

CRB 2024-1710

Juni  
2024

# 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](mailto:mail@ccecrb.fgov.be)  
[www.ccecrb.fgov.be](http://www.ccecrb.fgov.be)

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Algemene conjunctuur</b> .....	<b>5</b>
1.1	Vooruitzichten voor de economische groei.....	5
1.2	Het economisch vertrouwen in België en in Europa .....	9
<b>2</b>	<b>Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector</b> .....	<b>12</b>
2.1	Vooruitzichten voor de conjunctuurontwikkeling .....	13
2.1.1	Conjunctuurcurve van de gebouwen .....	14
2.1.2	Conjunctuurcurve van de infrastructuur .....	17
2.2	Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector .....	21
2.3	Evolutie van de kosten van bouwmaterialen .....	23
2.4	Failissementen in de bouw .....	25
<b>3</b>	<b>Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector</b> .....	<b>28</b>
3.1	Algemene evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector .....	28
3.1.1	Evolutie van de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers in de bouwsector .....	28
3.1.2	Evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid in de bouwsector .....	33
3.1.3	Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector .....	35
3.2	Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector .....	38
3.3	Evolutie van de vacatures .....	39
<b>4</b>	<b>Bouw- en verbouwingsvergunningen</b> .....	<b>43</b>
4.1.1	Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen .....	43
4.1.2	Vergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen.....	48
4.2	Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen .....	50
<b>5</b>	<b>Evolutie van de hypothecaire kredieten</b> .....	<b>54</b>
5.1	Aanvragen van hypothecaire kredieten .....	54
5.2	Vergunningen en hypothecaire kredieten .....	61
5.3	Herfinanciering .....	63
	<b>Conclusie</b> .....	<b>66</b>

## Lijst grafieken

Grafiek 1_1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2013/1-2024/3 .....	10
Grafiek 1_2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2021/1-2024/3 .....	11
Grafiek 2_1: Conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2024/3 .....	15
Grafiek 2_2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van de gebouwen, 2013/1-2023/11 .....	16
Grafiek 2_3: Conjunctuurcurven voor infrastructuur, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2024/3 .....	18
Grafiek 2_4: Componenten van de synthetische curve van de sector van de burgerlijke bouwkunde, 2013/1-2023/11 .....	18
Grafiek 25: 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, 2019-2023 .....	22
Grafiek 26: Evolutie van de index I-2021, index 100 = nov. 2020, 2020/11-2024/02 .....	24
Grafiek 27: Aantal faillissementen onder de bouwondernemingen in België, per jaar (2013-2023) en per gewest .....	26
Grafiek 31: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2013-2023.K3 .....	30
Grafiek 3_2: Percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden), 2023.K3 .....	31
Grafiek 33: Evolutie van het aantal werknemers naar geslacht (links) en evolutie van het aantal werkneemsters (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2023.K3 .....	31
Grafiek 34: Werkgelegenheid in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC 124), 2013-2023.K3 .....	32
Grafiek 35: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en van het aantal zelfstandigen in de bouwsector, 2013-2023 .....	36
Grafiek 36: Evolutie van het aantal zelfstandigen (links) en van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2010-2022 .....	37
Grafiek 3_7: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid, 2018-2023 .....	39
Grafiek 38: Aantal en percentage vacatures in de bouw, per kwartaal, 2017-2023 .....	40
Grafiek 41: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (2013-2023) .....	44
Grafiek 42: Maandelijkse evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe woningen, 2013-2023 .....	45
Grafiek 43: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen, appartementen vs. huizen, per jaar (links) en per maand (rechts), 2015-2023 .....	47
Grafiek 44: Evolutie van de bouwvergunningen 2013-2023 voor nieuwe niet-residentiële gebouwen .....	50
Grafiek 45: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2003-2023 .....	51
Grafiek 51: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen voor hypothecair krediet per	

bestemming, 2013-2023 .....	55
Grafiek 52: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (links) en voor verbouwingen (rechts), 2019-2023 .....	55
Grafiek 53: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (links) en voor verbouwingen (rechts), 2019-2023 .....	57
Grafiek 54: Evolutie van het gemiddelde bedrag van een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2005-2023 .....	60
Grafiek 55: Vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen van hypothecaire kredieten, 2013-2023 .....	61
Grafiek 56: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hypothecaire kredieten) nieuwe woningen, 2013-2023 .....	62
Grafiek 57: Aandeel herfinanciering in hypothecaire leningen, 1996-2022 .....	64

## Lijst tabellen

Tabel 11: Groeipercentage van het bbp, België en buurlanden (prognoses) .....	5
Tabel 3_1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2013-2023.K3 .....	29
Tabel32: Evolutie van de werkgelegenheid en de Limosa-aangiften (werknemers, loontrekkenden en zelfstandigen), 2016-2023 .....	33
Tabel 3_3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar het aantal werknemers in het 2 <sup>e</sup> kwartaal 2023 .....	36
Tabel41: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2013-2023 .....	44
Tabel 51: Aantal aanvragen van hypothecaire kredieten en hun bedrag voor nieuwbouw en verbouwingen per halfjaar, 2019-2023 .....	56

# 1 Algemene conjunctuur

De in dit deel beschreven algemene conjunctuurvooruitzichten voor de bouwsector zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de vooruitzichten van de Europese Commissie voor de winter van 2024 (EC, 2024) en de economische vooruitzichten 2025-2029 van het Federaal Planbureau (FPB) van februari 2024 (FPB, 2024). Het is belangrijk om te benadrukken dat deze prognoses onderhevig zijn aan grote onzekerheid en grote risico's, vooral met betrekking tot de mondiale context die wordt gekenmerkt door ontwikkelingen in de verschillende geopolitieke conflicten (waaronder het risico van een uitbreiding van het conflict in het Midden-Oosten), onzekerheden met betrekking tot het economische klimaat in China, het voortduren van hoge rentetarieven en de weersomstandigheden.

## 1.1 Vooruitzichten voor de economische groei

Na de opeenvolgende crisissen sinds 2020 is de wereldeconomie in 2023 globaal gestabiliseerd. Hoewel de geopolitieke onzekerheid groot blijft, is de impact van exogene schokken relatief beperkt (NBB, 2024). Als gevolg daarvan bleef de wereldeconomie robuust en bleef de zo vaak voorspelde grote economische crisis uit. De wereldhandel blijft echter abnormaal zwak, hoewel er een herstel wordt verwacht.

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

	Real GDP						Inflation		
	Winter 2024			Autumn 2023			Winter 2024		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
<b>EU</b>	0,5%	0,9%	1,7%	0,6%	1,3%	1,7%	6,3%	3,0%	2,5%
<b>Eurozone</b>	0,5%	0,8%	1,5%	0,6%	1,2%	1,6%	5,4%	2,7%	2,2%
<b>België</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,3%</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,3%</b>
<b>Duitsland</b>	-0,3%	0,3%	1,2%	-0,3%	0,8%	1,2%	6,0%	2,8%	2,4%
<b>Frankrijk</b>	0,9%	0,9%	1,3%	1,0%	1,2%	1,4%	5,7%	2,8%	2,0%
<b>Nederland</b>	0,2%	0,4%	1,6%	0,6%	1,1%	1,7%	4,1%	2,6%	2,0%
<b>Wereld</b>	3,5%	3,3%	3,5%	3,1%	2,9%	3,2%	:	:	:

Bron: Europese Commissie (2024)

### **Groeivoorzichten in de Europese Unie**

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)<sup>1</sup>. Dit heeft de mondiale inflatoire spanningen verhoogd, de koopkracht van de huishoudens afgekalfd, snellere reacties op het vlak van het monetaire beleid (renteverhogingen) veroorzaakt dan voorzien<sup>2</sup> en het herstel na COVID afgeremd. Voorts werden de overheidsbegrotingen en het herstel van de ondernemingen getroffen door de kosten als gevolg van de energiecrisis. In 2022 was de enorme prijsstijging voor met name aardgas en, daaraan gekoppeld, elektriciteit<sup>3</sup> de

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

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

<sup>3</sup> Door het Europese prijsstellersmechanisme, dat gericht is op de marginale kosten van de duurste energiebron,

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).

Volgens de Europese Commissie (EC, 2024) groeit de economie van de EU en de eurozone, na een gematigde groei in 2023 (0,5%), begin 2024 langzamer dan verwacht: 0,9% in de EU en 0,8% in de eurozone in 2024 - vergeleken met resp. 1,3% en 1,2% in de vorige prognoses van de Europese Commissie (EC, 2023) (cf. Tabel 1-1). Voor 2025 worden de groei prognoses voor de economische activiteit gehandhaafd op 1,7% voor de EU en 1,5% voor de eurozone. De inflatie zal sneller afnemen dan voorzien in de najaarsprognoses - onder invloed van lagere energieprijzen en een tragere economische dynamiek. Voor de EU als geheel zal de inflatie gemeten door de HICP (geharmoniseerde consumptieprijsindex) naar verwachting dalen van 6,3% in 2023 tot 3,0% in 2024 en 2,5% in 2025. In de eurozone zal de inflatie vertragen van 5,4% in 2023 (vergeleken met 8% in 2022) tot 2,7% in 2024 en vervolgens tot 2,2% in 2025. Deze ontwikkeling weerspiegelt niet alleen het einde van de monetaire verkrapting<sup>4</sup>, maar ook de verminderde druk op externe kosten. Niet alleen zijn de energieprijzen gedaald, maar de standaardisering van de toeleveringsketens heeft ook geleid tot een daling van de prijzen van grondstoffen en diverse intermediaire goederen (NBB, 2024). De economische prognoses van de Europese Commissie (2024) voor de winter van 2024 laten dus een latere opleving van de Europese economische groei zien tegen een achtergrond van een snellere daling van de inflatie.

