijn voor de bouwsector. De detachering heeft bovendien plaats gemaakt voor werkvergunningen voor derde landen. Onze sector telt immers steeds meer werknemers die niet meer via detachering, maar via andere soorten van werkvergunningen werken (omdat ze uit landen buiten de EU komen).

In 2020 gold de daling van het aantal werknemers (en aangiften) zowel voor de loontrekkers (resp. -8,2% en -11,3%) als voor de zelfstandigen (resp. -6,3% et -1,0%) en was ze hoofdzakelijk gelinkt aan de gezondheids crisis door het coronavirus. Als gevolg van deze crisis hadden bouwbedrijven enerzijds minder gedetacheerde werknemers nodig en was het voor deze werknemers anderzijds moeilijk om België binnen te komen door maatregelen zoals de verplichte quarantaine en het sluiten van de grenzen.

In 2021 werd een lichte stijging van het aantal werknemers (+0,8%) waargenomen onder invloed van de toename van het aantal loontrekkers (+2,5%, tegenover -3,5% voor de zelfstandigen) als gevolg van het forse herstel van de activiteit in de bouwsector na COVID en het terugschroeven van de beperkende maatregelen in verband met de gezondheids crisis, met name wat het sluiten van de grenzen betreft. In 2022 zette deze licht stijgende trend zich voort (+0,5%), maar deze keer werd hij

³⁰ Cf. verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

aangedreven door de zelfstandigen (+4,3%, tegenover -1,0% voor de loontrekkers). In 2021 en 2022 bleef het aantal Limosa-loontrekkers en -zelfstandigen evenwel onder het niveau van 2019 (de periode vóór COVID). Er moet worden op gewezen dat dit vrij lage aantal gedetacheerde werknemers niet te wijten is aan een verminderde vraag, maar eerder aan een daling van het aanbod, die o.a. wordt verklaard door een opleving van de activiteit en een aanpassing van de lonen in sommige landen, waaronder Portugal en Spanje. De werknemers die afkomstig zijn uit die landen geven er de voorkeur aan in eigen land of in naburige landen te werken i.p.v. naar België te komen. Hoe dan ook stellen we vast dat de Belgische ondernemingen moeilijkheden ondervinden om gekwalificeerde Belgische werknemers, maar ook gekwalificeerde buitenlandse werknemers aan te werven.

Hoewel de forse dalingen in 2018 en 2020 toe te schrijven waren aan incidentele factoren (resp. nieuwe nomenclatuur en gezondheidscrisis), wijst de dalende trend van het aantal aangegeven gedetacheerde werknemers van 2017 tot 2021 (terwijl het aantal loontrekkers in de sector toeneemt) erop dat de maatregelen die werden genomen in het kader van het Plan voor Eerlijke Concurrentie, dat tussen de sociale partners en de regering werd gesloten, hun vruchten afwerpen. Dit suggereert dat de inspanningen voor de effectieve en efficiënte bestrijding van sociale dumping en sociale fraude (waaronder de misbruiken op het vlak van detachering en buitenlandse onderaanneming, de schijnzelfstandigen en het niet-aangegeven werk in de aanwezigheidsregistratiesystemen) moeten worden opgedreven. De strijd tegen sociale dumping en sociale fraude blijft overigens een absolute prioriteit voor de sociale partners van de bouwsector. Dit impliceert onder meer een versterkte controle van de regels tijdens de uitvoering van de werken, alsmede inspecties met de nodige middelen voor controle van zowel de sociale wetten als het welzijn op het werk. Eind 2022 hebben de sociale partners trouwens een akkoord³¹ gesloten om sociale dumping en sociale fraude te bestrijden. In dat akkoord wordt voorgesteld de keten van onderaannemers te herzien en hem strikter en controleerbaarder te maken.

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

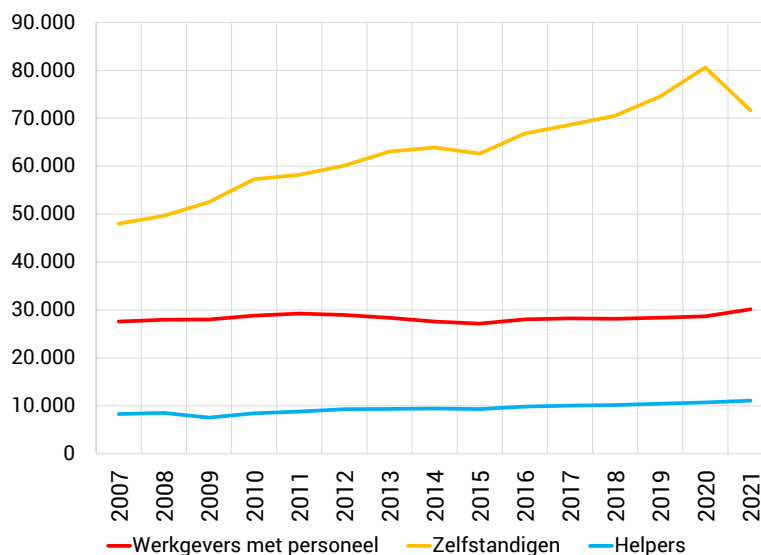
Uit Grafiek 3-3 blijkt dat het aantal werkgevers met personeel in de bouwsector in de periode 2009-2020 relatief stabiel bleef onder de 30.000. In 2021 steeg dat aantal en

³¹ Cf. [Gemeenschappelijke verklaring](#) van de sociale partners van de bouwsector van 10 oktober 2022.

werd de grens van 30.000 overschreden (+5,1% tegenover 2020). In het tweede kwartaal van 2022 telde de bouwsector 30.130 werknemers met personeel. De bouwsector bestaat voor het merendeel uit kleine en middelgrote ondernemingen (cf. Tabel 3-3). Werkgevers met minder dan 5 werknemers vertegenwoordigen meer dan 70% van de bouwsector en slechts 1,2% van de werkgevers in de sector heeft meer dan 50 werknemers in dienst.

Zoals in het vorige conjunctuurverslag³² werd vermeld, volgden het aantal zelfstandigen en het aantal helpers in de bouwsector tussen 2007 en 2020 een opwaartse trend. In 2020 telde de bouwsector 80.562 zelfstandigen en 10.695 helpers, wat resp. 8,1% en 2,3% meer was dan in 2019³³ en resp. 67,8% en 28,8% meer dan in 2007. Dit kan worden verklaard door de relatief lage opstartkosten voor zelfstandigen in de bouw en door het feit dat de sector meestal gericht is op aannemerschap. Veel loontrekkers in de bouw zetten de stap om aannemer te worden. De toename van het aantal werknemers in de bouwsector wordt hoofdzakelijk aangedreven door de zelfstandigen.

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



Bron: RSZ en RSVZ

³² Cf. "De conjunctuur in de bouwsector - oktober 2022", [CRB 2022-2609](#). Toen het huidige verslag werd opgesteld, waren de gegevens voor 2022 nog niet beschikbaar.

³³ Het feit dat deze sector in 2020 grotendeels 'normaal' kon functioneren (op de eerste lockdown na) lijkt veel mensen te hebben aangemoedigd om een zelfstandige activiteit in de bouw te beginnen.

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

2022.2	Uitsplitsing werkgevers volgens aantal werknemers								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Aantal	21.576	4.375	2.457	1.227	301	13	74	12	4
Aandeel	71,18%	14,43%	8,11%	4,05%	0,99%	0,04%	0,24%	0,04%	0,01%
Gecumuleerd	71,18%	85,62%	93,72%	97,77%	98,77%	98,81%	99,05%	99,09%	99,11%

Bron: RSZ

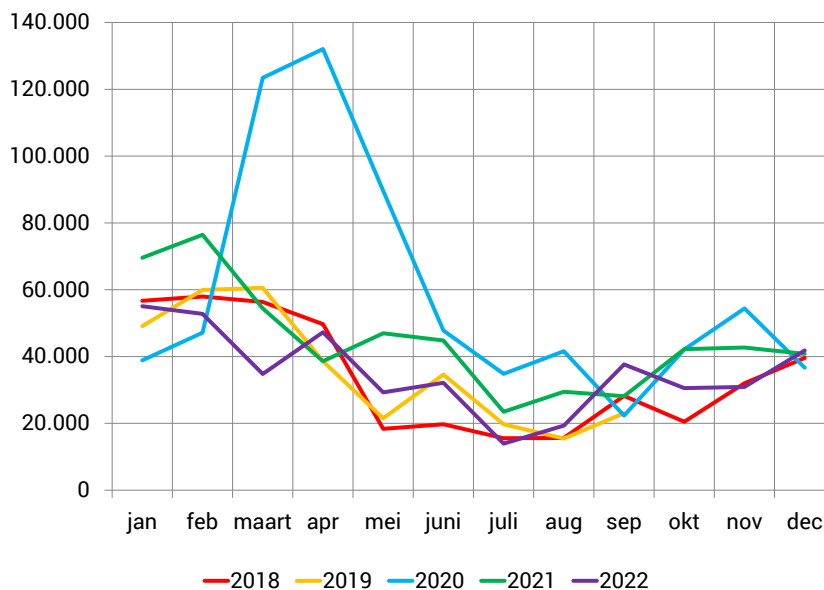
Terwijl het aantal helpers in 2021 bleef groeien tegenover het voorgaande jaar (+3,7%), daalde het aantal zelfstandigen evenwel met 11%. Deze sterke daling - zowel bij de zelfstandigen in hoofdberoep (-8,1%) als bij de zelfstandigen in bijberoep - moet wel worden gerelativeerd. Ze wordt verklaard door een zeer grote stijging van het aantal bestuurders in 2021 in vergelijking met de jaren voordien omdat het RSVZ een andere bron gebruikt om te bepalen of een zelfstandige bestuurder is of niet. Deze gegevens zijn voortaan afkomstig van de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)³⁴. Uit een analyse van de evolutie van alle belastingplichtigen (inclusief bestuurders) in de bouwsector in 2020 en 2021 blijkt dat het totale aantal zelfstandigen in de sector eigenlijk niet is afgenomen, integendeel. Dit aantal bedroeg 139.454 in 2021, tegenover 130.831 in 2020, wat neerkomt op een stijging van 6,6%.

3.2 Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector

Het aantal tijdelijke werklozen is in maart en april 2020 (eerste lockdown) sterk gestegen tegenover februari 2020 (+180,1%) en tegenover dezelfde periode van het jaar voordien (+103,9 % in maart en +242,2 % in april). In april 2020 waren er 132.052 tijdelijke werklozen. Hun aantal daalde vervolgens fors tot niveaus die dicht bij het normale lagen, hoewel het in november 2020 (tweede lockdown) nog eens een piek bereikte. Het effect van de tweede lockdown op de bouwsector was minder groot dan bij de eerste lockdown³⁵.

³⁴ Hieruit blijkt een aanzienlijke onderschatting van het aantal bestuurders in het verleden. Ter herinnering: per persoon wordt slechts één beroepsactiviteit geregistreerd, namelijk de activiteit waaraan de meeste tijd wordt besteed. Dit houdt in dat, bij een analyse van de gegevens per subtak, een daling van het aantal zelfstandigen wordt vastgesteld in bijna alle subtakken (met inbegrip van de bouwsector), aangezien de bestuurders daar niet worden meegeteld.

³⁵ Voor meer details, cf. het verslag "Impact van de tweede lockdown op de bouwsector", [CRB 2020-2507](#).

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

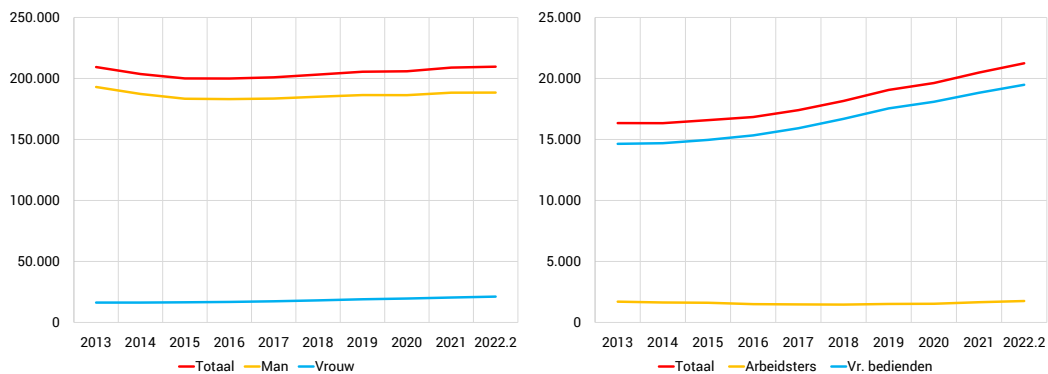
Bron: CRB op basis van de RVA

In 2021 nam het aantal tijdelijke werklozen geleidelijk af, maar bleef het gemiddeld (44.794 per maand) hoger dan zijn gemiddelde niveau van 2018 (34.184) en 2019 (35.989). Met een maandgemiddelde van 35.445 lag het aantal tijdelijke werklozen in 2022 weer op zijn niveau van vóór de gezondheids crisis.

3.3 Vrouwen in de bouwsector

Het aantal werkneemsters in de bouw steeg tussen 2013 en 2021 met 25,3%, met een gemiddelde jaarlijkse toename van bijna 3% en een stijging van 4,4% in 2021 tegenover het voorgaande jaar (3,0% in 2020 en 5,0% in 2019). Ter vergelijking: het totale aantal werknemers in de sector daalde in dezelfde periode met 0,2% (zie Grafiek 3-5). Tussen 2013 en 2021 steeg het aantal vrouwen in de sector van 16.345 tot 20.486 en het percentage vrouwen onder de loontrekkers in de bouw van 7,8% tot 9,8%. In de eerste helft van 2022 bleef het aantal vrouwen in de bouwsector stijgen, tot 21.242, wat goed was voor 10,1% van alle werknemers. Er moet wel worden onderstreept dat deze stijging van het aantal vrouwen in de bouwsector hoofdzakelijk voor rekening van de bedienden komt; het aantal arbeidsters in de sector blijft marginaal (cf. infra).