Na een bijna technische recessie in de tweede helft van 2023 blijven de economische vooruitzichten van de EU zwak voor het eerste kwartaal van 2024. Toch rekenen de prognoses nog steeds op een geleidelijke versnelling van de economische activiteit in de loop van het jaar. Nu de inflatie blijft afnemen door de lagere energieprijzen, zou een opleving van de gezinsconsumptie moeten worden ondersteund door de reële loonstijging en een veerkrachtige arbeidsmarkt. Investerings - vooral die welke nodig zijn voor de dubbele transitie (klimaattransitie en digitale transitie) - moeten worden gestimuleerd door de herstelplannen en een geleidelijke versoepeling van de kredietvoorwaarden. De prognoses van het FPB (2024) en de Europese Commissie (2024) voorspellen ook een opleving van de handel met buitenlandse partners. Er bestaat echter een ernstig risico dat de potentiële groei in de Europese Unie wordt uitgehold door de vergrijzing.

---

is ook de elektriciteitsprijs fors toegenomen (NBB, 2022a).

<sup>4</sup> Tijdens de persconferentie op 11 april 2024 aan het einde van de vergadering van de Raad van Bestuur kondigde de Europese Centrale Bank (ECB) aan dat ze haar belangrijkste rentetarief ongewijzigd zou laten - dat blijft 4,5% - en maakte ze de weg vrij voor een verlaging van het huidige restrictieve karakter van het monetaire beleid (d.w.z. een verlaging van de belangrijkste rente) in juni 2024, tenzij er in het voorjaar een opwaartse verrassing zou zijn voor de inflatie.

De vertraging van de Europese economie in 2023 kan worden verklaard door:

- de erosie van de koopkracht van huishoudens doordat de loonstijging achterblijft bij de inflatie en doordat de budgettaire steunmaatregelen gedeeltelijk worden ingetrokken;
- rentestijgingen (monetaire verkrapping door de ECB) als reactie op de hoge inflatie;
- een ongunstig investeringsklimaat voor de industrie en een daling van de buitenlandse vraag: stijgende financieringskosten, relatief hoge gasprijzen in de EU in vergelijking met de rest van de wereld, aanhoudende geopolitieke spanningen (FPB, 2024; EC, 2024).

Bovendien is de Europese economie achterop geraakt bij haar concurrenten - waaronder de Verenigde Staten en China. Dit komt door de veel hogere energiekosten in de EU<sup>5</sup>, maar ook door een aanhoudend gebrek aan publieke en private investeringen. De investeringsbehoeften zullen in de toekomst echter nog groter zijn - vooral om de dubbele transitie van klimaatverandering en digitale technologie uit te voeren.

### **Groeivoorzichten in België**

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, zwaar 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 voelen<sup>6</sup>. In de tweede helft van 2022 viel de groei van het Belgische bbp aanzienlijk terug, maar bleef ze toch nog licht positief. Net als de EU en de eurozone heeft de Belgische economie veel veerkracht getoond en heeft ze de kostencrisis al met al goed verteerd: een recessie is vermeden.

Na de vertraging eind 2022 groeide de Belgische economische activiteit met 1,5% in 2023. Voor 2024 en 2025 wordt een groei verwacht van respectievelijk 1,4% en 1,5%. (FPB, 2024; EC, 2024). De Belgische bbp-groei in 2023 en 2024 ligt dus hoger dan het gemiddelde voor Europa, de eurozone en de Europese buurlanden<sup>7</sup>. Volgens het FPB

---

<sup>5</sup> Volgens de directeur van het Internationaal Energieagentschap (IEA), Fatih Birol, is dit het resultaat van drie strategische fouten van de Europese Unie: haar afhankelijkheid van Russisch gas en olie (voor de oorlog in Oekraïne kwam 75% van de gasimport en 65% van de olie-import uit Rusland), haar afhankelijkheid van Chinese zonnepanelen en de afname van kernenergie in de energieproductie. Ondanks deze strategische fouten heeft de EU de energiecrisis van 2022 goed aangepakt.

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

<sup>7</sup> In vergelijking met zijn Europese burens doet België het goed op het vlak van bbp-groei. Volgens de NBB zijn het vooral de landen - zoals Duitsland en Nederland - waarvan het groeimodel meer gebaseerd is op de export van goederen en die de binnenlandse consumptie minder hebben ondersteund, die het moeilijk hebben (NBB, 2024). In België zal de bbp-groei in 2023 en 2024 worden ondersteund door de binnenlandse consumptie, hoewel de export sterk zal dalen.

(2024) zou de Belgische economische groei dan stabiel blijven en schommelen tussen 1,3% en 1,4% in de periode 2025-2029. Vooral als gevolg van de opeenvolgende dalingen van de energieprijzen sinds het najaar van 2022 is de inflatie van de consumentenprijzen tussen 2022 (9,6%) en 2023 (4,1%) geleidelijk gedaald. Volgens het FPB (2024) zou deze trend zich moeten voortzetten, zodat de inflatie in 2024 2,8% bedraagt en vanaf 2025 1,8% per jaar.

Zowel in 2023 als in 2024 zal de Belgische bbp-groei gedreven worden door de binnenlandse vraag en bedrijfsinvesteringen. De consumptie van huishoudens (resp. +1,4% en +1,8%) en de groei van het reëel beschikbaar inkomen van de huishoudens (resp. +3,6% en +2,1%) blijven stijgen in 2023 en 2024 (FPB, 2024) - ondersteund door indexatiemechanismen voor lonen en sociale uitkeringen<sup>8</sup>, maar ook door andere automatische stabilisatoren (zoals economische werkloosheid). Deze automatische stabilisatoren hebben de binnenlandse vraag van de Belgische gezinnen ondersteund, wat heeft bijgedragen tot de groei van België - relatief zwak, maar nog steeds beter dan die van zijn Europese burens (cf. voetnoot nr. 7). De spaarquote van de huishoudens zou stijgen van 12,9% in 2022 naar 14,9% in 2024. In de periode 2025-2029 zou de binnenlandse vraag robuust moeten blijven, met een gemiddelde groei van 1,5% per jaar. Na een vertraging door de sterk gestegen kosten en de onzekerheid trekken de bedrijfsinvesteringen geleidelijk weer aan. Ze lijken daarbij geen al te grote hinder te ondervinden van de toegenomen financieringskosten in 2023. Ondanks de stijging van de rentevoeten groeiden de bedrijfsinvesteringen in 2023 met 9,0% in volume. Dit ondanks een afnemend ondernemersvertrouwen (cf. punt 1.2), dalende winstmarges en een aanzienlijke stijging van de financieringskosten (cf. punt 5.3). De bedrijfsinvesteringen zouden zelfs blijven stijgen in 2024 (+3,6%) en in de periode 2025-2026 (gemiddeld +2,2% per jaar). Volgens interviews uitgevoerd door de NBB (2024) blijven bedrijven investeren in apparaten om hun productiviteit te verbeteren, maar ook om hun energieverbruik te verminderen of ze klimaat- en milieuvriendelijker te maken. Dit is vooral te danken aan de grote kasreserves die bedrijven gemiddeld hebben opgebouwd in de afgelopen jaren (NBB, 2024).

Omgekeerd leverden de netto-uitvoer en de investeringen van huishoudens in woningen een negatieve bijdrage aan de groei van het bbp. De vertraging van de groei van de wereldhandel, de relatief hogere gasprijs in België (en binnen de EU) en de stijgende loonkosten hebben geleid tot een daling van de export met 3,3% in 2023 en hebben de activiteit van de Belgische industrie (in het bijzonder energie-intensieve industrieën) sterk getroffen - met een aanzienlijk verlies van marktaandeel. Volgens de vooruitzichten van het FPB (2024) zullen we tot 2025 moeten wachten voordat de export zich herstelt (+2,3%). In 2022 en 2023 hebben de stijging van de rentevoeten<sup>9</sup> en de hoge kosten van bouwmaterialen de investeringen van huishoudens in huisvesting ernstig belemmerd - met een totale volumedaling van 8%. Hoewel de cyclus van renteverhogingen eind 2023 afliep, heeft de recente onrust in de financiële

---

<sup>8</sup> Het is echter belangrijk om te benadrukken dat de automatische loonindexering niet alle huishoudens beschermt (ze geldt bijvoorbeeld niet voor zelfstandigen) en dat dit mechanisme niet alle huishoudens die ervan profiteren op dezelfde manier beschermt. Cf. "Oorzaken en gevolgen van de inflatie - Verslag Werkgelegenheid en Concurrentievermogen 2023" (CRB 2023-2450).

<sup>9</sup> Tussen februari 2021 en oktober 2023 is de hypotheekrente bijna verdrievoudigd, van ongeveer 1,2% tot 3,55%.



sector de druk op de kosten en het gemak van toegang tot krediet verhoogd, waardoor de investeringsgroei verder vertraagd is en vooral de investeringen in woningen getroffen zijn. Volgens de NBB (2023a) *“is dat des te opvallender daar er net heel grote investeringen nodig zijn voor de reeds vastgelegde, stapsgewijze klimaattransitie van het Belgische woningbestand»*. Op jaarbasis zullen de investeringen in huisvesting naar verwachting dalen met 2,5% in 2024, om vervolgens weer licht positief te worden in 2025 (+0,5%) en uit te komen op 1,3% per jaar in de periode 2026-2029 (FPB, 2024).

Naast de ontwikkeling van de inflatie, financieringskosten en moeilijkheden om geschoold personeel aan te trekken in de komende maanden en jaren, zijn ook de Belgische overheidsfinanciën nog steeds een aandachtspunt. De Belgische overheidsschuld is de afgelopen vijftien jaar verslechterd als gevolg van de financiële, economische, gezondheids- en energiecrisis<sup>10</sup>. Het overheidstekort - dat steeg van 3,5% van het bbp in 2022 naar 4,6% in 2023 - zal de komende jaren ook blijven stijgen tot 5,6% in 2029 (FPB, 2024). In dezelfde periode steeg de schuld van 105% naar 117% van het bbp<sup>11</sup>. In 2023 was de sterke stijging van de totale inkomsten dus niet genoeg om de stijging van de uitgaven te compenseren. Voor de komende jaren wordt verwacht dat de economische groei niet sterk genoeg zal zijn om voldoende inkomsten te genereren om de groei van de primaire uitgaven en de stijging van de rentelasten te compenseren. In vergelijking met andere landen van de eurozone zijn de begrotingsvooruitzichten van België niet goed. België is een van de landen met het grootste risico voor de houdbaarheid van de overheidsfinanciën op middellange termijn. Deze begrotingssituatie zal het waarschijnlijk veel moeilijker maken om de overheidsinvesteringen te doen die essentieel zijn als we de klimaatuitdagingen willen aangaan. Dit is des te meer waar als we bedenken dat het beheersen van het begrotingstekort de komende jaren alleen maar erger zal worden naarmate de rente stijgt en de bevolking vergrijsst.

## 1.2 Het economisch 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 gezondheidscrisis door het coronavirus (en met name door de inperkingsmaatregelen in het voorjaar van 2020)<sup>12</sup>, heeft het zich geleidelijk hersteld (cf. Grafiek 1-1). De indexen voor het economische vertrouwen in België en de EU vertoonden een opwaartse tendens en bereikten een piek in juli 2021 (resp. 120,2 en 118), ruim boven het niveau van voor de crisis. De vertrouwensindex voor België heeft de Europese index overtroffen en de waarden van de vertrouwensindex zijn voor zowel de EU als België weer ruim boven het gemiddelde voor 2013-2023 gestegen (resp. 101,5 en 98,8).

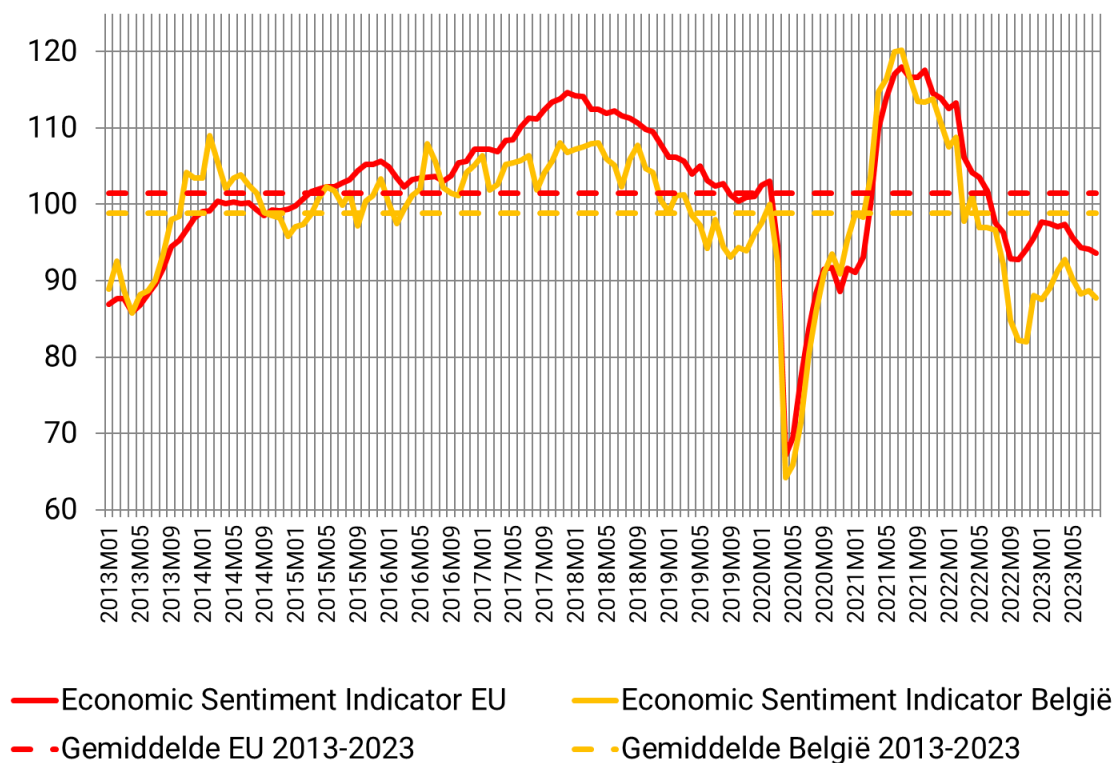
---

<sup>10</sup> Voor meer details, cf. Verslag "Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën" (CRB 2024-1185).

<sup>11</sup> Deze vooruitzichten van het FPB (2024) zijn gebaseerd op ongewijzigd beleid. Ze lopen niet vooruit op de budgettaire consolidatiemaatregelen waarover nog geen besluit is genomen of waarover een besluit is genomen, maar waarvan de details nog niet concreet zijn na 2024.

<sup>12</sup> Cf. verslagen van juni 2020 (CRB 2020-1266), december 2020 (CRB 2020-2507), juni 2021 (CRB 2021-2149) en februari 2022 (CRB 2022-0250).

**Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2013/1-2024/3**



Bron: Eurostat

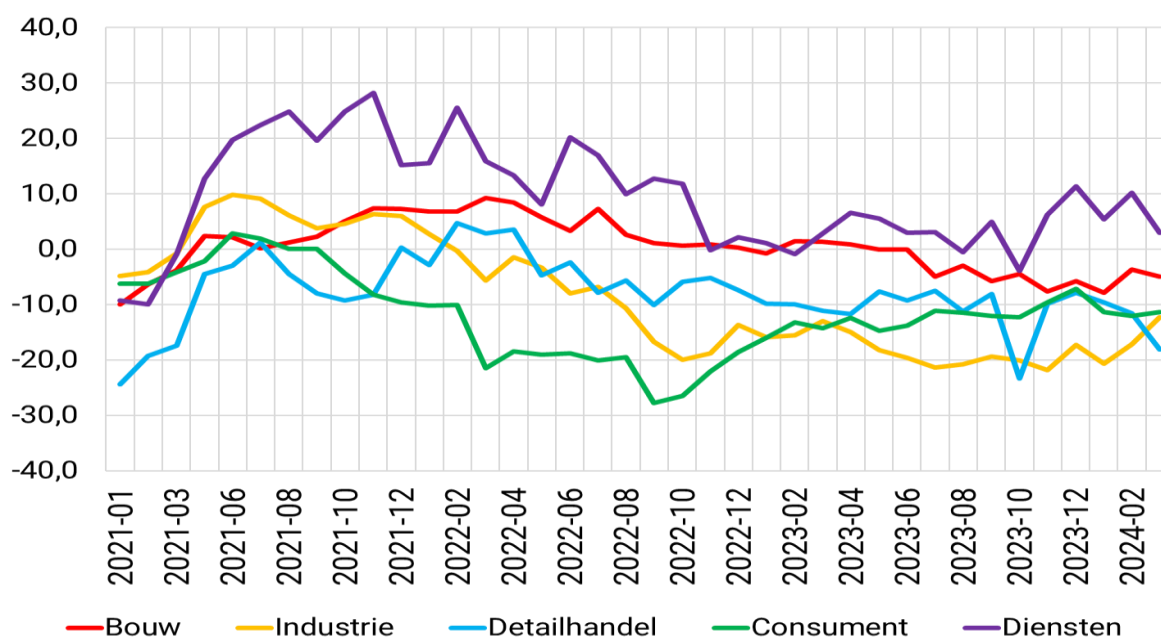
Het herstel van het economische vertrouwen was evenwel van korte duur. Tussen juli 2021 en oktober 2022 kreeg de vertrouwensindex een nieuwe klap, die veel groter was in België dan in de EU. In oktober 2022 lag het vertrouwenspeil in België (82,2) veel lager dan in de EU (92,8) en beide curven bevonden zich opnieuw onder het langetermijngemiddelde. Deze daling was het gevolg van verstoringen in de toeleveringsketens na de gezondheidscrisis, stijgende grondstofprijzen (vooral energie, verergerd door de Russische invasie in Oekraïne) en onzekerheden op de energiemarkt, evenals een 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 kwetsbaarder is voor een stijging van de energieprijzen<sup>13</sup>.

Na de daling van de energieprijzen herstelde het economische vertrouwen in de EU en België zich enigszins tussen oktober 2022 en april 2023 (resp. 97,0 en 92,4), waarna het weer daalde naar respectievelijk 93,6 en 86 in oktober 2023. Het vertrouwen herstelde zich vervolgens licht tussen oktober 2023 en maart 2024 (resp. 96,2 en 95,1). De algemene verbetering van het economisch vertrouwen in België (en de

<sup>13</sup> De Belgische economie wordt gekenmerkt door een relatief hoge energie-intensiteit en een grote afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Dit komt met name omdat de industrieën gespecialiseerd zijn in een paar specifieke energie-intensieve sectoren, 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.

stabilisatie binnen de EU) sinds oktober 2022 kan worden verklaard door het feit dat de situatie in 2023 geleidelijk is verbeterd. In tegenstelling tot de voorgaande jaren werd de Belgische economische activiteit in 2023 niet gehinderd door nieuwe grote exogene schokken (NBB, 2024). De inflatie volgde een sterk neerwaartse trend over het jaar, aangedreven door lagere energieprijzen, en Belgische bedrijven werden niet geconfronteerd met grote verstoringen van hun toeleveringsketens. Hoewel het Belgische vertrouwensniveau in deze periode sneller steeg dan het EU-gemiddelde, blijft het onder het gemiddelde voor 2013-2023 (98,8) en licht onder het Europese gemiddelde.

**Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2021/1-2024/3**



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 teruggevallen in de detailhandel (van 1,2 tot -5,9) en in de dienstensector (van 22,4 tot 11,8). In vergelijking met de andere sectoren bleef het vertrouwen in de bouwsector stabiel en bleek het vrij robuust in het eerste kwartaal van 2022, terwijl het tussen maart 2022 (9,3) en oktober 2022 (0,7) echter daalde. In 2022 werden vooral industriële en bouwactiviteiten getroffen door de stijgende kosten.

Na oktober 2022 herstelde het consumentenvertrouwen zich, waarna het stabiel bleef. Tussen oktober 2022 en december 2023 daalde het consumentenvertrouwen van -26,5 naar -7,1. Ondanks de opeenvolgende crisissen is de koopkracht van de Belgische gezinnen over het algemeen goed beschermd. In 2023 is die zelfs gestegen, voornamelijk door de uitgestelde effecten van de automatische indexering van de nominale inkomens (NBB, 2024)<sup>14</sup>.

Voor de ondernemingen zijn er grote contrasten tussen de bedrijfstakken. Het ondernemersvertrouwen in de zakelijke dienstverlening verslechtert tussen oktober 2022 (11,8) en oktober 2023 (-3,9), alvorens eind 2023 weer te stijgen en begin 2024 te stabiliseren. De dienstensector wordt gestimuleerd door de binnenlandse vraag, die robuust blijft, zowel van particulieren als van bedrijven. In 2022 en 2023 werd de industriector zwaar getroffen door de verslechtering van het externe klimaat en door de energieprijzen. Het vertrouwen in de industriector daalde dus in de loop van 2022, om vervolgens in 2023 relatief stabiel te blijven - op een relatief laag niveau. In maart 2024 steeg het ondernemersvertrouwen in de industrie voor de tweede maand op rij.

Na een relatief stabiele periode (op een laag niveau) tussen oktober 2022 (0,7) en juni 2023 (0,0), verslechtert het vertrouwen in de bouw weer in de tweede helft van 2023 en bereikt het een niveau van -7,9 in januari 2024. De daling van de conjunctuurbarometer, die in maart/april 2022 begon in de bouwsectoren, lijkt echter af te nemen in het eerste kwartaal van 2024, voornamelijk onder invloed van betere vraagvooruitzichten. Het vertrouwen blijft laag en blijft verslechteren in de detailhandel.

## 2 Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector

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

---

<sup>14</sup> Als gevolg van deze vertraging waren de reële inkomens en de koopkracht in 2022 gedaald, maar deze verslechtering werd in 2023 gecompenseerd door de combinatie van een aanzienlijke indexering en een reeds dalende inflatie (NBB, 2024).

## 2.1 Vooruitzichten voor de conjunctuurontwikkeling

Na het geleidelijke herstel na de gezondheidscrisis door het coronavirus, hebben de conjunctuurcurven voor gebouwen (cf. punt 2.1.1) en infrastructuur (cf. punt 2.1.2) die hieronder worden gepresenteerd verschillende tendensen gevolgd tussen 2021 en 2023. De bouwsector wordt sinds de tweede helft van 2021 geconfronteerd met nieuwe onrust, onrust die heel 2022 en 2023 aanhield. In 2022 en 2023 hadden de stijging van de rente, de hoge prijzen voor bouwmaterialen en het klimaat van onzekerheid allemaal een negatieve invloed op de conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen. Hoewel de niet-afgevlakte curve lijkt te wijzen op een stabilisatie van de conjunctuur voor de ruwbouw van gebouwen tijdens het eerste kwartaal van 2024 (op negatieve niveaus en ver onder het langetermijngemiddelde), suggereren de volgende delen van dit verslag dat herstel niet om de hoek ligt. De scherpe daling van de indicatoren die in de andere delen worden geanalyseerd - zoals het aantal verleende bouwvergunningen en het aantal nieuwe hypothecaire leningen - laat zien dat de bouwsector nog steeds te maken heeft met grote onrust in de woningbouw en de renovatiesector.

Anderzijds is de infrastructuursector erin geslaagd stand te houden in de tweede helft van 2021 en de eerste helft van 2022. In de tweede helft van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 krompen de conjunctiecurves van de sector echter. Na een periode van onzekerheid tussen mei 2022 en februari 2023 herstelden de conjunctuurcurven voor infrastructuur zich in de loop van 2023 en stabiliseerden ze zich eind 2023 op positieve waarden boven het langetermijngemiddelde. Hoewel de sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen en de stijging van de exploitatiekosten als gevolg van de hoge inflatie ertoe hebben geleid dat overheidsinstanties bepaalde projecten hebben uitgesteld, zijn de vooruitzichten voor infrastructuur op korte termijn minder zorgwekkend door de investeringen die de overheid in de nabije toekomst wil doen. De infrastructuurwerken, gestimuleerd door de herstelplannen, de gemeenteraadsverkiezingen in oktober 2024 en de investeringen door Defensie, doen het goed en houden de bouwsector over het algemeen overeind. Er leeft echter vrees dat na de gemeenteraadsverkiezingen de situatie in de infrastructuursector minder rooskleurig wordt.

Hoe goed de bouwsector het in de komende maanden en jaren doet, zal grotendeels afhangen van de mate waarin huishoudens, bedrijven en overheden (na de verkiezingen van 2024) in staat zijn hun projecten te financieren. Tegen die achtergrond benadrukken de sociale partners van de bouwsector dat de vooruitzichten zorgwekkend zijn voor de activiteit in de bouwsector, maar ook en vooral voor de verwezenlijking van de grote milieu- en sociale doelstellingen. De bouwsector heeft een cruciale rol te spelen in het aangaan van de grote maatschappelijke en milieu-uitdagingen, meer bepaald wat het koolstofvrij maken 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

beperken<sup>15</sup>. Om (gedeeltelijk) aan deze bezorgdheden tegemoet te komen, verwijzen de sociale partners de betrokken overheden naar hun "Memorandum 2024"<sup>16</sup>.

### 2.1.1 Conjunctuurcurve van de gebouwen

Na een sterke opleving in de eerste helft van 2021<sup>17</sup> (6 in juni 2021), kampte de gebouwensector in de tweede jaarhelft opnieuw met hevige onrust en deze trend hield het hele jaar 2022 en 2023 aan. In de loop van 2022 en 2023 zijn de conjunctuurcurven van de gebouwen dus teruggekeerd naar negatieve waarden, ver onder het langetermijngemiddelde. In augustus 2022 bereikte de afgevlakte (bruto) curve een niveau van -5,6 (-5,6), waarna hij stabiliseerde tot april 2023 (met afgevlakte niveaus die schommelden tussen -5,5 en -5,9) en daarna zijn daling hervatte. In november 2023 was het niveau van de afgevlakte (bruto) curve -12,2 (-13,3).

Deze neerwaartse trend sinds de tweede helft van 2021 is het gevolg van veranderingen in drie vraagfactoren die minder gunstig zijn geworden voor bouw- en renovatiekandidaten. In 2020 beperkten de nieuwe macroprudentiële regels de toegang tot een hypothecair krediet. Deze toegang is vervolgens in 2023 aangescherpt voor energieslurpende gebouwen, waarbij de energieprestaties van het gebouw geleidelijk in aanmerking worden genomen bij het verstrekken van een hypothecair krediet<sup>18</sup>. In 2021-2022 hebben opeenvolgende prijsstijgingen van bouwmaterialen bouw- en renovatieprojecten duurder gemaakt. En in 2022-2023 ten slotte hebben stijgingen van de langetermijnrente op de markt de financieringskosten voor hypothecaire kredieten verhoogd en het bedrag dat kan worden geleend bij een gelijkblijvende aflossingscapaciteit verlaagd. De respectieve veranderingen in deze vraagfactoren in de afgelopen jaren (en de combinatie ervan) hadden daarom een negatief effect op de conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen. Niettemin hebben de marktomstandigheden (d.w.z. deze drie factoren die de vraag bepalen) zich sindsdien gestabiliseerd - nog steeds op een relatief hoog niveau. De niet-afgevlakte curve lijkt ook te wijzen op een stabilisatie (of zelfs een zeer lichte verbetering) van de conjunctuur voor de ruwbouw van gebouwen tijdens het eerste kwartaal van 2024 - op negatieve niveaus die ver onder het langetermijngemiddelde liggen<sup>19</sup>.

---

<sup>15</sup> Cf. "Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting", gepubliceerd door de brc Bouw in september 2022.

<sup>16</sup> Cf. "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" (CRB 2024-0860).