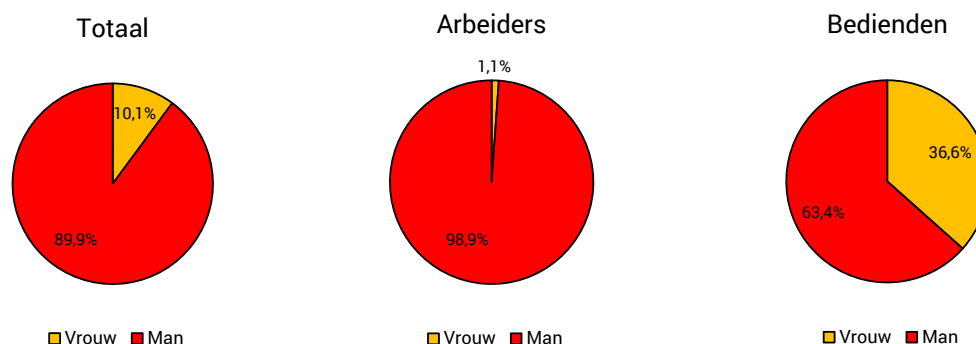
Grafiek 3-5: Evolutie van het aantal werknemers naar geslacht (links) en evolutie van het aantal werknemers (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2022.K2



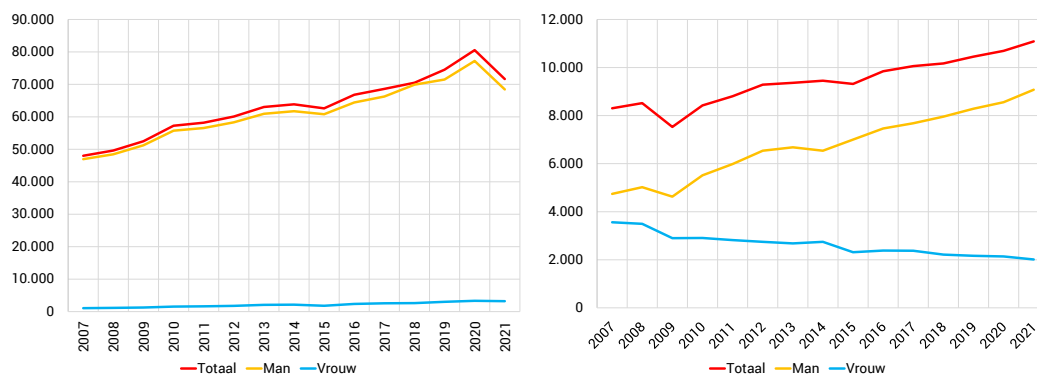
Bron: RSZ

Hoewel de sector steeds meer vrouwen aantrekt, blijft hij overwegend mannelijk. Grafiek 3-6 laat duidelijk zien dat het percentage vrouwen in de sector beperkt bleef in 2022 (10,1%), vooral wat de arbeidsters betreft (1,1%, tegenover 36,6% voor de vrouwelijke bedienden). De overgrote meerderheid van de 21.242 vrouwen in de bouwsector in het tweede kwartaal van 2022 werkte als bediende (19.482, of 91,7%) en slechts 1.760 (of 8,3%) als arbeidster. Wat de evolutie betreft, daalde het aantal arbeidsters in de sector tussen 2013 en 2018 met 14 %, waarna het opnieuw toenam. In 2021 werd een groei van 8,0% waargenomen, tegenover 1,5% in 2020. Dankzij deze forse stijging in 2021, die begin 2022 aanhield, overschreed het aantal arbeidsters in de bouwsector (1.760) zijn niveau van 2013 (1.706). Het aantal vrouwelijke bedienden bleef groeien: het nam tussen 2013 en 2021 met 28,6% toe, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 3,2% in deze periode (cf. Grafiek 3-5).

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



Bron: CRB op basis van de RSZ

Grafiek 3-1: Evolutie van het aantal zelfstandigen (links) en van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2007-2021

Bron: RSVZ

Zoals in het vorige conjunctuurverslag³⁶ werd vermeld, ligt ook het percentage vrouwen bij de zelfstandigen en de helpers in de bouwsector laag (cf. Grafiek 3-7). In 2021 waren de vrouwen goed voor 4,5% van de zelfstandigen en voor 18,1% van de helpers in de sector. Wat de evolutie betreft, toont Grafiek 3-7 dat het aantal vrouwelijke zelfstandigen in de sector tussen 2007 en 2020 een opwaartse trend liet optekenen van 1.058 tot 3.338 (een stijging met 215,5%). In 2021 werd deze trend onderbroken (-4%). Deze daling was echter minder groot dan die voor alle zelfstandigen samen (-11%, cf. supra)³⁷. Zoals hierboven werd vermeld, moet de daling van het aantal zelfstandigen van 2020 tot 2021 evenwel worden gerelativeerd. Ze is het gevolg van een wijziging in de methodologie van het RSVZ op het niveau van de gegevensverzameling (cf. supra). In werkelijkheid steeg het totale aantal vrouwelijke belastingplichtigen (inclusief vrouwelijke bestuurders) in de bouwsector in 2020 en 2021. Het aantal vrouwelijke helpers daalde verder van 3.560 in 2007 tot 2.012 in 2021 (-43,5%).

Uit de bovenstaande analyse blijkt duidelijk dat de bouw steeds meer vrouwen aantrekt die een technisch beroep willen uitoefenen. De sector wordt ook technischer en technologischer, en deze trend naar digitalisering zal de komende jaren versnellen. Desondanks is de sector nog steeds overwegend mannelijk en blijft het aandeel van de vrouwen in de sector marginaal (vooral onder het statuut van

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

³⁷ Zoals hierboven werd vermeld, kan deze trend een 'reset'-effect zijn na de bijzonder sterke stijging van het aantal zelfstandigen in de bouwsector in 2019 en 2020. Mensen die tijdens de gezondheidscrisis besloten om een zelfstandige activiteit in de bouw te beginnen, zijn misschien naar andere statuten of sectoren teruggekeerd toen de crisis voorbij was.

arbeidster). Ondanks enige vooruitgang ter zake, kan de bouwsector dus beter. In haar advies³⁸ benadrukte de brc Bouw daarom onder meer de noodzaak om zich ook op vrouwen te richten in campagnes om het imago van de bouwsector op te poetsen (zoals de campagne “Wij bouwen aan morgen” van Constructiv) en om meer projecten op te zetten om bedrijven die op zoek zijn naar arbeidskrachten in contact te brengen met vrouwen die bereid zijn om een baan in de bouwsector te kiezen. Om het aantal vrouwen met arbeidersberoepen te verhogen, zou het ook nuttig zijn een enquête te organiseren om na te gaan welke redenen vrouwen belemmeren om meer voor manuele beroepen te opteren. Meer vrouwen in de bouwsector kan een van de elementen zijn om het tekort aan arbeidskrachten op te vangen.

4 Bouw- en verbouwingsvergunningen

Het aantal toegekende bouw- en renovatievergunningen is een goede barometer voor de toekomstige bouwactiviteit. De bouwvergunning is de laatste fase van de door de overheid toegepaste procedures op het gebied van stedenbouw en vergunningen vóór de aanvang van de werken. De vergunningen voorspellen het aantal gebouwen en woningen dat in de komende maanden wellicht zal worden gebouwd en gerenoveerd, in een stabiele economie³⁹. Daarom wordt de evolutie van de toekenning van bouw- en renovatievergunningen voor residentiële en niet-residentiële gebouwen in dit verslag beschreven.

In de vorige verslagen⁴⁰ werd enerzijds onderstreept dat, ondanks een negatieve impact tijdens de eerste lockdown (onder meer als gevolg van vertragingen in de procedures inzake toekenning van vergunningen), het aantal vergunningen voor de bouw en renovatie van gebouwen vrij goed weerstand bood aan de gezondheidscrisis in 2020 - vooral in de residentiële sector. Anderzijds bleek dat het enthousiasme van de Belgen voor de bouw, zowel huishoudens als bedrijven, in de eerste helft van 2021 nog aanwezig was - vooral wat de bouw en renovatie van residentiële gebouwen betreft. In 2021 werd overigens een groot aantal bouw- en renovatievergunningen voor woningen toegekend in vergelijking met de voorgaande jaren.

³⁸ Cf. advies ‘Prioriteiten voor de verbetering van onderwijs en werkgelegenheid tegen 2030’, [CRB 2021-1301](#).

³⁹ De tijd tussen de aanvraag en de ontvangst van de vergunning duurt enkele maanden en in sommige regio's zelfs een jaar. Ingrijpende veranderingen (bv. een sterke stijging van de prijs van bouwmaterialen) gedurende deze periode kunnen de beslissing om bouw- of renovatiewerken uit te voeren op de helling zetten.

⁴⁰ Zie de verslagen van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

Nadat het aantal vergunningen voor de bouw en renovatie van residentiële en niet-residentiële gebouwen in de eerste helft van 2022 op een vrij goed peil bleef⁴¹, kwam er een terugval in de tweede helft van het jaar. Voor nieuwbouw begon de daling al eind 2021. De vrij forse stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt, de aanzienlijke stijging van de prijzen van bouwmaterialen - die duidelijk boven het peil van de totale inflatie lag - en het klimaat van economische onzekerheid hebben een negatieve impact op de investeringen van de huishoudens en de ondernemingen in residentieel en niet-residentieel vastgoed gehad. De daling van het aantal toegekende bouwvergunningen zal de situatie van de nieuwbouw in België geenszins verbeteren, te meer omdat het aantal vergunningen voor de bouw van nieuwe appartementen nog altijd daalt in vergelijking met die voor de bouw van eengezinswoningen. De stijging van de hypotheektarieven en het verminderde vertrouwen van de consumenten doen de bouwfirma's en vastgoedontwikkelaars aarzelen om nieuwe projecten te lanceren. Wat de renovaties betreft, werden de huishoudens en de ondernemingen in hun "grote" renovatie- en uitbreidingsprojecten afgeremd door de onzekerheid onder invloed van de hoge energieprijzen en de stijging van de bouwkosten. De huishoudens hebben wel minder grote renovatiewerken uitgevoerd (onder meer op het vlak van energie⁴²) waarvoor ze geen vergunning nodig hebben en waarmee ze hun energiefacturen snel kunnen drukken in de huidige energiecrisis.

4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen

4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen

In 2021 werden 31.782 vergunningen voor de bouw van residentiële gebouwen toegekend, d.w.z. resp. 11,2% en 15,7% meer dan in 2020 en 2019 (cf. Tabel 4-1). Qua woningen ging het om een aantal van 57.680 (tegenover 55.256 in 2020 en 55.851 in 2019). 2021 was dus een zeer goed jaar voor de woningbouw, toen het enthousiasme van de Belgische huishoudens om te bouwen nog volop aanwezig was. Aangezien nieuwe woningen gewoonlijk 1 à 2 jaar na de toekenning van de vergunning worden gebouwd, verklaart het goede jaar 2021 gedeeltelijk waarom de orderboekjes van de

⁴¹ Voorbeelden van niet-residentieel vastgoed zijn: handelsruimten, bankkantoren, sportcomplexen, kantoorgebouwen...

⁴² Zoals de installatie van zonnepanelen, de vervanging van het warmteproductiesysteem, de isolatie van daken of van binnenmuren

ondernemingen in 2022 en tijdens het eerste kwartaal van 2023⁴³ nog goed gevuld waren, ondanks een minder goed 2022 (cf. infra). Ter wille van een stabiele orderpositie in 2023 en in de daaropvolgende jaren, zal het evenwel nodig zijn dat het orderboek opnieuw wordt gevuld in (minstens) hetzelfde tempo als de afwerking van de bestaande projecten.

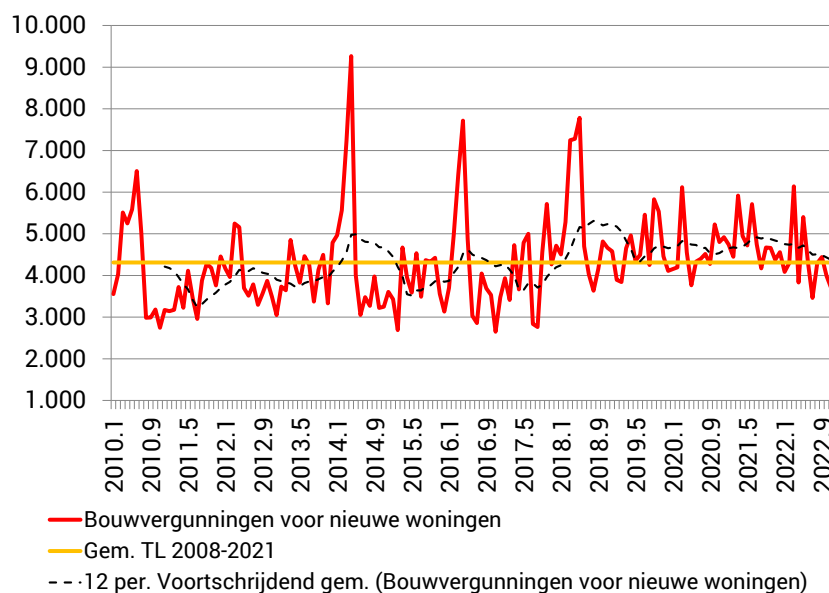
Tabel 4-1: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2012-2022

RES.	NIEUWBOUW				RENOVATIE	
	Gebouwen		Woningen		Gebouwen	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2012	24.774		46.813		26.561	
2013	23.862	-3,7%	49.141	5,0%	27.280	2,7%
2014	25.553	7,1%	54.903	11,7%	27.444	0,6%
2015	21.916	-14,2%	46.181	-15,9%	28.172	2,7%
2016	22.962	4,8%	50.977	10,4%	27.229	-3,3%
2017	22.764	-0,9%	50.388	-1,2%	24.311	-10,7%
2018	28.842	26,7%	62.656	24,3%	28.301	16,4%
2019	27.458	-4,8%	55.851	-10,9%	27.918	-1,4%
2020	28.581	4,1%	55.256	-1,1%	29.418	5,4%
2021	31.782	11,2%	57.680	4,4%	34.292	16,6%
2022	28.725	-10,7%	51.747	-10,3%	29.489	-14,0%

Bron: CRB op basis van Statbel

Met een totaal van 28.725 in 2022 lag het aantal toegekende vergunningen voor de bouw van nieuwe residentiële gebouwen 10,7% lager dan in 2021 (cf. Tabel 4-1). Qua aantal woningen ging het om een daling van 10,3% tegenover 2021 (en van resp. 6,4%, 7,3% en 17,4% tegenover 2020, 2019 en 2018). Deze daling van het aantal bouwvergunningen voor residentieel vastgoed tegenover 2021 deed zich in de drie gewesten van ons land voor: -9% in Vlaanderen, -11,8% in Wallonië en -12,8% in het Brussels hoofdstedelijk gewest. Deze dalingen zullen de situatie van de nieuwbouw in België geenszins verbeteren.

⁴³ In die periode was het orderboek van de Belgische bouwsector gevuld voor ongeveer 6 maanden (6,2 in 2022/K1, 6,3 in 2022/K2, 6,4 in 2022/K3, 6,3 in 2022/K4 en 6,1 in 2023/K1). Bron: Eurostat, Bouwsector - kwartaalgegevens, EI_BSBU_Q_R2. Laatste beschikbare gegevens: 2023/K1.

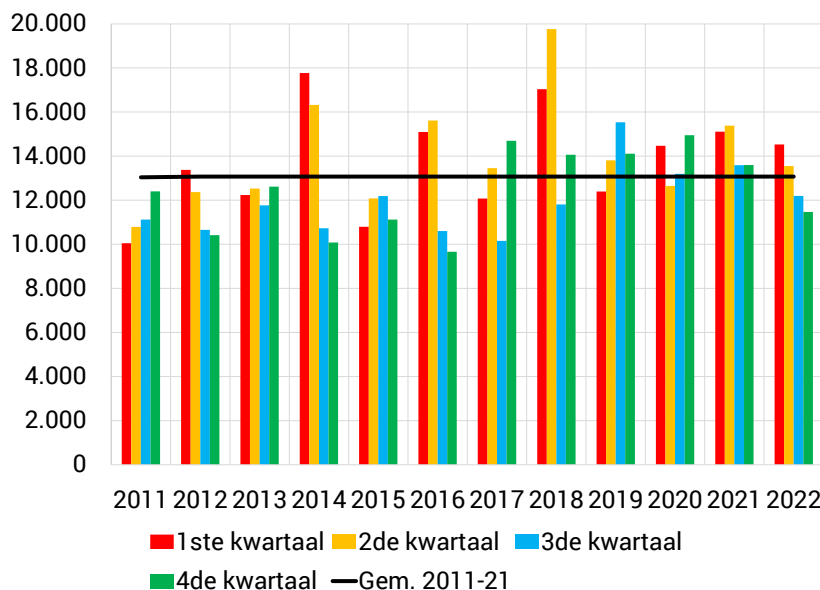
Grafiek 4-1: Maandelijks evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe woningen, 2010-2022

Bron: CRB op basis van Statbel

Grafiek 4-1 (rode lijn) toont dat de evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen regelmatig aanzienlijke pieken en dalen vertoont⁴⁴. Daarom is het relevant om het voortschrijdende gemiddelde over 12 maanden te analyseren. Hieruit blijkt dat het gemiddelde aantal toegekende vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen sinds de tweede helft van 2021 een dalende trend volgde (zie de stippellijn in Grafiek 4-1). Eind 2022 lag het voortschrijdende gemiddelde (51.747) iets onder het langetermijngemiddelde (52.800 toegekende vergunningen per jaar of 4.400 per maand).

⁴⁴ Het is zo dat reeds in eerdere verslagen erop werd gewezen dat de verscherping van de energievereisten niet vreemd is aan dit fenomeen. Deze energiemaatregelen vertalen zich in een massale vraag naar vergunningen in de maand die voorafgaat aan de inwerkingtreding, gevolgd door de daadwerkelijke toekenning van de vergunningen tijdens de daaropvolgende maanden (bv. sterke stijging in december 2017 vóór de inwerkingtreding, op 1 januari 2018, van strengere energievereisten voor woningen in Vlaanderen). Dit fenomeen, dat zich bij elke inwerkingtreding van strengere energievereisten heeft voorgedaan, werd ook waargenomen, weliswaar in veel mindere mate, ingevolge de nieuwe vereisten van 2020.

Grafiek 4-2: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (2011-2022)



	Δ vorige periode		Δ zelfde periode 2021		Δ zelfde periode 2019	
	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning
2022.T1	14,5%	6,9%	-1,4%	-3,9%	2,9%	0,4%
2022.T2	-12,7%	-6,7%	-11,2%	-11,9%	18,9%	7,1%
2022.T3	-8,8%	-10,0%	-11,6%	-10,3%	-3,8%	-7,6%
2022.T4	-7,2%	-5,9%	-15,3%	-15,6%	-13,8%	-23,3%

Bron: CRB op basis van Statbel

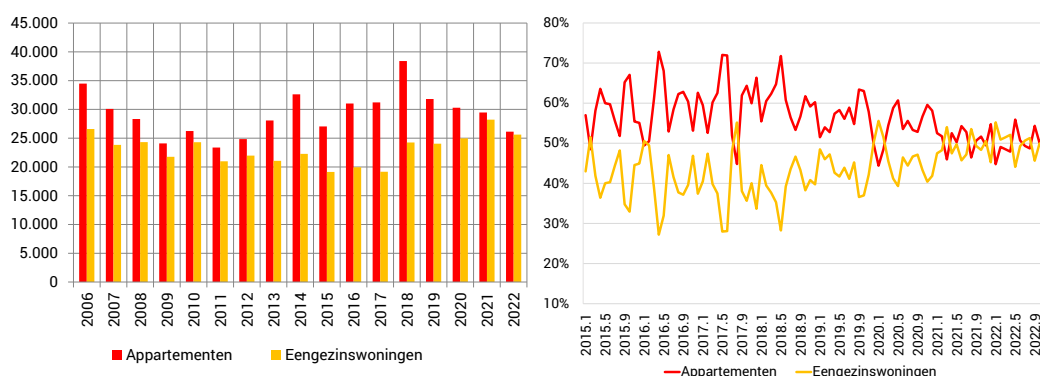
Uit de kwartaalanalyse die wordt geïllustreerd in Grafiek 4-2 blijkt dat het aantal vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen hoog lag in het eerste en tweede kwartaal van 2021 (meer dan 15.000). In deze kwartalen werd een stijging van resp. 4,5% en 21,6%⁴⁵ opgetekend tegenover dezelfde perioden van 2020 en van resp. 21,9% en 11,4% tegenover 2019. In het derde (13.592) en vierde (13.596) kwartaal van 2021 vertraagde het aantal toegekende vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen. In het vierde kwartaal van 2021 werd 9,0% minder vergunningen

⁴⁵ De sterke stijging in het tweede kwartaal van 2021 tegenover 2020 moet worden gerelativeerd door de aanzienlijke daling van het aantal toegekende vergunningen in die periode als gevolg van de eerste lockdown in het kader van de gezondheidscrisis. Door de coronacrisis was het immers niet mogelijk om de procedures voor de toekenning van stedenbouwkundige en milieuv vergunningen normaal voort te zetten, waardoor de toekenning van vergunningen vertraging opliep wegens de sluiting van bepaalde administraties of het beperkte aantal aanwezige personeelsleden. Zie het verslag van juni 2021 (CRB 2021-2149).

toegekend dan in dezelfde periode van 2020 en 3,6% minder dan in dezelfde periode van 2019 (-3,6%).

Tijdens alle vier kwartalen van 2022 lag het aantal toegekende vergunningen voor de bouw van woningen lager dan in 2021 (resp. -3,9%, -11,9%, -10,3% en -15,6%). Ondanks de daling in de eerste twee kwartalen, bleef het aantal toegekende vergunningen op een goed niveau, aangezien 2021 een zeer goed jaar was geweest. Deze daling zette zich evenwel voort in het derde en vierde kwartaal van 2022, waardoor het aantal vergunningen voor woningbouw veel lager lag dan in 2021.

Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen, appartementen vs huizen, per jaar (links) en per maand (rechts), tot 2022



Bron: Statbel

Als we de woonvormen bekijken, werden van 2003 tot 2022 meer vergunningen toegekend voor de bouw van nieuwe appartementen dan voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen⁴⁶. De evolutie van deze twee woonvormen in België loopt sinds enkele jaren immers uiteen in het voordeel van appartementen. Het verschil ten gunste van appartementen werd aanzienlijk groter in de periode 2011-2018, met een opvallende uitschieter in dat laatste jaar. In 2022 lag het aantal vergunningen voor de bouw van appartementen nog altijd iets hoger dan voor de bouw van eengezinswoningen (cf. Grafiek 4-3), maar de trend ten voordele van appartementen is veel minder sterk sinds 2019. In 2022 lagen beide reeksen bijna op hetzelfde niveau. Er werden vergunningen toegekend voor de bouw van 26.130 appartementen (goed voor 50,5% van het totale aantal vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen, tegenover 51,1% in 2021, 54,8% in 2020, 56,9% in 2019, 61,3% in 2018 en

⁴⁶In de jaren 2010-2011 lagen beide ongeveer op hetzelfde niveau.

62,0% in 2017) en van 25.617 eengezinswoningen. Het aantal vergunningen voor appartementen bleef dus dalen tegenover het aantal voor eengezinswoningen. In het eerste kwartaal van 2022 was de verhouding tussen beide woonvormen zelfs omgekeerd: 52,4% van de vergunningen was bestemd voor de bouw van eengezinswoningen.

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

4.1.2 Vergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen

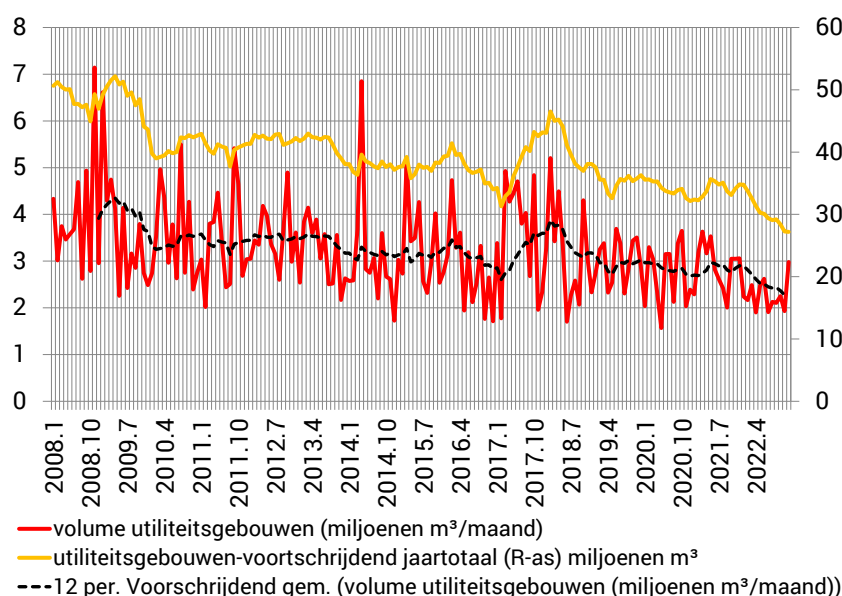
Twee parameters zijn van belang voor nieuwe niet-residentiële gebouwen: het aantal gebouwen en het bouwvolume. Na een daling van 1,7% in 2020 (tegenover het voorgaande jaar) steeg het aantal bouwvergunningen voor niet-residentiële gebouwen in 2021 met 3,4%. Dit aantal viel in 2022 met 10,8% terug tegenover 2021 (en met 7,8% tegenover 2020). In dat jaar werden vergunningen toegekend voor 5.885 niet-residentiële gebouwen. Qua volume kwam dit neer op 27.188.706 m³, of 21,9% minder dan in 2021 en 15,4% minder dan in 2020. Hoewel de trend neerwaarts is gericht sinds 2008⁴⁷, blijkt uit Grafiek 4-4 voor 2022 een opvallende daling van het volume niet-residentiële gebouwen waarvoor bouwvergunningen werden toegekend. Daar zijn twee mogelijke verklaringen voor. Ten eerste zet het verminderde vertrouwen van de ondernemingen (met name in de dienstensector en in de handel, cf. punt 1.2) hen ertoe aan minder te investeren in niet-residentieel vastgoed. Ten tweede kunnen bepaalde tendensen - zoals de veralgemening van telewerk na COVID, de sterke stijging van de energieprijzen, of nog de ontwikkeling van de e-commerce -

⁴⁷ Sinds 1 januari 2019 bedraagt het voortschrijdende gemiddelde over 12 maanden minder dan 35 miljoen m³, tegenover meer dan 50 miljoen m³ op 1 januari 2008.

leiden tot een verschuiving naar een forse verkleining van de totale niet-residentiële oppervlakte die de ondernemingen (en de overheid) gebruiken.

De kwartaalanalyse die in de tabel van Grafiek 4-4 wordt geïllustreerd, wijst op een daling van het aantal vergunningen tijdens de vier kwartalen van 2022 tegenover dezelfde perioden van het jaar voordien (resp. -8,5%, -13,1%, -8,7% en -13,4%). Qua volume werden dalingen van 24,4%, 26,9%, 12,7% et -21,8% opgetekend. Zoals hierboven werd opgemerkt, blijkt uit Grafiek 4-4 overigens dat het voortschrijdende gemiddelde over 12 maanden van het volume niet-residentiële gebouwen (stippellijn) terugviel in 2022.