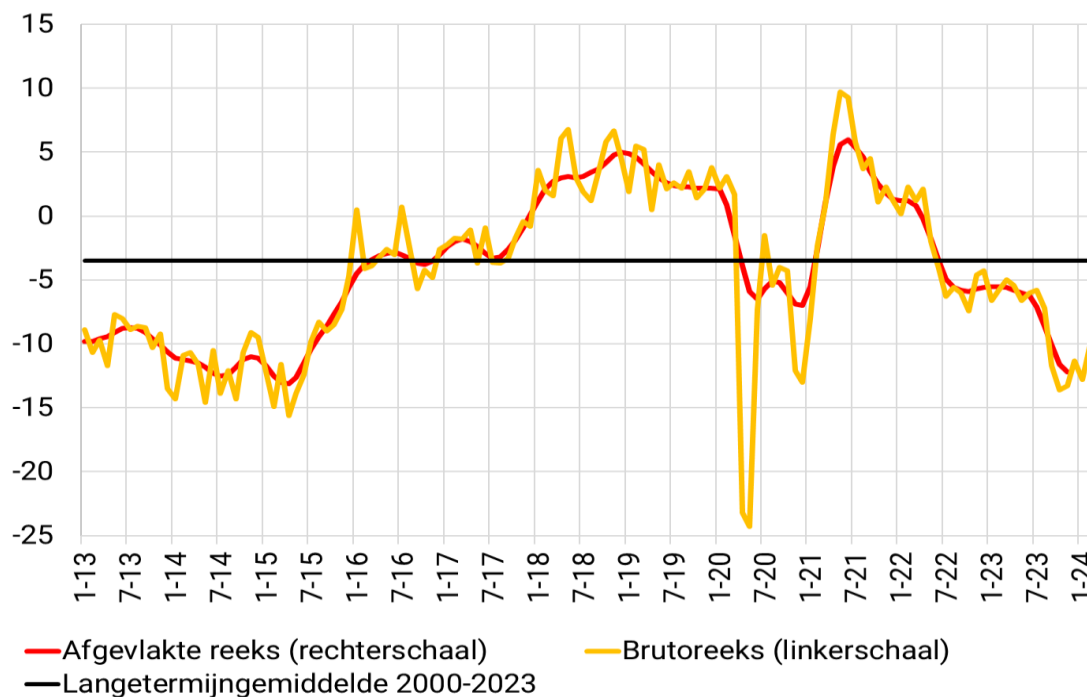
<sup>17</sup> Sterk herstel na de spectaculaire daling van de lockdown in het voorjaar van 2020. Voor meer details, cf. verslagen van juni 2020 (CRB 2020-1266), december 2020 (CRB 2020-2507), juni 2021 (CRB 2021-2149) en februari 2022 (CRB 2022-0250).

<sup>18</sup> De macroprudentiële verwachtingen voor 2020 en 2023 zijn geformuleerd met als doel de productie van risicovolle kredieten te beperken en zo de risico's voor de financiële stabiliteit te beperken die gepaard gaan met de aanzienlijke blootstelling van de Belgische financiële sector aan de huizenmarkt. De verwachtingen voor 2020 zijn dat het aandeel kredieten met een hoge loan-to-value (LTV) ratio zal afnemen. De verwachtingen voor 2023 (toenemende toepassing van een macroprudentiële circulaire vanaf eind 2020) zijn erop gericht om bij het beheer van de risico's van klimaatverandering door de financiële sector rekening te houden met de energie-efficiëntie van vastgoedposities en deze risico's te verminderen (cf. punt 5).

<sup>19</sup> Op het ogenblik waarop dit verslag werd opgesteld, waren de ruwe gegevens beschikbaar tot oktober 2024.



**Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2024/3**



Bron: CRB op basis van de NBB

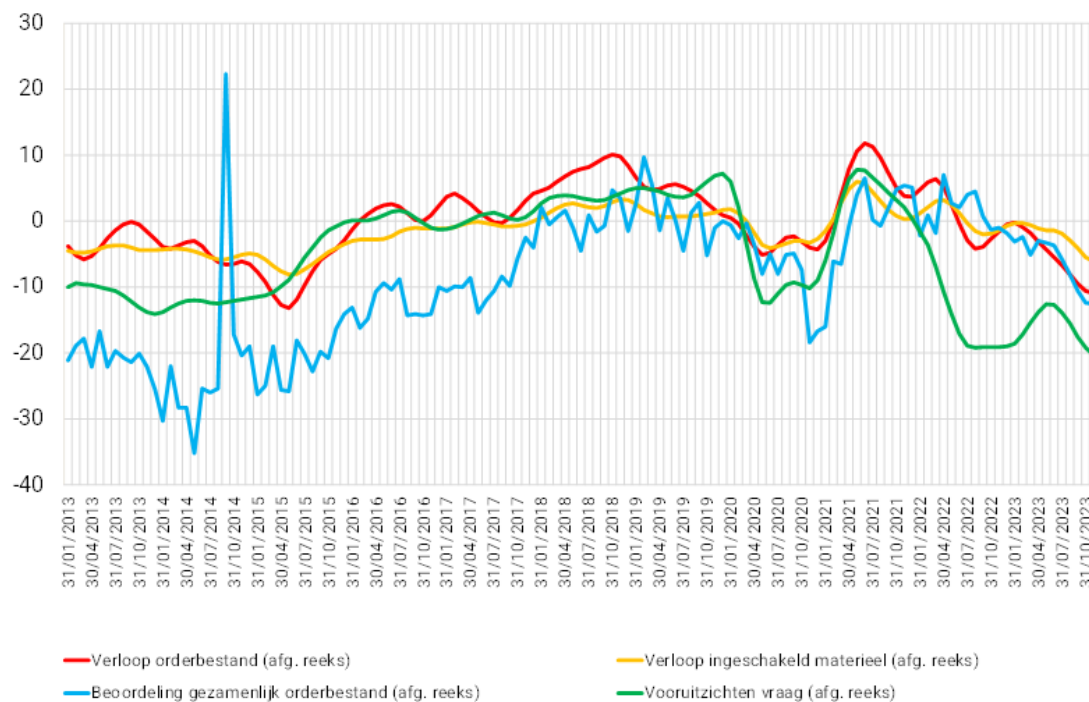
De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is de resultante van diverse componenten, waaronder met name de evolutie van de orderboekjes, de ontwikkeling van het gebruikte materieel, de beoordeling van de orderboekjes en de vraagvooruitzichten<sup>20</sup>. De ontwikkeling van deze componenten wordt geïllustreerd in Grafiek 2-2.

Zoals werd vermeld in de vorige verslagen<sup>21</sup>, 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.

<sup>20</sup> Voor meer details over de methodologie van de NBB, cf. "De nieuwe conjunctuurbarometer van de NBB".

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

**Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van de gebouwen, 2013/1-2023/11**



Bron: CRB op basis van de NBB

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. 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 gezondheidscrisis en de lockdowns werd vrijgemaakt om te investeren in de renovatie of bouw van woningen. 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 de eerste helft van 2022 werd het sterkst beïnvloed door de vraagverwachtingen (cf. Grafiek 2-2) – die tijdens deze periode daalden - alvorens op een zeer laag niveau te blijven. De andere drie componenten (evolutie van het orderboekje, beoordeling van het orderboekje en evolutie van het gebruikte materieel) volgden een - minder uitgesproken maar aanhoudende - neerwaartse trend over de hele periode van juni 2021 tot eind 2023. Tijdens het eerste kwartaal van 2024 suggereren de ruwe gegevens die beschikbaar zijn tot 31 maart 2024 een stabilisatie in de componenten "beoordeling van het orderboekje" en "vraagverwachting", evenals een lichte verbetering in de component "evolutie van het orderboekje".



De conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen blijven wijzen op onzekerheid in de sector over hoe de vraag zich de komende maanden zal ontwikkelen, wat zeker verband houdt met de moeilijkheden waarmee de sector al enkele maanden kampt. De sombere conjunctuur in de bouwsector in deze periode is te wijten aan de vertraging van de groei van de investeringen in woningen: -5,4% in 2023 en een totale volumedaling van 8% sinds begin 2022 (NBB, 2024). Woninginvesteringen werden aanvankelijk beïnvloed door verstoringen in de toeleveringsketens en door de stijging van de prijzen van bouwmaterialen - die sindsdien niet (of slechts licht) zijn gedaald (cf. punt 2.3). En vervolgens door de stijging van de financieringskosten (cf. punt 5.3). De scherpe stijging van de langetermijnrente en de hoge prijzen voor bouwmaterialen, in combinatie met een klimaat van onzekerheid en dalende koopkracht, hadden dus een negatief effect op de investeringen van huishoudens (en bedrijven) in woningen (en niet-woningen).

Sindsdien hebben de prijzen voor materialen en rentetarieven zich echter gestabiliseerd, maar bevinden ze zich nog steeds op een relatief hoog niveau. Volgens het FPB (2024) zouden de investeringen van huishoudens in de loop van 2024 hun laagste niveau bereiken - waarbij op jaarbasis een verdere daling van 2,5% in 2024 wordt voorspeld. Pas in 2025 wordt hun volumegroei weer positief (0,5%), om daarna te versnellen tot gemiddeld 1,3% per jaar in de periode 2026-2029. Deze voorspelde groei in woninginvesteringen is gebaseerd op een context waarin de langetermijnrente vrijwel gestabiliseerd is en de koopkracht blijft stijgen. De huidige marktomstandigheden - voornamelijk hogere rentetarieven en duurdere bouwmaterialen - beperken de vooruitzichten voor een opleving van de investeringen in woningen tot een relatief langzaam en zeer gematigd herstel. Het opvolgen van de vraag en orderboeken in de bouwsector zal daarom een belangrijk aandachtspunt blijven in de komende maanden en jaren.