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



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

Bron: CRB op basis van Statbel

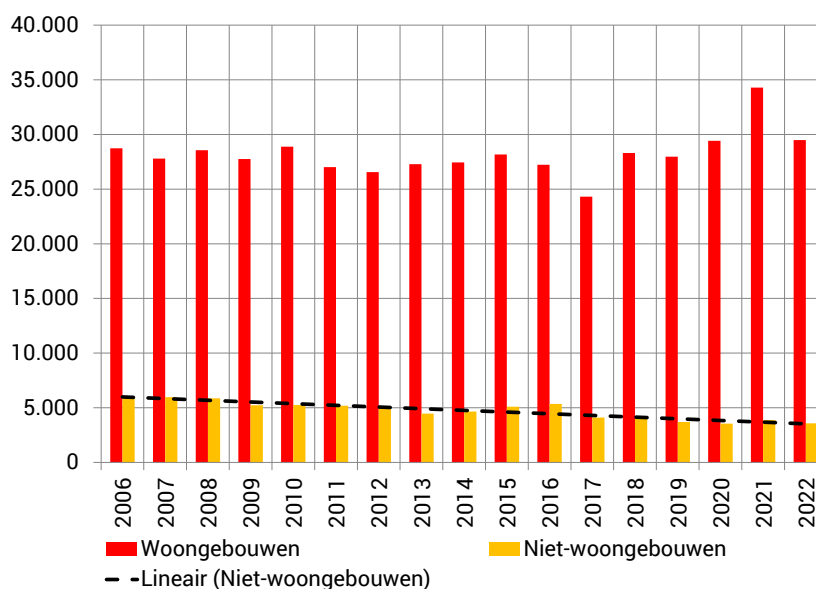
De gemiddelde omvang van de niet-residentiële bouwprojecten bereikte een zeer hoog niveau (ongeveer 10.000 m³/project) tussen maart 2017 en februari 2018. In de jaren daarna werd die gemiddelde omvang beduidend kleiner. In 2022 bedroeg de

gemiddelde omvang van een project 4.622 m³, tegenover 5.304 m³ in het voorgaande jaar.

4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen

Alvorens met de analyse te beginnen, moet opnieuw worden benadrukt dat de gegevens betreffende de vergunningen voor renovaties slechts een gedeeltelijk beeld geven van de evolutie op dat vlak. Heel wat renovaties gebeuren zonder dat een vergunning moet worden aangevraagd.

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



Bron: CRB op basis van Statbel

In 2021 werden 34.292 renovaties van residentiële gebouwen toegestaan (cf. Grafiek 4-5). Dit was een stijging van 16,6% tegenover 2020⁴⁸. Op kwartaalniveau werd een stijging van het aantal renovatievergunningen vastgesteld in het eerste (+10,9%), tweede (+40,4%), derde (+15,6%) en vierde (+1,8%) kwartaal van 2021 tegenover dezelfde perioden in 2020. De stijgingen in de eerste drie kwartalen waren gedeeltelijk toe te schrijven aan de gezondheidscrisis, tijdens welke veel

⁴⁸ Het dient gezegd dat de stijging van het aantal vergunningen voor renovaties van woongebouwen in 2021 tegenover 2020 positief was voor het werkvolume in de bouwsector, maar ook voor de kwaliteit van de woningen, rekening houdend met de gemiddelde ouderdom van de Belgische woningen en met de renovatienoden die daaruit voortvloeien.

huishoudens beslissen om hun woning te renoveren of uit te breiden. De tijd tussen de beslissing en het verkrijgen van de vergunning kan immers een jaar bedragen. De groei tegenover het voorgaande jaar vertraagde aanzienlijk in het vierde kwartaal.

In 2022 viel het aantal renovaties van woongebouwen terug. Er werden 29.489 vergunningen toegekend, tegenover 31.811 in 2021 (-14,0%). Dezelfde trend werd waargenomen voor niet-residentiële renovaties. Na de dalende trend die in 2016 werd ingezet, steeg het aantal toegestane renovaties van niet-residentiële gebouwen in 2021, maar liep het weer terug in 2022. Er werden 3.581 vergunningen toegekend, tegenover 3.876 in 2021 (-7,6%)⁴⁹.

De daling van het aantal renovaties in 2022 is nogal verrassend. In de huidige context van hoge energieprijzen zou men immers kunnen verwachten dat de huishoudens (en de ondernemingen) renovatiewerken uitvoeren om hun energiefacturen te drukken⁵⁰. En ze doen dat ook, maar het klimaat van onzekerheid en de stijgende bouwkosten (hoge prijzen van bouwmaterialen, stijging van de rentevoeten...) hebben de huishoudens (en de ondernemingen) afgeremd in hun "grote" renovatie- en uitbreidingsprojecten. De gezinnen verkiezen om in fasen te werk te gaan en minder grote renovatiewerken (onder meer op het vlak van energie) te ondernemen die het mogelijk maken de energiefactuur snel te verlagen zonder grote kosten te maken⁵¹. Voorbeelden daarvan zijn de installatie van zonnepanelen, de vervanging van het warmteproductiesysteem, de isolatie van daken of van binnenmuren. Deze (en veel andere) renovatiewerken vereisen geen vergunning en zijn derhalve niet opgenomen in de statistieken van Statbel. Hoewel kleine energierenovaties niet voldoende zijn om de energiescore van een woning ingrijpend te verbeteren, wijst deze trend er toch op dat de huishoudens zich bewust worden van het belang van energierenovaties, vooral in een context van energiecrisis. Het is dan ook mogelijk dat er in 2023 (en in de jaren nadien) meer wordt gerenoveerd, wat op lange termijn gunstige perspectieven biedt voor de bouwsector, op voorwaarde dat die veelbelovende vooruitzichten op het vlak van investeringen in energierenovatie niet worden belemmerd omdat de huishoudens het steeds moeilijker hebben om de

⁴⁹ De redenen van de daling van het aantal vergunningen voor niet-residentiële renovaties kunnen worden gelinkt aan die welke in punt 4.1.2 werden vermeld.

⁵⁰ Door de hoge gas- en elektriciteitsprijzen in 2021 en vooral in 2022 is het (financieel) nooit zo interessant geweest om energierenovaties uit te voeren.

⁵¹ Dit aanvoelen is coherent met de ontwikkeling van de hypotheekleningen (cf. punt 5), waaruit blijkt dat minder hypothecaire kredieten worden toegekend voor renovaties, maar wel meer leningen op afbetaling voor energieprojecten die meer gericht zijn op een snelle verbetering van de energieprestaties.

eindjes aan elkaar te knopen. Volgens de jongste enquête van Statbel, achtte bijna de helft (47%) van de Belgen van 16 tot 74 jaar het in 2022 “eerder moeilijk”, “moeilijk” of “zeer moeilijk” om elke maand rond te komen met het gezinsbudget (tegenover 40% in 2021). Deze moeilijkheden deden zich niet alleen voor bij de laagste inkomensdecielen⁵², maar ook bij de middenklasse. Meer dan de helft van de Belgen uit het derde inkomensquintiel⁵³ verklaarden het “eerder moeilijk” tot “zeer moeilijk” te hebben om rond te komen, wat bijna 40% meer is dan het jaar voordien.

Er moet ook worden opgemerkt dat de “grote” energierenovaties evenmin in de statistieken van Statbel voorkomen, ook al vereisen ze een vergunning. Deze statistische beperkingen wijzen op de noodzaak voor de overheden en de bevoegde administraties om een databank te creëren waarmee de (gewone en grote) energierenovaties van het Belgische woningenbestand kunnen worden gemonitord.

5 Evolutie van de hypothecaire kredieten

5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten

Na een sterke stijging in 2019 (resp. 18,4% en 28,9%) daalde het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovaties in 2020 tegenover 2019 (resp. -15,2% en -14,4%). Deze daling moet echter worden genuanceerd. Uit Grafiek 5-2 blijkt duidelijk dat de stijging van het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovaties in 2019 tegenover 2018 vooral het gevolg was van de sterke stijging in september (resp. +40,0% en +30,8%) en oktober 2019 (resp. +95,2% en +47,1%). Deze werd gevolgd door een daling tussen oktober 2019 en januari 2020 (respectievelijk -67,1% en -52,0%). De piek in de aanvragen die in oktober 2019 werd waargenomen en die werd gevolgd door een daling is deels te verklaren door het einde van de woonbonus in Vlaanderen vanaf januari 2020 en door de strengere voorwaarden voor het toekennen van een hypothecaire lening die van kracht werden op 1 januari 2020⁵⁴.

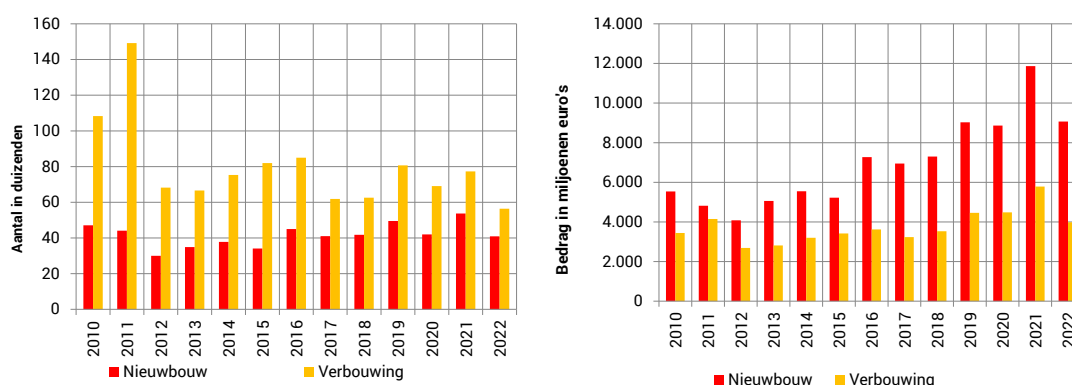
⁵² Meer dan twee Belgen op drie met de 20% laagste inkomens verklaren dat ze moeilijk rondkomen en ook meer dan 65% van de personen uit de inkomensklasse die daar onmiddellijk boven ligt, heeft problemen.

⁵³ Dit is de groep waarvan het inkomen 10% hoger of lager is dan de mediaan.

⁵⁴ Cf. het verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#) en de documentatienota “Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting”, [CRB 2022-0869](#).

2020 was bovendien een uitzonderlijk jaar door de gezondheids crisis als gevolg van het coronavirus⁵⁵. Niettemin werd een groei van het aantal aanvragen vastgesteld tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020 (resp. +40,7% en +20,8%). Deze opwaartse trend zette zich begin 2021 voort en bereikte een piek in maart (resp. 6.400 en 10.000 aanvragen). Beide curves daalden vervolgens tussen maart en augustus 2021 en herstelden zich tegen het einde van het jaar. De hypotheekmarkt bleef dus dynamisch in 2020 (gezondheids crisis) en 2021. Het aantal aangevraagde nieuwe hypothecaire kredieten voor nieuwbouw bedroeg ongeveer 42.000 in 2020 en ongeveer 53.700 in 2021, voor bedragen van resp. 8,86 miljard euro en 11,86 miljard euro (+33,8% tegenover 2020). Het aantal nieuwe aanvragen van hypothecaire kredieten voor renovaties bedroeg 69.100 in 2020 (goed voor 4,48 miljard euro) en 77.300 in 2021 (5,79 miljard euro), wat neerkwam op een stijging van 11,9%.

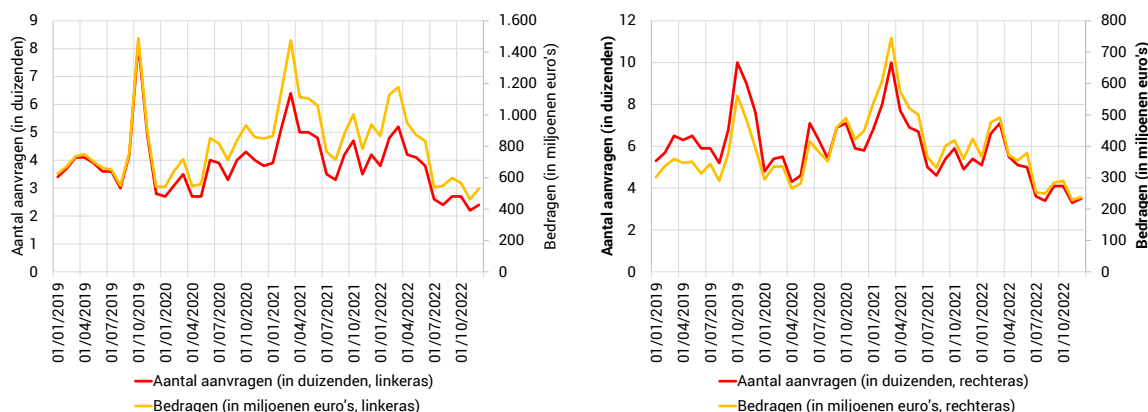
Grafiek 5-1: Aantal (links) aanvragen van hypothecaire kredieten en bedrag (rechts) naar bestemming, 2010-2022



Bron: CRB op basis van de NBB

⁵⁵ Voor meer details, cf. het verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten en van hun bedrag voor nieuwbouw (links) en verbouwingen (rechts), 2019-2022



Bron: CRB op basis van de NBB

Tabel 5-1: Aantal aanvragen van hypothecaire kredieten en hun bedrag voor nieuwbouw en verbouwingen per halfjaar, 2019-2022

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

Bron: Statbel

De aanvragen van hypothecaire kredieten bleven op een vrij goed peil in de eerste helft van 2022: voor nieuwbouw waren er 25.900 aanvragen (goed voor 5,8 miljard euro) en voor renovaties 34.400 aanvragen (2,44 miljard euro). In de tweede helft van 2022 viel het aantal aanvragen fors terug. Er werden slechts 15.000 aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw ingediend (-42,1% tegenover de vorige periode en -35,9% tegenover dezelfde periode van het jaar voordien) en 22.000 aanvragen voor renovaties (resp. -36,0% en -29,5%). Deze aanvragen waren goed voor 3,2 miljard euro voor nieuwbouw en 1,54 miljard euro voor renovaties.