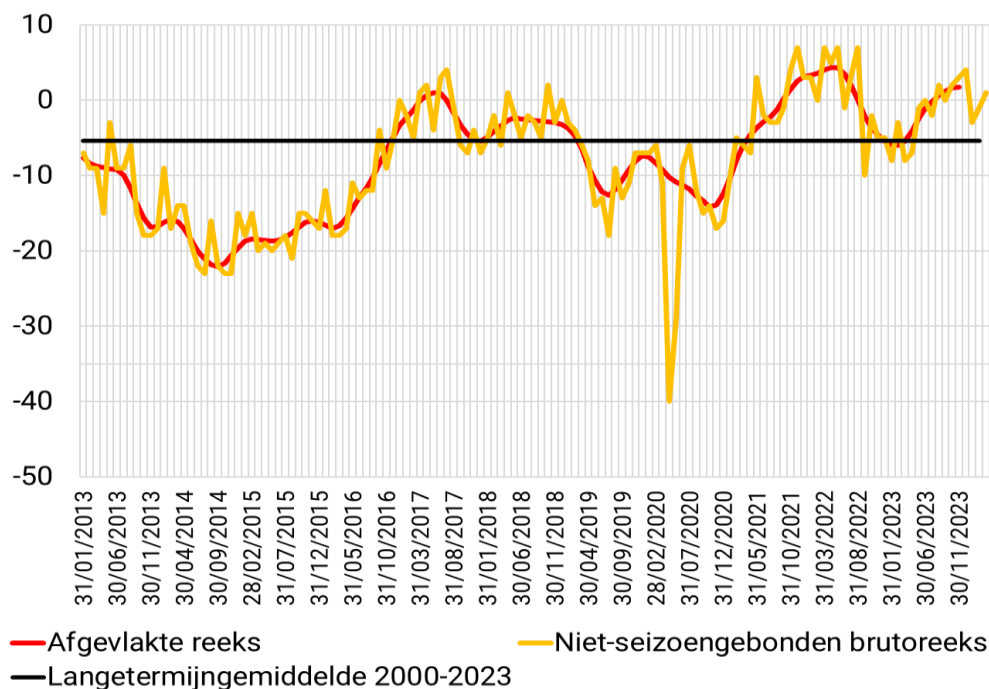
### 2.1.2 Conjunctuurcurve van de infrastructuur

Net als bij de conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen zijn de niet-gecorrigeerde en afgevlakte gegevens voor de conjunctuurcurve van de infrastructuur geleidelijk verbeterd gedurende 2021 - na de aanzienlijke negatieve impact van de eerste twee lockdowns<sup>22</sup>. Zo bereikten ze waarden van respectievelijk 3,0 en 3,1 in december 2021 en namen ze in de eerste helft van 2022 verder toe, tot niveaus die ruim boven het langetermijngemiddelde lagen (zie Grafiek 2-3). Deze opwaartse trend is te danken aan de positieve waarden van de componenten 'evolutie van de activiteit' en 'prognoses voor de vraag' en aan een groei van de component 'waardering van de orderboeken'.

---

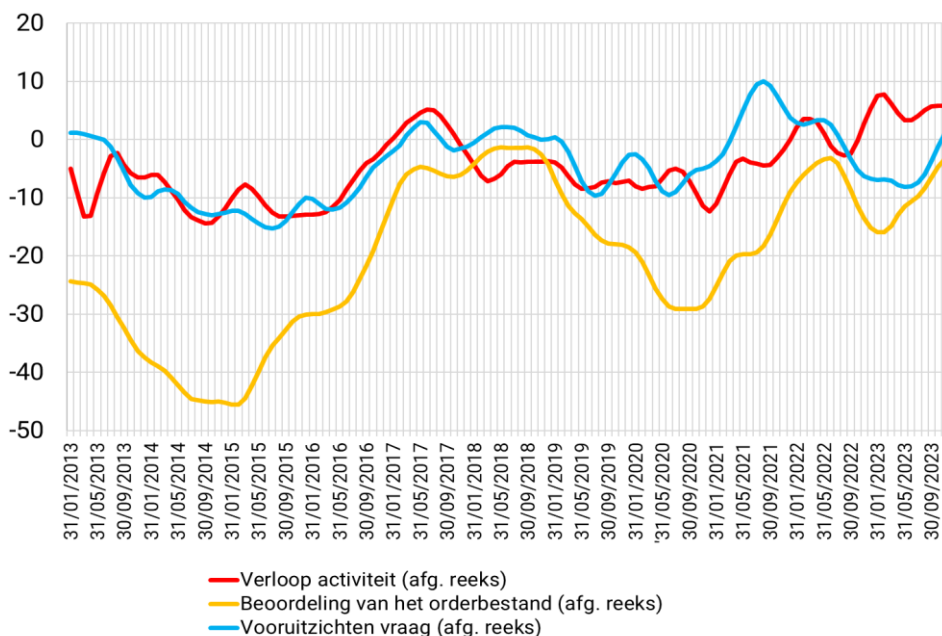
<sup>22</sup> Voor meer details, cf. verslagen van juni 2020 ([CRB 2020-1266](#)), december 2020 ([CRB 2020-2507](#)), juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)) en februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)).

**Grafiek 2-3: Conjunctuurcurven voor infrastructuur, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2024/3**



Bron: CRB op basis van de NBB

**Grafiek 2-4: Componenten van de synthetische curve van de sector van de burgerlijke bouwkunde, 2013/1-2023/11**



Bron: CRB op basis van de NBB

Tussen mei 2022 en februari 2023 kunnen we dan een daling van de conjunctuurcurven van de infrastructuur waarnemen. Die daling werd voornamelijk veroorzaakt door de componenten 'waardering van de orderboeken' en 'prognoses voor de vraag', terwijl de component 'evolutie van de activiteit' zijn opwaartse trend voortzet. De sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen en de stijging van de exploitatiekosten als gevolg van de hoge inflatie hebben ertoe geleid dat overheidsinstanties bepaalde projecten hebben uitgesteld (of, in sommige gevallen, hebben aangepast). Naast de inflatie zullen de problemen bij het werven van geschoold personeel waarschijnlijk ook een aantal overheidsprojecten vertragen (waaronder de projecten die door het RRP worden gefinancierd, cf. punt 3.3).

Na een periode van onzekerheid tussen mei 2022 en februari 2023 herstelden de conjunctuurcurven voor infrastructuur zich in de loop van 2023 en stabiliseerden ze zich eind 2023 op positieve waarden boven het langetermijngemiddelde. Die positieve ontwikkeling werd veroorzaakt door een verbetering van de componenten 'Waardering van het orderboek' en 'Prognoses voor de vraag', terwijl de component 'Evolutie van de activiteit' relatief stabiel bleef in deze periode. De ruwe gegevens suggereren dat de conjunctuurcurve van de infrastructuur zich begin 2024 zal stabiliseren. Deze verandering in de conjunctuurcurven wijst op een verbetering van het vertrouwen in de infrastructuursector met betrekking tot de vraag in de komende maanden.

De infrastructuurwerken, gestimuleerd door de herstelplannen, de gemeenteraadsverkiezingen in oktober 2024 en de investeringen door Defensie, doen het immers vrij goed en houden de bouwsector over het algemeen overeind. Het behoud van goede niveaus en de verbetering van de conjunctuur van de infrastructuur in 2023 zijn zeker gekoppeld aan de verwachte groei van de overheidsinvesteringen op alle overheidsniveaus:

- toenemende investeringen van lokale overheden in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van 2024;
- Toenemende investeringen van de federale overheid, vooral door investeringen van Defensie - waaronder energierenovatie<sup>23</sup> en de bouw van nieuwe gebouwen die eigendom zijn van Defensie;
- aanzienlijke toename van de investeringen door de gewesten en gemeenschappen in het kader van hun respectieve herstelplannen (waarvan een groot deel afloopt in 2026).

Onder impuls van deze investeringen stegen de overheidsinvesteringen in volume met 5,7% in 2023 (ten opzichte van het voorgaande jaar) en zouden ze hun sterke jaarlijkse groei in 2024 moeten voortzetten (+13,4%) (FPB, 2024). De overheidsinvesteringen, uitgedrukt in volume, zullen dan dalen in de periode 2025-2027 (-8%)<sup>24</sup>. De overheidsinvesteringen zullen naar verwachting stijgen tot 3,1% van het bbp in de periode 2024-2025, alvorens te dalen en zich te stabiliseren op 2,8% van het bbp in de

---

<sup>23</sup> De gebouwen van Defensie vallen, net als andere overheidsgebouwen, onder [artikel 5 van richtlijn 2012/27/EU](#), die sinds 2014 de verplichting oplegt om elk jaar 3% van het gebouwenbestand van de centrale overheid op exemplarische wijze te renoveren.

<sup>24</sup> Voornamelijk omdat de lokale overheden na de gemeenteraadsverkiezingen van 2024 minder zullen investeren.

periode 2027-2029. De vooruitzichten voor de subsector zijn dus veelbelovend voor 2024, 2025 en 2026, op voorwaarde dat de bovengenoemde investeringen in openbare infrastructuur daadwerkelijk worden gedaan. Zodra de effecten van de gemeenteraadsverkiezingen en het RRP zijn weggeëbd, zullen de overheidsinvesteringen echter terugkeren naar het niveau van het begin van de legislatuur en zullen ze ver verwijderd zijn van het traject dat ons in staat zal stellen om tegen 2030 de doelstelling van 4% van het bbp te halen, zoals bepaald in het regeerakkoord 2020-2024 (zie verder).

Volgens de laatste prognoses van het FPB (2024) zullen de overheidsinvesteringen in de periode 2025-2029 een zeer volatiel profiel blijven vertonen, dat voornamelijk bepaald wordt door de verkiezingscyclus van de lokale overheid, de timing van herstelplannen en de timing van investeringen van Defensie. Er leeft vrees dat na 2025-2026 de situatie in de infrastructuursector minder rooskleurig wordt. Dit komt deels door het volatiele profiel van overheidsinvesteringen (zie hierboven) en deels omdat er weinig nieuwe overheidsinvesteringen in infrastructuur zijn gepland nadat de herstelplannen zijn uitgevoerd. Bovendien gaat een groot deel van de investeringen in het kader van de gewestelijke herstelplannen ten koste van de 'traditionele' investeringen door de gewesten (d.w.z. investeringen 'buiten het herstelplan'): dat deel van die investeringen is afgenomen door de herstelplannen. Volgens de vooruitzichten van het FPB (2024) zullen de overheidsinvesteringen tussen 2025 en 2029 dalen. Tussen 2027 en 2029 zullen de overheidsinvesteringen in infrastructuur dalen tot 2,8% van het bbp, ver onder de doelstelling van 4% van het bbp die in de regeringsverklaring is vastgelegd.