De forse terugval van de aanvragen van hypothecaire kredieten resulteert met name uit:

- de vrij grote stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt (cf. infra), die de hypotheekleningen duurder maken voor de aanvragers, en
- de aanzienlijke stijging (boven de inflatie) van de prijzen van bouwmaterialen, die het geleende bedrag en dus ook de maandelijkse afbetalingen de hoogte in duwt (voor eenzelfde project).

De sterke stijging van de energieprijzen en van de inflatie, en de strengere voorwaarden voor het toekennen van een hypothecaire lening die van kracht werden op 1 januari 2020⁵⁶ verzwakken bovendien de leningscapaciteit van de (in het bijzonder kwetsbare) huishoudens. Deze factoren wegen op de investeringen van de huishoudens in hun woning. Het huidige klimaat van onzekerheid heeft wellicht ook een negatieve impact op de beslissingen van de aanvragers van hypothecaire kredieten, die meer geneigd kunnen zijn hun bouw- en renovatieprojecten uit te stellen wegens de onzekere vooruitzichten in combinatie met de sterke stijging van de kosten en een context van koopkrachtverlies.

Als de inflatie geleidelijk daalt en de energieprijzen stabiliseren (of zelfs dalen) zoals de NBB (2022) voorspelt en aangezien de huishoudens zich bewust worden van het belang van energierenovatie (cf. punt 4.2), is het evenwel mogelijk dat de hypothecaire kredieten in 2023 een inhaalbeweging te zien geven. Het is dan ook belangrijk dat op de voet wordt gevolgd of deze inhaalbeweging zich wel degelijk voordoet in de komende maanden. Zo niet, dan zal een dergelijke daling naar alle waarschijnlijkheid niet zonder gevolgen blijven voor het orderbestand van de bouwsector.

Er kan ook worden opgemerkt dat, terwijl de hypotheekleningen in 2022 terugvielen, de leningen op afbetaling de omgekeerde trend volgden. In 2022 werden 610.186 nieuwe leningen op afbetaling aangevraagd (resp. +7,8% en +6,2% tegenover 2021 en 2020) voor een bedrag van meer dan 11 miljard euro (resp. +11,6% en +19,2% tegenover 2021 en 2020). Sommige van deze leningen op afbetaling kunnen worden

⁵⁶ Voor meer details, zie het verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#) en de documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting", [CRB 2022-0869](#).

gebruikt om kleine renovatiewerken (o.a. op het vlak van energie⁵⁷) te financieren (cf. punt 4.2). Hoewel dit bedrag miniem lijkt in vergelijking met dat van de hypothecaire kredieten voor verbouwingen (3,98 miljard euro in 2022 en 5,79 miljard in 2021)⁵⁸, moet deze situatie de komende maanden op de voet worden gevolgd om mogelijke onbedoelde negatieve effecten te vermijden. Een verschuiving van de hypothecaire leningen naar andere soorten van leningen waarop geen maximale “Loan-to-value” van toepassing is, zoals de consumentenkredieten, kan immers problematisch zijn en de gemiddelde kredietsituatie van de kredietnemers eerder verslechteren dan verbeteren, aangezien de rentevoeten voor consumentenkredieten hoger liggen dan die voor hypothecaire leningen⁵⁹. Kleine energierenovaties worden ook gefinancierd met renteloze leningen en met spaargeld van de huishoudens. Enerzijds steeg bv. het aantal leningen dat de Société wallonne du crédit social (SWCS) toekende om energierenovatiewerken te financieren van 2.992 in 2021 tot 4.260 in 2022. Anderzijds spraken de huishoudens in 2022 inderdaad hun spaargeld aan om de impact op hun koopkracht te compenseren en hun consumptieniveau op peil te houden (NBBa, 2022) en zeker ook om kleine energierenovatiewerken te bekostigen. Zoals de NBB (2022a) had verwacht, is de spaarquote van de huishoudens teruggevallen op ongeveer het niveau van voor de pandemie, maar niet lager⁶⁰.

Gemiddeld gevraagd bedrag

Het gemiddelde gevraagde bedrag in het kader van een hypothecair krediet voor nieuwbouw bereikte in 2011 een minimumniveau, namelijk 109.229 euro (cf. Grafiek 5-3). Sindsdien is het bedrag vrijwel ononderbroken gestegen. In 2021 werd een stijging van het gemiddelde bedrag met 4,7% opgetekend tegenover 2020, een jaar dat werd gekenmerkt door een forse stijging tegenover 2019 (+15,7%). Deze stijging heeft zich gestabiliseerd in 2022. Het gemiddelde bedrag dat wordt gevraagd in het kader van een hypothecair krediet steeg van 211.071 euro in 2020 tot ongeveer 220.968 in 2021 en 221.687 euro in 2022. We constateren, daarentegen, dat het

⁵⁷ In een artikel in “[Le Soir](#)” van 14 maart 2023 vermeldde de heer Halloy, woordvoerder van BNP Paribas Fortis, dat de bank in 2022 145% meer energieleningen op afbetaling dan in 2021 toekende voor projecten die eerder zijn gericht op de snelle verbetering van de energieprestaties.

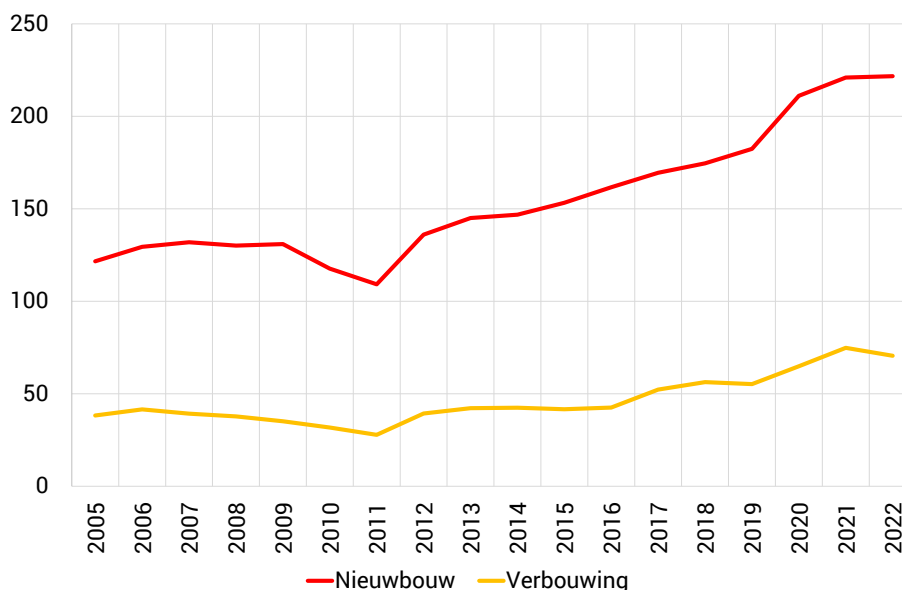
⁵⁸ Te meer omdat leningen op afbetaling niet noodzakelijk dienen om energierenovatiewerken te financieren. De huishoudens kunnen ze bv. ook gebruiken om een auto of elektrische huishoudapparaten te kopen. We beschikken evenwel niet over gegevens over de bestemming van die leningen op afbetaling.

⁵⁹ Voor meer details, cf. advies “Loan-To-Value” ([CRB 2017-1098](#)) van de brc Bouw.

⁶⁰ De spaarquote heeft zich dus gewoon genormaliseerd en de huishoudens hebben het in 2020 tijdens de coronaviruspandemie gespaarde geld niet echt gebruikt om hun verbruik of investeringen een extra boost te geven.

gemiddelde bedrag dat wordt gevraagd in het kader van een hypothecair krediet voor renovaties, na de sterke stijging van 2019 tot 2021 (+35%), in 2022 daalde tot 70.603 euro, tegenover 74.864 in 2021, 64.891 in 2020 en 55.279 in 2019. Sedert 2011 steeg het gemiddelde bedrag van een nieuwe hypotheekaanvraag met 103% voor nieuwbouw en met 153,7% voor renovaties.

Grafiek 5-3: Evolutie van het gemiddelde bedrag van een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2005-2022



Bron: CRB op basis van de NBB

De stabilisatie van de gemiddelde bedragen van de hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovaties (op een overigens nog altijd hoog peil) in 2022 kan wijzen op verschillende tendensen. Ten eerste stabiliseerde de forse stijging van de bouwkosten in 2020, 2021⁶¹ en begin 2022 zich in de tweede helft van 2022. Ten tweede hebben de hoge bouwkosten, de stijging van de rentevoeten en de onzekerheid over de ontwikkeling van de energieprijzen de bevolking ertoe aangezet de omvang en de ambitie van hun bouw- en renovatieprojecten terug te schroeven. Ten derde is de gemiddelde persoonlijke inbreng bij het sluiten van een hypothecaire lening de voorbije jaren in korte tijd aanzienlijk gestegen⁶² (NBB, 2022b).

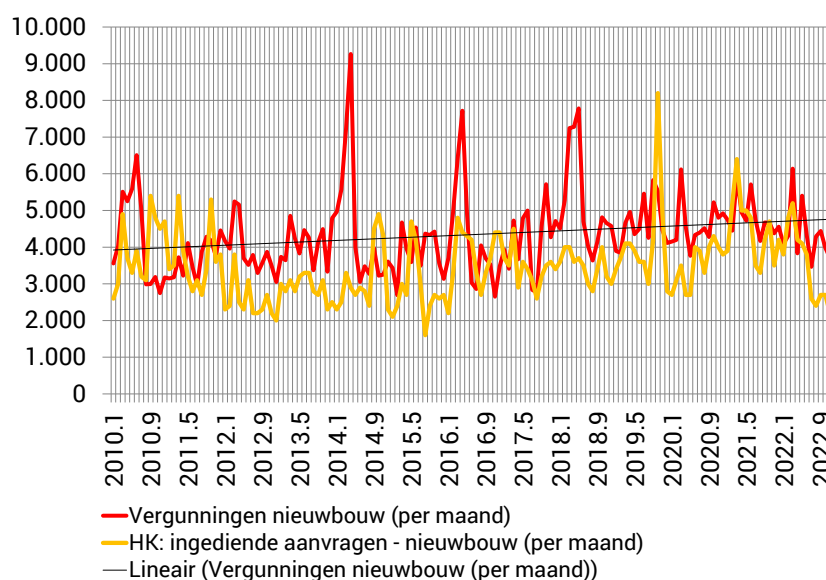
⁶¹ Van 2019 tot 2021 zijn de totale productiekosten (materialen, arbeidskrachten...) voor een nieuwe woning met 10 tot 20% gestegen (NBB, 2022a).

⁶² Ook deze tendens kan een toenemende belemmering vormen voor de bouw/aankoop van een woning, in het bijzonder voor jonge huishoudens met lagere inkomsten of minder financiële steun van hun familie. Cf. documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting" van de brc Bouw, [CRB 2022-0869](#).

5.2 Toegekende vergunningen en hypothecaire kredieten

Grafiek 5-4 toont de grote schommelingen die op bepaalde momenten werden waargenomen voor bouwvergunningen en kredietaanvragen voor nieuwbouwwoningen. Deze schommelingen hangen niet rechtstreeks met elkaar samen, aangezien allerlei factoren de beslissingen van kandidaat-bouwers beïnvloeden. Belangrijke factoren zijn de regelgeving (energieprestatievereisten voor nieuwe woningen), de evolutie van de rentevoeten en de belastingvoordelen (zoals de woonbonus⁶³).

Grafiek 5-4: Toegekende vergunningen voor nieuwe woningen vs. aanvragen van hypothecaire kredieten, 2010/1-2022/11



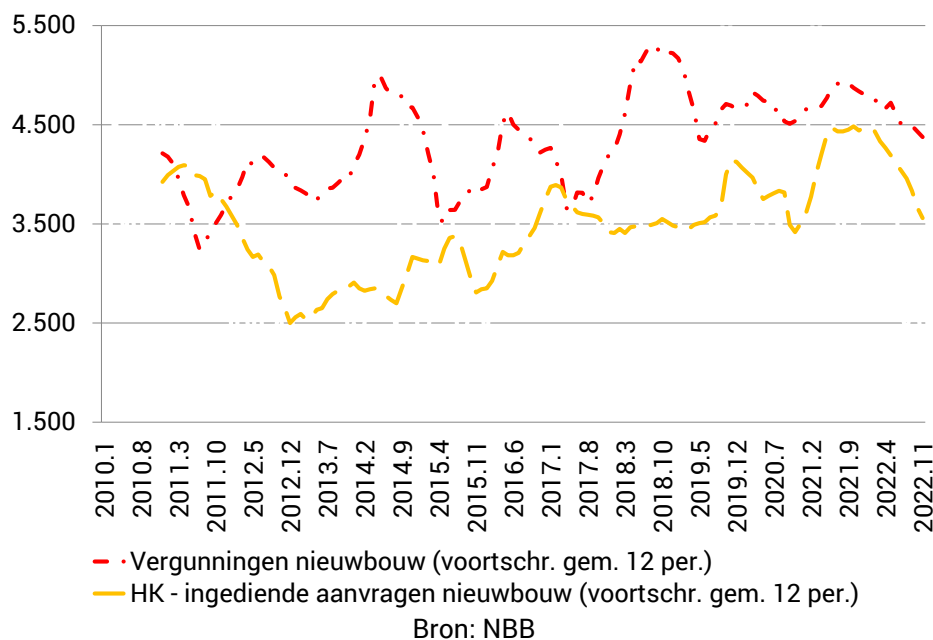
Bron: FOD, NBB

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

⁶³ De woonbonus voor gezinswoningen is in Vlaanderen sinds 2020 afgeschaft.

verkocht. De leningen die worden aangegaan door de personen die een van deze appartementen kopen, worden dan niet langer beschouwd als nieuwbouwkredieten.