Door het historische tekort aan overheidsinvesteringen in België – waarop de brc Bouw al heeft gewezen in haar adviezen<sup>25</sup> - is er bovendien een grote behoefte aan meer investeringen in openbare infrastructuur, die onder meer nodig zijn om het openbare vastgoedbestand koolstofvrij te maken en de Green Deal-doelstellingen te verwezenlijken. Onze openbare infrastructuur (scholen, ziekenhuizen, rusthuizen, snelwegen, waterwegen, spoorwegen, water- en energienetwerken, enz.) is immers grotendeels verouderd en moet bijgevolg grondig worden gerenoveerd. Volgens de sociale partners van de bouwsector moet die historische handicap in termen van overheidskapitaal, naast de extra investeringen die nodig zijn om de klimaattransitie tot een succes te maken, worden meegenomen in de investeringsambities van de overheid.

Om dit historische gebrek aan overheidsinvesteringen aan te pakken, zal de overheid er dus moeten voor zorgen dat de overheidsinvesteringen ten minste op schema blijven om, na de gemeenteraadsverkiezingen en nadat de investeringen in het kader van het herstelplan zijn uitgevoerd, de doelstelling van 4% van het bbp tegen 2029 te

---

<sup>25</sup> Cf. met name: Memorandum "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" (CRB 2024-0860); 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.

halen. In hun "Memorandum 2024"<sup>26</sup> roepen de sociale partners ook op om de ambities voor overheidsinvesteringen op alle overheidsniveaus te verhogen tot 5% van het BBP tegen het einde van de legislatuur 2029-2034. Aangezien België de afgelopen jaren jaarlijks 2,8% van zijn bbp heeft geïnvesteerd in openbare werken (veel minder dan de 3,5% van zijn Europese burens), is het absoluut noodzakelijk dat de overheid een ambitieus investeringsplan opstelt voor de komende jaren.

In een context van beperkte begrotingsmarge 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 het tekort en de overheidsschuld met elkaar te verzoenen dankzij noodzakelijke begrotingsarbitrage. De overheid moet zoeken naar manieren om de budgettaire ruimte te creëren die nodig is om de gevolgen van de klimaattransitie en de vergrijzing, die de overheidsuitgaven opdrijven, op te vangen. Met dit in het achterhoofd zal de overheid haar verantwoordelijkheid op Europees niveau moeten nemen om de overheidsinvesteringen die nodig zijn om de uitdagingen van de klimaatverandering aan te gaan, verder te vergemakkelijken in het kader van de herziening van de regels inzake begrotingsstabiliteit. De nieuwe Europese begrotingsregels stimuleren volgens de sociale partners in de bouw namelijk onvoldoende investeringen in digitalisering en de klimaattransitie en voorkomen onvoldoende dat besparingen ten koste gaan van overheidsinvesteringen, wat in strijd is met de Europese doelstellingen. Overheidsinvesteringen in de transitie zijn ook een belangrijke bron van groei en zijn noodzakelijk om de klimaatdoelstellingen van Europa te halen.

## 2.2 Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector

Grafiek 2-5 toont dat, na de forse daling in de eerste twee kwartalen van 2020, de bruto toegevoegde waarde tegen courante prijzen in de bouwsector (rode lijn) opnieuw het niveau van vóór de crisis haalde tijdens het eerste kwartaal van 2021 na het krachtige herstel in het derde kwartaal van 2020 en een aanhoudende groei in de daaropvolgende kwartalen. Volgens het FPB (2021) liet de bouwsector (samen met de verwerkende industrie) de snelste en sterkste opleving optekenen nadat hij in de eerste helft van 2020 zwaar werd getroffen door de gezondheids crisis. En dit vanaf de tweede helft van 2020. De opwaartse trend van de toegevoegde waarde in de bouwsector, tegen courante prijzen, heeft zich in 2021, 2022 en 2023 voortgezet. Relatief sterke groei is te zien in het laatste kwartaal van 2021 (3,6%), het laatste kwartaal van 2022 (+3,1%) en het eerste kwartaal van 2023 (+2,1%). In 2023 was de groei van de bouwactiviteit gematigder in de volgende kwartalen (+0,9% in 2023.Q2, 1,1% in 2023. Q3 en 1,4% in 2023.Q4).

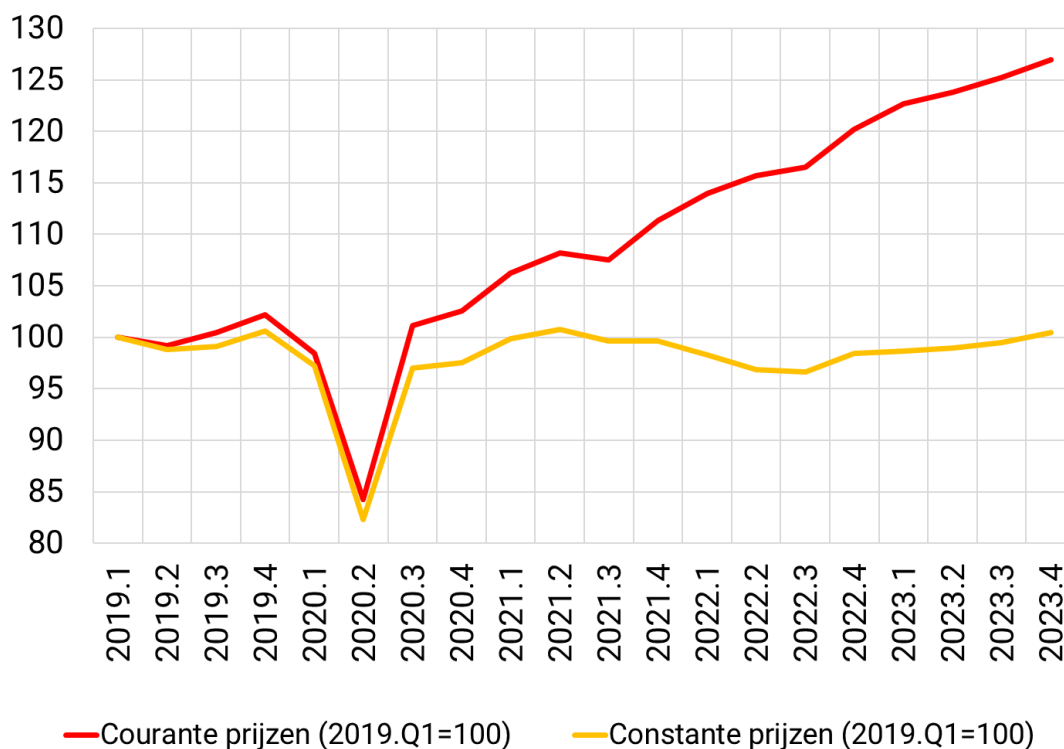
De analyse van de evolutie van de toegevoegde waarde tegen courante prijzen geeft echter een vertekend beeld van de werkelijkheid, omdat geen rekening wordt gehouden met de impact van de inflatie - die in 2021-2022 historisch hoog was. Daarom moeten we, om de evolutie van de reële toegevoegde waarde te bepalen,

---

<sup>26</sup> Memorandum "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" (CRB 2024-0860).

d.w.z. de toegevoegde waarde gecorrigeerd voor prijsveranderingen, de toegevoegde waarde tegen constante prijzen analyseren (gele lijn).

**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, 2019-2023**



	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4
Courante prijzen	5.984	6.092	6.054	6.270	6.417	6.514	6.562	6.768	6.910	6.973	7.051	7.147
$\Delta$ vorige periode	3,6%	1,8%	-0,6%	3,6%	2,3%	1,5%	0,7%	3,1%	2,1%	0,9%	1,1%	1,4%
Constate prijzen	5.255	5.302	5.243	5.241	5.170	5.097	5.084	5.179	5.190	5.206	5.235	5.286
$\Delta$ vorige periode	2,4%	0,9%	-1,1%	0,0%	-1,4%	-1,4%	-0,3%	1,9%	0,2%	0,3%	0,6%	1,0%

Bron: NBB

Volgens de gegevens tegen constante prijzen, of "in volume" (gele lijn), liet de bouwsector, na de groei van 6,9% in 2021 tegenover het jaar voordien, een terugval van 2,4% optekenen over het hele jaar 2022. Na de stevige groei in de eerste twee kwartalen van 2021 tegenover dezelfde periode van het jaar voordien (die sterk werd getroffen door de gezondheids crisis, cf. supra), vertraagde de kwartaalgroei van de toegevoegde waarde in de bouwsector geleidelijk. In 2021 werd de bouwsector hard getroffen door de sterke prijsstijging voor inputs (bouwmaterialen) en door een ontoereikend aanbod (tekort aan arbeidskrachten en bevoorradingsprobleem)<sup>27</sup>. De toegevoegde waarde van de sector in volume daalde vervolgens in de eerste drie kwartalen van 2022, om in het laatste kwartaal van 2022 weer positief te worden (+1,9%). De groei aan het einde van 2022 was echter niet genoeg om de eerdere

<sup>27</sup> Cf. verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).



dalingen aan het einde van 2021 en het begin van 2022 te compenseren. Volgens de NBB (2023b) was het bouwbedrijf een van de sectoren die het meest werden getroffen door de stijgende kosten van de ondernemingen in 2022. De vrij grote stijging van de rente op de langetermijnmarkt en de forse prijsstijging voor bouwmaterialen hebben bovendien een negatieve impact gehad op de investeringen van de huishoudens in woningen. In 2023 steeg de toegevoegde waarde in de bouw. Tegen het einde van 2023 was de bouwactiviteit terug op het niveau van voor de coronacrisis. Terwijl de woningbouwactiviteit (nieuwbouw en renovatiewerken) werd gehinderd door de stijgende rente en bouwkosten (cf. punt 2.1.1), profiteerde de sector van de investeringen in infrastructuur in verband met de verkiezingscyclus (cf. punt 2.1.2).