Grafiek 5-5: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hyp. kredieten) voor nieuwe woningen, 2010/1-2022-11



Het is belangrijk te onderstrepen dat hypothecaire leningen (nieuwbouw, herfinanciering, renovaties, gewone aankopen enz.) en vergunningen over het algemeen zeer gevoelig zijn voor wijzigingen in de regelgeving. Bruuske wijzigingen kunnen een enorme impact hebben, met in sommige gevallen potentieel negatieve of positieve gevolgen voor de activiteiten van de bouwsector.

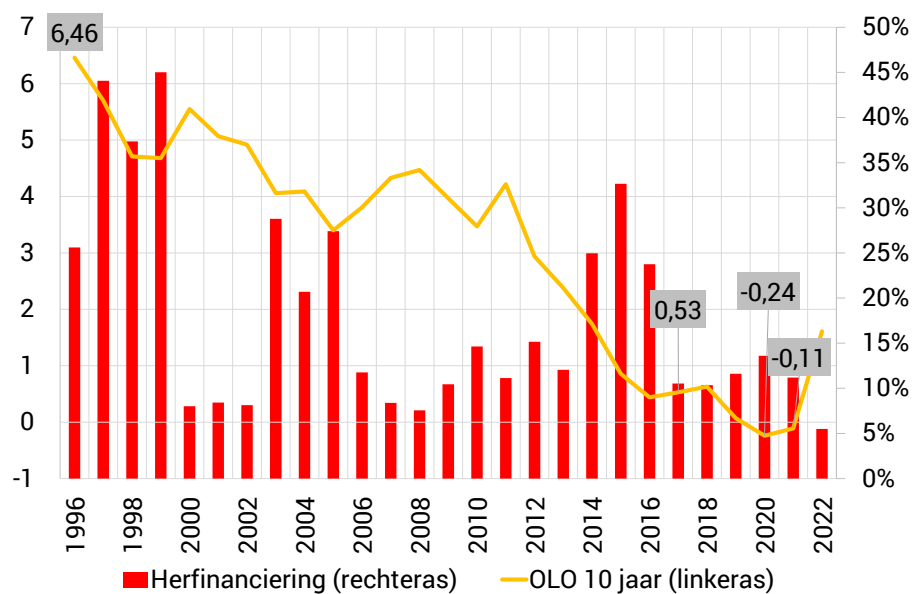
5.3 Herfinanciering

De mogelijkheid tot herfinanciering ontstaat als de rentevoeten (hier weergegeven door de OLO-rente⁶⁴ op 10 jaar) dalen. In 2020 werd de rente (OLO op 10 jaar) negatief en kwam ze uit op -0,24%, tegenover 0,07% in 2019 (cf. Grafiek 5-6). In 2021 steeg de rente, maar bleef ze negatief (-0,11%). De rente op de OLO's op 10 jaar daalde in verschillende stappen in de geanalyseerde periode, van 6,46% in 1996 tot -0,24% in 2020. Deze verlagingen van de rentevoet zijn een belangrijke factor geweest voor de

⁶⁴ Lineaire obligaties: Belgische staatsobligaties die de Belgische staat meerdere malen per jaar uitgeeft om aan zijn schuldverplichtingen te voldoen. Ze zijn hoofdzakelijk bedoeld voor professionele investeerders en worden vooral gekocht door banken en kredietinstellingen als een veilige kapitaalbelegging.

ondersteuning van de vastgoedmarkt⁶⁵. Al deze verlagingen leiden, soms met enige vertraging, tot de herfinanciering van de lopende leningen. Dit gebeurde een eerste keer in de jaren 1996-2000, en vervolgens van 2003 tot 2005. Na de financiële crisis van 2008-2009 is de rente blijven dalen, tot een historisch laag niveau in 2020-2021. Ook in de periode 2014-2016 was er een hogere herfinancieringsgraad. Sinds 2017 ligt de herfinancieringsgraad boven 10%: 10,5% in 2017, 10,4% in 2018, 11,6% in 2019, 13,6% in 2020 en 11,2% in 2021.

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



Bron: CRB op basis van de NBB

Sinds 2021 en vooral sinds begin 2022 stijgen de rentevoeten weer. In 2022 werd de OLO-rente op 10 jaar weer positief (1,61%). De rente bleef het hele jaar door stijgen, van 0,19% in januari 2022 tot 2,75% in januari 2023. Door deze stijgende trend lag de herfinancieringsgraad laag in 2022 (slechts 5,5%). In december 2022 gaf de raad van bestuur van de ECB overigens uitdrukkelijk aan dat de monetaire verkrapting nog niet voorbij is en dat de rentevoeten nog fors moeten stijgen om de inflatiedoelstelling van 2% op middellange termijn weer te bereiken.

⁶⁵ Bij voor het overige gelijkblijvende omstandigheden, leidt een daling van de hypotheekrente tot een vermindering van de afbetalingslast van de huishoudens voor een bepaald geleend bedrag. Terzelfder tijd kan voor eenzelfde afbetalingslast een hoger bedrag worden geleend. (NBB, 2022b)

6 De uitdagingen voor de bouwsector

In 2022 waren het tekort aan arbeidskrachten en de bouwmaterialencrisis nog altijd uitdagingen voor de bouwbedrijven. Dit heeft gevolgen voor de marges en de volumes, die in de sector steeds meer onder druk staan door de exploderende energieprijzen en het effect daarvan op de prijs van bouwmaterialen en op de inflatie (en bijgevolg op de loonindexering). De ontwikkeling van de vraag en van de orderboekjes in de komende maanden is bovendien opnieuw een grote bron van zorg voor de bouwbedrijven - in het bijzonder in de subsector gebouwen. De forse stijging van de bouwkosten, de hoge rentevoeten en het klimaat van onzekerheid dreigen er immers sterk toe te leiden dat veel huishoudens en ondernemingen afzien van hun (residentiële en niet-residentiële) vastgoedprojecten of de omvang ervan verkleinen. Sinds eind 2021 wordt overigens een geleidelijke teruggang van het aantal vergunningen voor nieuwbouw en renovatieprojecten (cf. punt 4) en een instorting van de aanvragen van hypothecaire kredieten (cf. punt 5) waargenomen.

6.1 Nog steeds een tekort aan arbeidskrachten

Zoals al in vorige verslagen⁶⁶ werd benadrukt, kampt de bouwsector al jaren, los van de conjunctuurschommelingen, met problemen om gekwalificeerd personeel te vinden⁶⁷. En deze problemen waren nog altijd duidelijk aanwezig in 2022. De sector heeft het enerzijds moeilijk om nieuwe werknemers aan te werven en heeft anderzijds dringend nood aan nieuwe vaardigheden die zijn gelinkt aan de technologische evolutie, de innovaties en de transitie naar een koolstofneutrale samenleving. Uit Grafiek 6-1 blijkt dat de vacaturegraad in de sector fors toenam vanaf het tweede kwartaal van 2021 en nadien hoog bleef, tot in het vierde kwartaal van 2022 een daling werd ingezet. Volgens gegevens van Statbel bedroeg de vacaturegraad⁶⁸ in de sector eind 2022 6,1% (tegenover 7,6% in 2022.K3), wat neerkwam op ongeveer 14.000 vacatures (tegenover 18.200 in 2022.K3). De bouwsector blijft niettemin meer lijden onder het tekort aan arbeidskrachten dan andere sectoren. Nog steeds volgens de gegevens van Statbel behoort de vacaturegraad in de bouw tot de hoogste in de Belgische economie, na de sectoren verblijfsaccommodatie en restaurants (8,2%),

⁶⁶ Zie de verslagen van februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

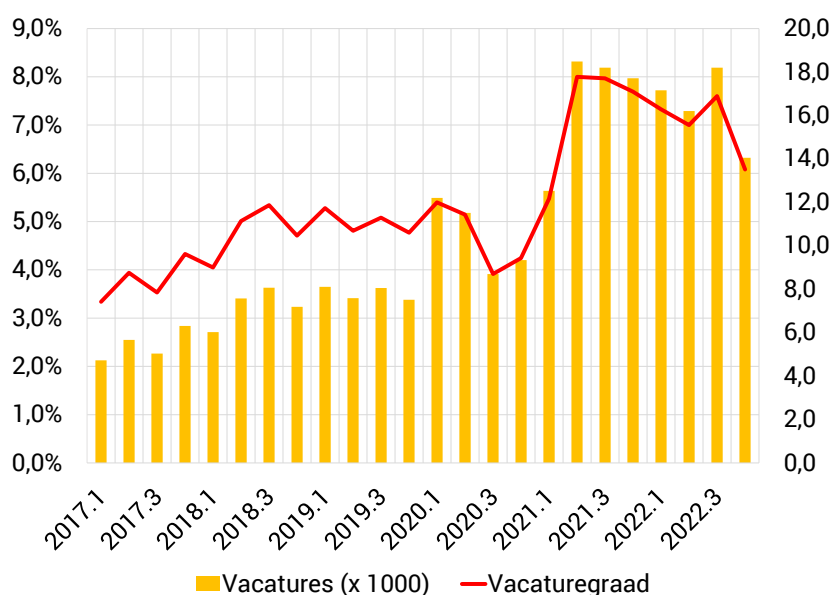
⁶⁷ Het aantal vacatures in de sector schommelt al jaren tussen 10.000 en 20.000.

⁶⁸ Dit is het aantal vacatures in verhouding tot het totale aantal arbeidsplaatsen in de onderneming. Deze gegevens bevatten zowel de vaste betrekkingen als de arbeidsplaatsen via uitzendkantoren.

informatie en communicatie (8,0%) en gespecialiseerde, wetenschappelijke en technische activiteiten (6,4%).

Dit grote aantal vacatures zou onder meer te wijten zijn aan een stereotiep en verkeerd beeld van de sector. Volgens een enquête die Constructiv bij 2.005 personen uitvoerde, zegt slechts één Belg op tien geneigd te zijn om in de bouwsector te werken. De sector lijkt weinig aantrekkelijk, vooral bij studenten en werkzoekenden. Uit deze enquête blijkt de noodzaak om de voordelen van een job in de bouwsector meer in de verf te zetten teneinde het imago van de sector te verbeteren en onder meer de jongeren en de werkzoekenden te verleiden. In dit verband bracht een enquête in 2020 bij 2000 bouwvakkers aan het licht dat ze als de belangrijkste redenen waarom ze voor een job in de bouwsector kozen, aangaven: de vrij gevarieerde inhoud van het werk, maar ook het feit om manueel te kunnen werken, veel te leren en een stabiele job te hebben. De talrijke imagocampagnes van de sector (zoals “Je construis mon avenir” in Wallonië, “#werfze” in Vlaanderen en “De Bouw Kijkt Verder” van Constructiv) zijn goede stappen in die richting.

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



Bron: Statbel

De bevindingen over het tekort aan arbeidskrachten zijn des te meer verontrustend omdat Constructiv voor de komende jaren (en voor de komende 30 jaar) een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector voorspelt door de vergrijzing van de bevolking (pensioeringen) en de investeringen die met name in het kader van de “Green Deal” en het Plan voor Herstel en Veerkracht zijn gepland. Constructiv heeft overigens aangekondigd dat de bouwsector 100.000 werknemers wil aanwerven in

de periode 2022-2027⁶⁹. Er worden tal van profielen gevraagd (bouwvakkers, metselaars, dakwerkers, timmermannen, bekisters, tegelzeters, stukadoors, kraanmachinisten, maar ook voormannen, ingenieurs, landmeters, calculatoren en werfleiders), aangezien energierenovaties, het gebruik van hernieuwbare materialen en infrastructuurwerken in de lift zitten. Het tekort aan arbeidskrachten blijft een groot maatschappelijk probleem⁷⁰. Het is nu tijd om te investeren in nieuwe betaalbare en duurzame kwaliteitswoningen (inclusief sociale woningen), in de isolatie van gebouwen en in duurzame infrastructuur. Deze onvermijdelijke en absoluut noodzakelijke investeringen zullen ertoe bijdragen de klimaat- en energiedoelstellingen op lange termijn te bereiken, de huisvestingscrisis te bestrijden en de kwetsbaarheid van de huishoudens en de ondernemingen voor de volgende energiecrisis te verminderen. De verwezenlijking van deze langetermijndoelstellingen vereist dat er nu al voldoende geschoolde arbeidskrachten beschikbaar zijn.

In deze context spreekt het voor zich dat er snel maatregelen moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven het nodige personeel (met de vereiste kwalificaties) kunnen aanwerven om in te spelen op de groeiende vraag die de sector de komende jaren verwacht ingevolge de relancemaatregelen en de ambitieuze strategieën voor de renovatie van gebouwen. De sociale partners van de bouwsector hebben in hun advies⁷¹ trouwens benadrukt dat een nieuwe visie en strategie voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector moet worden ontwikkeld en uitgerold, samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties voor duaal leren, arbeidsbemiddelaars, overheidsinstanties enz.). Volgens hen moeten vier grote ambitieuze sectorale doelstellingen (4x20%) het referentiekader vormen voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector tegen 2030⁷²: (1) het aantal jongeren dat voltijds of deeltijds bouwonderwijs volgt met 20% verhogen; (2) het aantal werkzoekenden dat een basisopleiding in de bouw volgt met 20% verhogen; (3) de

⁶⁹ Cf. <https://www.rtbf.be/article/le-secteur-de-la-construction-veut-embaucher-100000-travailleurs-en-cinq-ans-10970759>.

⁷⁰ Cf. o.m. de “Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting” van de brc Bouw, [CRB 2022-2200](#).

⁷¹ Cf. “De visie van de sociale partners van het bouwbedrijf om aan de opleidings- en werkgelegenheidsnoden van de sector in de komende jaren te voldoen”, [CRB 2021-1301](#).

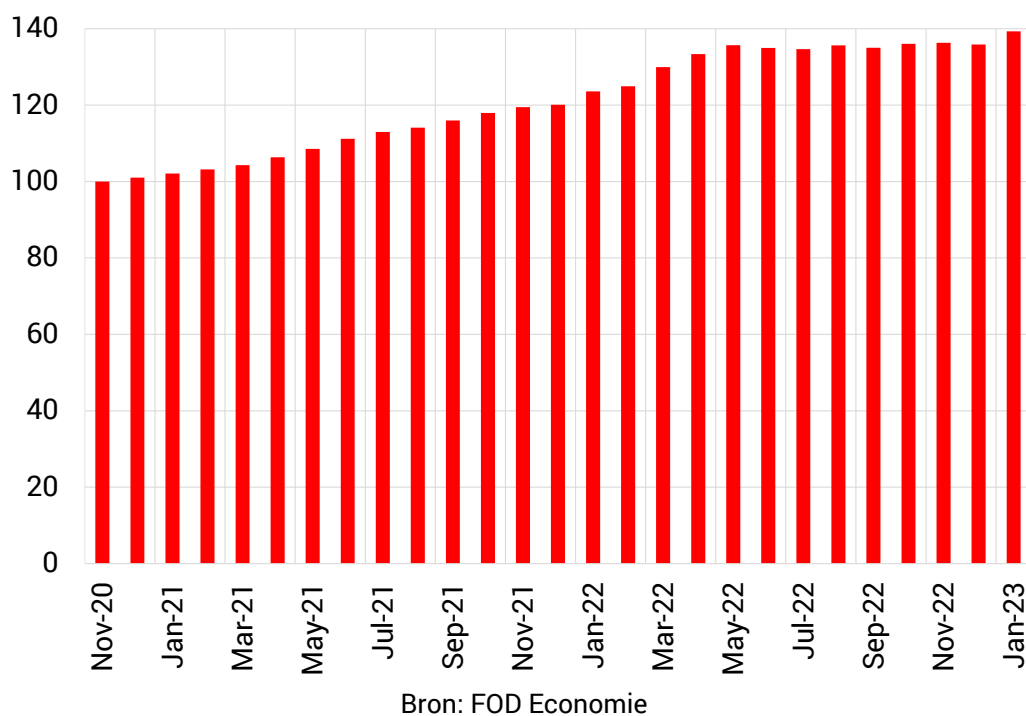
⁷² De campagne “De Bouw Kijkt Verder” van Constructiv, die de bouwsector weer aantrekkelijk wil maken, is bv. een goede stap in die richting.

doorstroming van jongeren uit het bouwonderwijs met 20% verhogen en (4) het aantal werknemers dat de bouwsector verlaat met 20% verminderen.

6.2 Marges en volumes onder druk

De bedrijven in de bouwsector blijven kampen met hoge prijzen van bouwmaterialen - zoals gemeten door de index I-2021⁷³ - na een lange periode van sterke stijgingen⁷⁴. Deze zijn hoofdzakelijk te wijten aan het tekort aan basisgrondstoffen en aan de sterk stijgende energiekosten, die een impact hebben op de vervaardiging van materialen, zoals bakstenen, beton of staal.

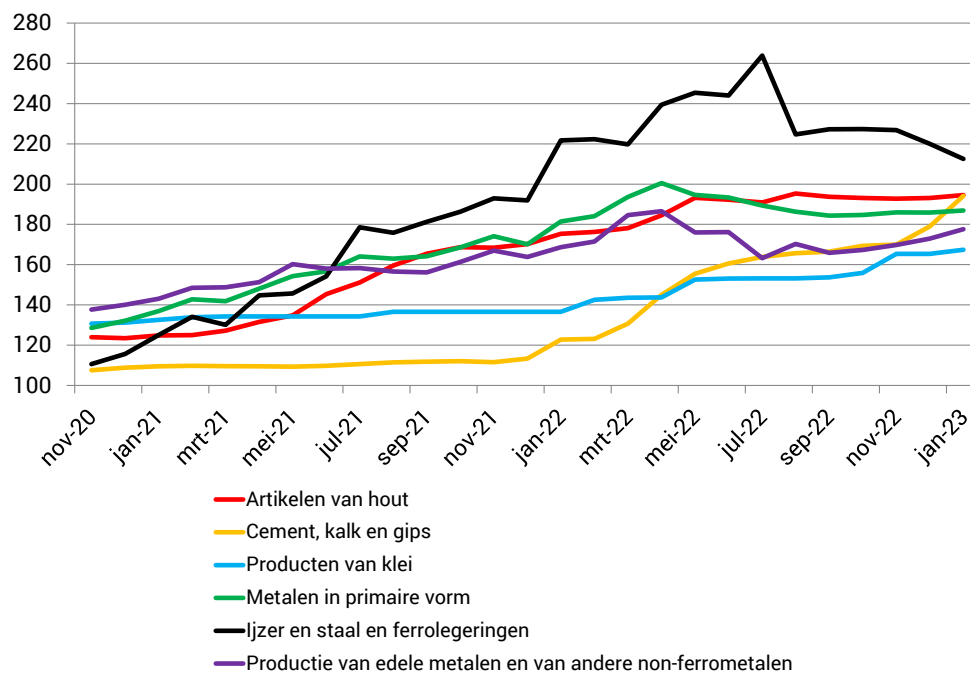
Grafiek 6-2: Evolutie van de index I-2021, index 100 = nov. 2020, 2021/04-2022/04



⁷³ De "Index I", zoals hij officieel heet, is een selectie van een 26-tal categorieën bouwmaterialen en hun prijzen. Hij wordt gebruikt voor de prijsherzieningsafspraken in de bouwsector. Een eerste fase in de hervorming van de Mercuriale werd geconcretiseerd met de invoering, in januari 2021, van een nieuwe "Index I": de "Index I-2021". Deze index is samengesteld uit 60 producten die in 11 categorieën zijn gegroepeerd. De berekening van de "Index I-2021" is gebaseerd op de indexcijfers van de productieprijs van november 2020 (november 2020 = 100). Deze index wordt maandelijks gepubliceerd door de [FOD Economie](#).

⁷⁴ De oorzaken van de bevoorradingsproblemen en van de prijsstijgingen voor bouwmaterialen worden nader toegelicht in de verslagen van februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

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



Bron: FOD Economie

Tussen november 2020 en mei 2022 steeg de prijs van bouwmaterialen met gemiddeld 35,7%, met een piek van 12,1% tussen januari 2022 en mei 2022 (cf. Grafiek 6-2). Begin 2022 stegen de prijzen vooral voor staal, hout, isolatiematerialen en non-ferrometalen en minder voor glasproducten, infrastructuurmaterialen, bakstenen en dakpannen. In die periode was de sterke prijsstijging voor bouwmaterialen het gevolg van de oplopende grondstoffenprijzen op de internationale markten. Tijdens de gezondheidscrisis vertraagde de Europese en internationale productie van bouwmaterialen en werden de internationale bevoorradingsketens verstoord. Hoewel de productie inmiddels weer op gang kwam, vraagt het tijd om de achterstand in te halen. Intussen was het economische herstel (en dus de vraag) evenwel sterker en sneller dan verwacht, en werd het bovendien versterkt door de relanceplannen. Nadien heeft de invasie van Oekraïne door Rusland de bevoorradingsketens opnieuw verstoord.

Na een lange periode van sterke stijgingen gedurende het hele jaar 2021 en begin 2022 daalde de index I in juni 2022 voor het eerst sinds november 2020. Deze daling was het gevolg van de neerwaartse evolutie van de prijzen van staal (-8%), non-ferrometalen (-5%) en hout (-2%), terwijl die van koolwaterstoffen (+5%), bakstenen (+4%) en betonproducten (+1%) bleven stijgen. De prijzen van bouwmaterialen bleven nadien vrij stabiel (nog altijd op een hoog peil) tussen juni en december 2022, maar

stegen opnieuw in januari 2023. De door de FOD Economie gepubliceerde index I-2021 van januari 2023 bedroeg 139,33 punten (+2,6%), tegenover 135,85 punten in december 2022. Deze stijging werd hoofdzakelijk aangedreven door de vervaardiging van glas (+27,5 punten) en van cement, kalk en gips (+15,1 punten). In 2022 werden de hoge prijzen van bouwmaterialen dus vooral veroorzaakt door materialen met een hoge energie-intensiteit, aangezien de hoge energiekosten de kosten voor de verwerking van grondstoffen en bouwmaterialen hebben doen toenemen. Voor 2023 verwacht de bouwsector trouwens nieuwe prijsstijgingen voor cement, bakstenen en dakpannen, omdat de vervaardiging van deze materialen energie-intensief is en een toenemend aantal producten/leveranciers de stijging van hun kosten (volledig of gedeeltelijk) geleidelijk (naarmate hun oude langetermijncontracten voor energie aflopen) doorrekenen in de verkoopprijzen. De sector verwacht ook nieuwe prijsstijgingen voor isolatiematerialen (door de grote vraag) en voor de installatiesector (door de loonindexering). Hij voorspelt daarentegen prijsdalingen voor hout en staal.

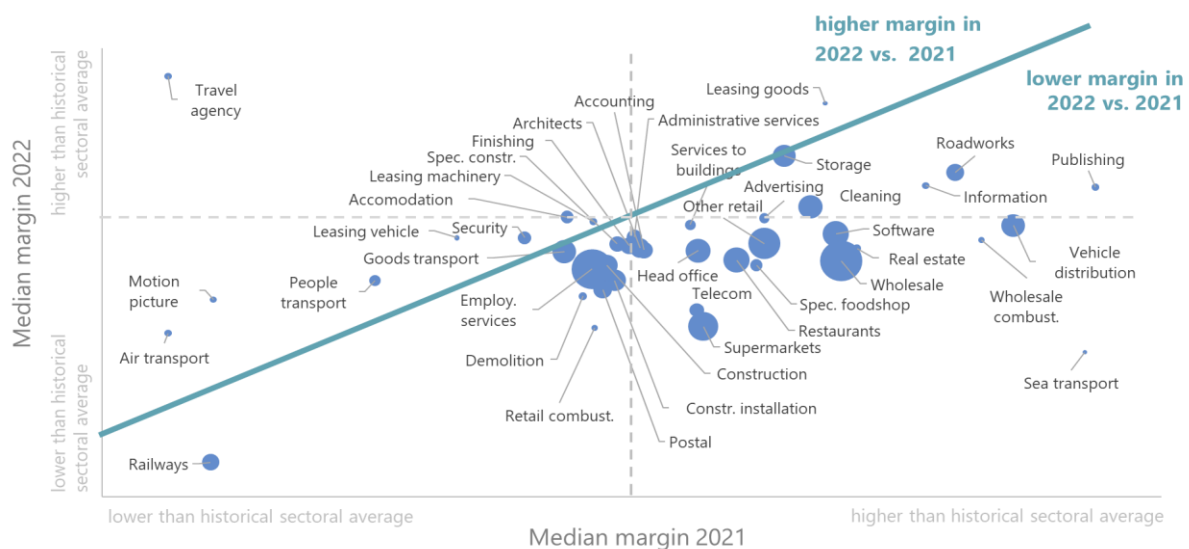
De bevoorradingsmoeilijkheden - die de leveringstermijnen hebben verlengd (en bijgevolg vertragingen van de werken hebben veroorzaakt) en hebben gewogen op de prijzen van bouwmaterialen in 2020, 2021 en begin 2022 - lijken daarentegen te zijn verbeterd en genormaliseerd. De bouwmaterialenmarkt blijft dus onder druk staan, maar de spanningen nemen af. De ondernemingen van de sector worden niettemin nog altijd geconfronteerd met hoge prijzen voor bouwmaterialen. Bovendien ondersteunen de hoge energieprijzen al maanden een historisch hoog inflatieniveau (zie punt 1.1), dat op zijn beurt een impact heeft op de lonen (ook in de bouwsector) via de automatische loonindexering. De totale indexering over het hele jaar 2022 van PC 124 bedroeg 7,95%.

Deze talrijke prijsstijgingen (energie, materialen, lonen) wegen op de marges en op de rentabiliteit van de bedrijven in de bouwsector. Gezien de beperkte marges in de sector, hebben de bouwbedrijven geen andere keuze dan deze talrijke prijsstijgingen (energie, materialen, lonen) volledig of gedeeltelijk door te berekenen aan hun klanten. In een context waarin de vraag begint af te nemen⁷⁵ wordt het voor de

⁷⁵ Het huidige conjunctuurverslag toont aan dat, hoewel de bouwbedrijven de gevolgen van de gezondheidscrisis goed te boven zijn gekomen en hun orderboekjes begin 2023 weer goed waren gevuld voor de volgende zes maanden, in de tweede helft van 2022 een terugval van de vergunningen voor nieuwbouw en renovatiewerken (cf. punt 4) en van de aanvragen van hypothecaire kredieten (cf. punt 5) werd waargenomen. Deze ontwikkelingen dreigen op termijn een negatieve impact te hebben op de orderpositie van de bouwbedrijven en dus ook op de

ondernemingen van de sector evenwel moeilijk om hun hogere kosten door te rekenen aan de eindklant (huishouden, onderneming of overheid). De stijging van de eindfactuur van de bouwkosten voor de eindklanten dreigt hen immers te ontmoedigen om bouwprojecten en renovatiewerken te ondernemen en kan de orderboekjes van de bedrijven in de bouwsector negatief beïnvloeden. Dit geldt des te meer als de banken niet volgen. En dit risico wordt nog versterkt door de stijging van de rentevoeten, waardoor de leencapaciteit van potentiële klanten die bouw- of renovatieprojecten willen starten, afneemt.

Grafiek 6-4: Mediane brutomarges in de eerste drie kwartalen van 2021 (horizontale as) en van 2022 (vertikale as) tegenover het gemiddelde in de periode 2015-2019 van de bedrijfstak in kwestie



Bron: NBB (2023b)

Bijgevolg zijn de marges in 2021 en 2022 (lichtjes) gekrompen in verschillende takken van het bouwbedrijf en bevinden ze zich onder hun gemiddelde van de periode 2015-2019 (cf. Grafiek 6-4, NBB, 2023b). Dit suggereert dat de gevolgen van de uit de prijsstijgingen voortvloeiende spanningen met de (zowel privé- als publieke) klanten in veel gevallen nog door de bouwbedrijven worden gedragen⁷⁶, ook al doet deze uitzonderlijke situatie zich buiten hun wil voor. Hoewel de prijsstijgingen een wereldwijd probleem zijn, rijst toch de vraag of het niet nodig is maatregelen uit te werken en toe te passen om de hele bouwsector en zijn klanten te helpen het hoofd te bieden aan deze uitzonderlijke situatie. Tegelijkertijd moet de vraag verder worden

vraag.

⁷⁶ Cf. verslag over de conjunctuurevolutie in de bouwsector – juni 2021, CRB 2021-2149.

gestimuleerd, met name door de inspanningen in het kader van de relanceplannen op te voeren.

Het is wel zo dat de hoge energieprijzen niet alleen negatieve gevolgen hebben voor de bouwsector. Ze zetten aan tot investeringen in een betere isolatie van de gebouwen en in alternatieve bronnen van energieproductie, zoals zonnepanelen of warmtepompen, waarnaar in de bouwsector opnieuw veel vraag is.

Conclusie...

Na een zeer goed 2021 en een begin van 2022 dat goed weerstand bood aan de problemen waarmee de sector kampt, zijn de orderboekjes van de aannemers in het bouwbedrijf nog gevuld voor de komende zes maanden, aangezien ze nog altijd de achterstand door de bevoorradingsproblemen tijdens de pandemie aan het inhalen zijn en de werken uitvoeren waarvoor een groot aantal vergunningen werden toegekend in de loop van 2021. Daartegenover staat dat er groeiende onzekerheid is over de recente evolutie van de orderboekjes en over de ontwikkeling van de vraag in de komende maanden.

In de tweede helft van 2022 zijn de conjunctuurcurves van de bouwsector (ruwbouw van gebouwen en infrastructuur) gaan krimpen onder invloed van de negatieve verwachtingen van de ondernemingen over de vraagvooruitzichten. Bovenop dit aanvoelen werd een continue daling, gedurende meer dan 12 maanden, van het aantal residentiële en niet-residentiële vergunningen voor nieuwbouw en renovatieprojecten waargenomen en vielen de aanvragen van hypothecaire kredieten terug. De vrij forse stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt, de aanzienlijke stijging van de prijzen van bouwmaterialen - die boven het peil van de totale inflatie uitkwam - en het klimaat van onzekerheid wegen op het budget van de huishoudens en op het vertrouwen van de ondernemingen, wat een negatieve impact heeft op de investeringen van de huishoudens en de ondernemingen in residentieel en niet-residentieel vastgoed. Voorts doen de stijging van de hypotheektarieven en het verminderde vertrouwen van de consumenten de bouwfirma's en vastgoedontwikkelaars aarzelen om nieuwe projecten te lanceren. Bovendien zetten de stijging van de prijzen van bouwmaterialen en de toename van de exploitatiekosten onder invloed van de hoge inflatie de overheid ertoe aan bepaalde projecten uit te stellen. Deze ontwikkelingen dreigen op termijn een negatieve impact te hebben op de vraag en op de orderpositie en de activiteit van de bouwbedrijven.

De vooruitzichten van ING (2022) voor de Belgische bouwsector gaan trouwens uit van een stagnatie van de activiteit in 2023.

In een context waarin de vraag begint te dalen, is het voor de bouwondernemingen bovendien moeilijk om de talrijke prijsstijgingen (energie, materialen, lonen) door te berekenen aan de eindklanten. Deze stijgingen wegen bijgevolg niet alleen op de vraag en op de orderboekjes, maar ook op de marges en op de rentabiliteit van de bouwbedrijven. In 2022 werden overigens meer faillissementen in de bouwsector waargenomen dan gemiddeld in de voorbije tien jaar. En het waren vooral kleine ondernemingen, die weinig werknemers tellen, die failliet gingen. Gelet op het vrij beperkte aantal faillissementen in 2020 en 2021, is deze opwaartse ontwikkeling nog niet alarmerend, maar aangezien de marges en de rentabiliteit van de bouwondernemingen momenteel onder druk staan, moet de ontwikkeling van de faillissementen en van de rentabiliteit in de sector de komende maanden op de voet worden gevolgd.

Ondanks de bezorgdheid van de bouwsector over de toekomstige vraag, beschikt hij over een goed potentieel in de komende jaren, zowel wat gebouwen als wat infrastructuur betreft, op voorwaarde dat de vraag en de financieringen wel degelijk volgen. De bouwsector heeft immers een cruciale rol te spelen in het aangaan van de grote maatschappelijke en milieu-uitdagingen, meer bepaald wat de decarbonisering van het gebouwenpark (waaronder de woningen) en het aanleggen van duurzame infrastructuur betreft⁷⁷.

Wat de gebouwen betreft, zijn de bouw van nieuwe woningen en de renovatie van het bestaande woningenpark onontbeerlijk om de klimaattransitie tot stand te brengen, om de kwetsbaarheid van de huishoudens en de ondernemingen voor de volgende energie- en milieucrisissen te beperken en om de huisvestingscrisis te bestrijden. Hoewel kleine energierenovaties niet voldoende zijn om de energiescore van een woning ingrijpend te verbeteren, wijst deze toenemende trend erop dat de huishoudens zich bewust worden van het belang van energierenovaties, vooral in een context van energiecrisis. Het is dan ook mogelijk dat er in 2023 (en in de jaren nadien) meer wordt gerenoveerd, wat op lange termijn gunstige perspectieven biedt voor de bouwsector. Deze veelbelovende vooruitzichten op het vlak van

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

investeringen in energierenovatie vereisen evenwel dat de gezinnen over voldoende financiële capaciteit beschikken om deze investeringen te realiseren en dat ze niet worden afgeremd door toenemende moeilijkheden om de eindjes aan elkaar te knopen. In deze periode van onzekerheid zullen de investeringen in woningen en gebouwen bijgevolg moeten worden ondersteund.

Wat de infrastructuur betreft, is er door het historische tekort aan overheidsinvesteringen in België een grote behoefte aan meer investeringen in openbare infrastructuur, die onder meer nodig zijn om het openbare gebouwenbestand koolstofvrij te maken en de Green Deal-doelstellingen te verwezenlijken. De overheid zal er dus moeten op toezien dat, enerzijds, de investeringen in het kader van de relanceplannen daadwerkelijk worden gerealiseerd en, anderzijds, haar investeringen minstens het traject van 4% van het bbp blijven volgen, vooral na de gemeenteraadsverkiezingen en nadat de investeringen van de relanceplannen werden uitgevoerd⁷⁸. In een context van beperkte begrotingsmarge bestaat de uitdaging er ook in om, teneinde de onontbeerlijke overheidsinvesteringen voor de grote maatschappelijke en milieudoelstellingen te realiseren, de investeringsbehoeften en de vereiste terugdringing van de overheidsschuld met elkaar te verzoenen dankzij noodzakelijke begrotingsarbitrage.

De conjunctuur van de bouwsector in de komende maanden en jaren zal bijgevolg grotendeels afhangen van de capaciteit van de huishoudens, de ondernemingen en de overheid om deze investeringen te financieren. Het zijn vooral de renovatiesector en de civiele bouwkunde die de groei van de bouwsector zouden moeten aandrijven, aangezien de nieuwbouwsector in hogere mate met bepaalde moeilijkheden kampt.

Kortom, de vraag, de orderboekjes, de faillissementen en de rentabiliteit van de bouwbedrijven zullen aandachtspunten zijn in de komende maanden. En daar komt nog bij dat het huidige klimaat van onzekerheid en talrijke risico's (waaronder geopolitieke risico's, het risico van financiële crisissen, de toenemende moeilijkheden van de huishoudens om rond te komen of nog de stijgende rentevoeten) de goede vorm van de bouwsector - en meer in het algemeen van de Belgische en de Europese economie - bedreigen. De Belgische regering en de Europese autoriteiten zullen in deze context tot elke prijs moeten vermijden dat

⁷⁸ Volgens de vooruitzichten van het FPB (2023) hebben de overheidsinvesteringen bovendien een volatiel profiel, "dat vooral wordt bepaald door de electorale cyclus van de lagere overheid, de timing van de verschillende relanceplannen (waarvan een groot deel afloopt in 2026) en de investeringen van Defensie."

contraproductieve maatregelen worden genomen die een schok aan de vraagzijde⁷⁹ - doordat huishoudens en projectontwikkelaars op korte termijn massaal afzien van hun bouwprojecten - veroorzaken of erger maken; deze schok zou de activiteit van de subsectoren gebouwen en vastgoed in de komende maanden en jaren lamleggen. Er moet immers worden vermeden dat deze sectoren in Europa (maar ook in de Verenigde Staten, in China...) een crisis doormaken, welke zou overslaan op de Europese en mondiale economie. Een forse vertraging van de activiteit in de bouwsector zou bovendien onvereenigbaar zijn met de verwezenlijking van de bovengenoemde grote maatschappelijke en milieu-uitdagingen. De overheid moet dus nadenken over maatregelen om de investeringen in betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle huisvesting te stimuleren. De sociale partners van de bouwsector zullen hun werkzaamheden⁸⁰ over deze prioritaire problematiek in de komende maanden voortzetten.

Ten slotte is het belangrijk nogmaals te onderstrepen dat het tekort aan arbeidskrachten nog altijd een duidelijk probleem is voor de bouwbedrijven. De sector heeft het enerzijds moeilijk om nieuwe werknemers aan te werven en heeft anderzijds dringend nood aan nieuwe vaardigheden die zijn gelinkt aan de technologische evolutie, de innovaties en de transitie naar een koolstofneutrale samenleving. Om dit tekort aan arbeidskrachten in de bouw te bestrijden, zullen de actoren van de sector en de overheid (onder meer op het niveau van de regionale opleidingsinstanties) bijkomende inspanningen moeten leveren om meer werknemers de vaardigheden bij te brengen die de energierenovatie (en andere werken die nodig zijn voor de klimaattransitie) vereist en om meer werknemers aan te trekken in de bouwsector.

In dit verband hebben de sociale partners van de bouwsector in een vorig advies (CRB, 2021b) aangedrongen op de noodzaak om een nieuwe visie en strategie voor werkgelegenheid en opleiding voor het bouwbedrijf te ontwikkelen en te implementeren, samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties voor duaal leren, arbeidsbemiddelaars, overheidsinstanties enz.). In dat advies hebben ze ook geïdentificeerd welke specifieke beleidslijnen nodig zijn om te garanderen dat de ondernemingen van de bouwsector over voldoende, gekwalificeerde arbeidskrachten

⁷⁹ Zoals de verhoging van de btw van 6 tot 9% voor renovaties en afbraak en wederopbouw, de invoering van strengere (o.a. energie)normen, de verhoging van de huurbelastingen enz.

⁸⁰ In maart 2022 hadden de sociale partners van de bouwsector al een advies (CRB 2022-0868) en een documentatienota ([CRB 2022-0869](#) over betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting gepubliceerd.

kunnen beschikken. Daartoe moeten oriëntatie en activering van talenten op de arbeidsmarkt, alsook opleiding en omscholing in het middelpunt van het werkgelegenheidsbeleid komen te staan.

Ook de effectieve en efficiënte bestrijding van sociale dumping en sociale fraude (met inbegrip van misbruiken in verband met detachering en buitenlandse onderaanneming, schijnzelfstandigheid en niet-aangegeven werk in de aanwezigheidsregistratiesystemen) blijft een absolute prioriteit voor de sociale partners van de bouwsector om er met name voor te zorgen dat het inzetten van buitenlandse werknemers op Belgische bouwwerven - d.w.z. werk via Limosa of via andere vormen van economische migratie⁸¹ - niet tot oneerlijke concurrentie leidt.

⁸¹ Er zijn ook steeds meer werknemers uit landen buiten de EU.

Bibliografie

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

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2023b), Bedrijven, prijzen en marges, [NBB Economic Review 2023](#)

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022a), Economische projecties voor België - Najaar 2022, NBB Economic Review 2022, [n°23](#)

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022b), Is het voor iedereen in België haalbaar om een eigen woning te kopen?, NBB Economic Review 2022, [n°12](#)

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

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

FEDERAAL PLANBUREAU (2022), Economische vooruitzichten 2022-2027, versie van juni 2022, FPB, [juni 2022](#)

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

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

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

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022b), Betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting, [CRB 2022-0868](#)

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022c), De conjunctuur in de bouwsector - februari 2022, verslag van de brc Bouw, [CRB 2022-0250](#)

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

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

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

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

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

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

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2017a), Overheidsinvesteringen, documentatienota van de brc Bouw, [CCE 2017-1346](#)

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

EUROPEAN COMMISSION (2023), European Economic Forecast – Winter 2023, Institutional paper 194, February 2023

INSTITUUT VOOR DE NATIONALE REKENINGEN (2023), Comptes nationaux 2022 : Première estimation des comptes annuels, april 2023

ING (2022), Verwachtingen van ING voor de bouwsector in België, [Persbericht](#) van 10 oktober 2022