In 2024 zullen deze trends zich waarschijnlijk voortzetten. De bouwsector zal waarschijnlijk vooral blijven lijden onder de moeilijkheden in de nieuwbouw (cf. punt 2.1.1). Voor de jaren 2025-2026 zouden deze moeilijkheden minder gevolgen moeten hebben voor de sector, maar het bouwbedrijf zal wellicht te lijden hebben onder het einde van de investeringen die gepland zijn als onderdeel van de herstelplannen (zie punt 2.1.2), en onder de terugval van de renovatiewerken.

### 2.3 Evolutie van de kosten van bouwmaterialen

Hoewel de bevoorradingsmoeilijkheden – die in 2020, 2021 en begin 2022 leidden tot langere leveringstijden en wogen op de prijs van bouwmaterialen – zo goed als verdwenen zijn en weer normaal zijn geworden, worden bedrijven in de bouwsector nog altijd geconfronteerd met hoge prijzen voor bouwmaterialen, zoals blijkt uit de Index I-2021<sup>28</sup> na een lange periode van forse stijgingen<sup>29</sup>. Deze waren hoofdzakelijk te wijten aan het tekort aan basisgrondstoffen en aan de sterk stijgende energiekosten, die een impact hebben op de vervaardiging van materialen, zoals bakstenen, beton of staal. Tussen november 2020 en mei 2022 steeg de prijs van bouwmaterialen met gemiddeld 35,7%, met een stijging van 12,1% tussen januari 2022 en mei 2022 (cf. Grafiek 2-6). Begin 2022 stegen de prijzen vooral voor staal, hout, isolatiematerialen en non-ferrometalen en minder voor glasproducten, infrastructuurmaterialen, bakstenen en dakpannen.

In die periode was de sterke prijsstijging voor bouwmaterialen het gevolg van de oplopende grondstoffenprijzen op de internationale markten. Tijdens de 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

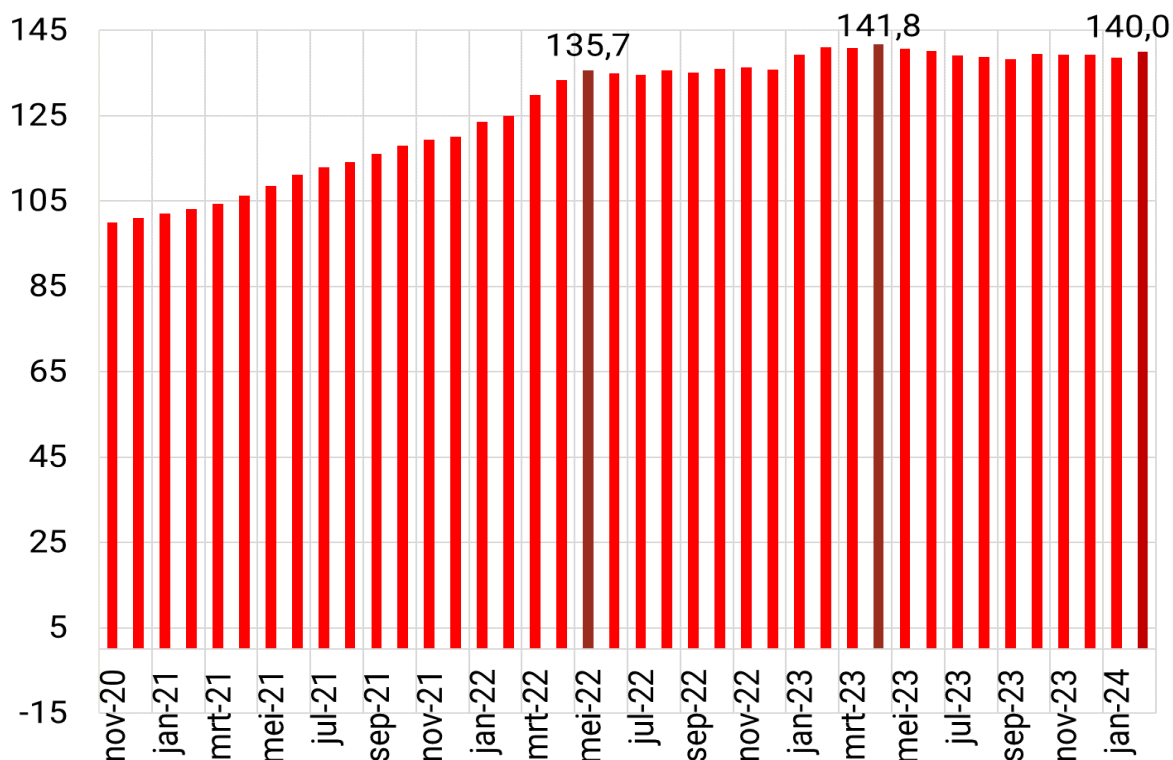
---

<sup>28</sup> De "I-index", zoals hij officieel heet, bevat een selectie van een 26-tal categorieën bouwmaterialen en hun prijzen. Hij wordt gebruikt voor prijsherzieningsafspraken in de bouwsector. Een eerste fase in de hervorming van de Mercuriale werd geconcretiseerd met de invoering, in januari 2021, van een nieuwe "Index I": de "Index I-2021". Deze index is samengesteld uit 60 producten die in 11 categorieën zijn gegroepeerd. De berekening van de "Index I-2021" is gebaseerd op de indexcijfers van de productieprijs van november 2020 (november 2020 = 100). Deze index wordt maandelijks gepubliceerd door de [FOD Economie](#).

<sup>29</sup> De oorzaken van de leveringsproblemen en de prijsstijgingen voor bouwmaterialen worden nader toegelicht in de verslagen van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)) en juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)).

halen. Intussen was het economische herstel in 2021 (en dus de vraag) evenwel sterker en sneller dan verwacht, en werd het bovendien versterkt door de relanceplannen. Nadien heeft de invasie van Oekraïne door Rusland de bevoorradingsketens opnieuw verstoord.

**Grafiek 2-6: Evolutie van de index I-2021, index 100 = nov. 2020, 2020/11-2024/02**



Bron: FOD Economie

Na een lange periode van sterke stijgingen gedurende het hele jaar 2021 en begin 2022 daalde de index I-2021 in juni 2022 voor het eerst sinds november 2020 licht. Deze daling was het gevolg van de neerwaartse evolutie van de prijzen van staal (-8%), non-ferrometalen (-5%) en hout (-2%), terwijl die van koolwaterstoffen (+5%), bakstenen (+4%) en betonproducten (+1%) bleven stijgen. De prijzen van bouwmaterialen bleven nadien vrij stabiel (nog altijd op een hoog peil) tussen juni 2022 en december 2022, maar stegen opnieuw in januari 2023. In 2023 en begin 2024 bleef de index I-2021 dus hoog. In februari 2024 bedroeg hij 140,0.

De index I-2021 laat duidelijk zien dat bedrijven in de sector nog altijd te maken hebben met hoge prijzen voor bouwmaterialen. De historisch hoge inflatie in 2022 had ook een impact op de lonen (waaronder die in de bouwsector) via de automatische loonindexering. De totale indexering over het hele jaar 2022 van PC 124 bedroeg 7,95%. Die talrijke prijsstijgingen (energie, materialen, lonen) drukken op de marges en winstgevendheid van de bedrijven in de bouwsector, die geen andere keuze hebben dan deze stijgingen geheel of gedeeltelijk door te berekenen aan hun klanten. De stijgende eindfactuur van de bouwkosten voor eindklanten in combinatie met een



scherpe en snelle stijging van de rentetarieven<sup>30</sup> weegt op de vraag van potentiële klanten die zich in een bouw- of renovatieavontuur willen storten. Eindconsumenten (in het bijzonder de huishoudens) stellen hun bouw- en renovatieprojecten uit (of schroeven hun ambities terug), waardoor bouwbedrijven minder orders krijgen en de rentabiliteit van de hele sector onder druk blijft staan<sup>31</sup>.

In deze context lijkt het noodzakelijk om maatregelen of nieuwe financieringsinstrumenten te ontwikkelen en te implementeren om de hele sector en zijn klanten te ondersteunen bij het omgaan met deze nieuwe realiteit - de combinatie van de huidige marktomstandigheden (hoge prijzen van bouwmaterialen, hoge financieringskosten en macroprudentiële regels die sinds 2020 van kracht zijn) die ongunstiger zijn voor kandidaat-kopers en -renoveerders dan de omstandigheden van de jaren vóór de crisis. Tegelijkertijd moet de vraag verder worden gestimuleerd, met name door de inspanningen in het kader van de herstelplannen op te voeren (of op zijn minst te behouden). Met dit in gedachten hebben de sociale partners in de bouwsector in hun "Memorandum 2024"<sup>32</sup> een hele reeks concrete aanbevelingen geformuleerd die door de bevoegde overheidsinstanties moeten worden uitgevoerd.

## 2.4 Faillissementen in de bouw

Tussen 2013 en 2016 daalde het aantal faillissementen, maar na 2016 ging dat aantal weer in stijgende lijn tot 1.969 faillissementen in 2019 (zie grafiek 2-7). In 2020 en 2021 werden in de sector slechts resp. 1.322 en 1.411 bedrijven failliet verklaard, een daling van 32,9% en 28,3% ten opzichte van 2019. Het lage aantal faillissementen in 2020 en 2021, ondanks de coronacrisis, kan worden verklaard door de tijdelijke opschorting van faillissementen<sup>33</sup> en de steunmaatregelen van de overheid<sup>34</sup>. Merk ook op dat 2020 en vooral 2021 zeer goede jaren waren voor de bouwsector, aangezien heel wat particulieren tijdens de gezondheids crisis in residentieel vastgoed investeerden of renovatiewerken lieten uitvoeren.

---

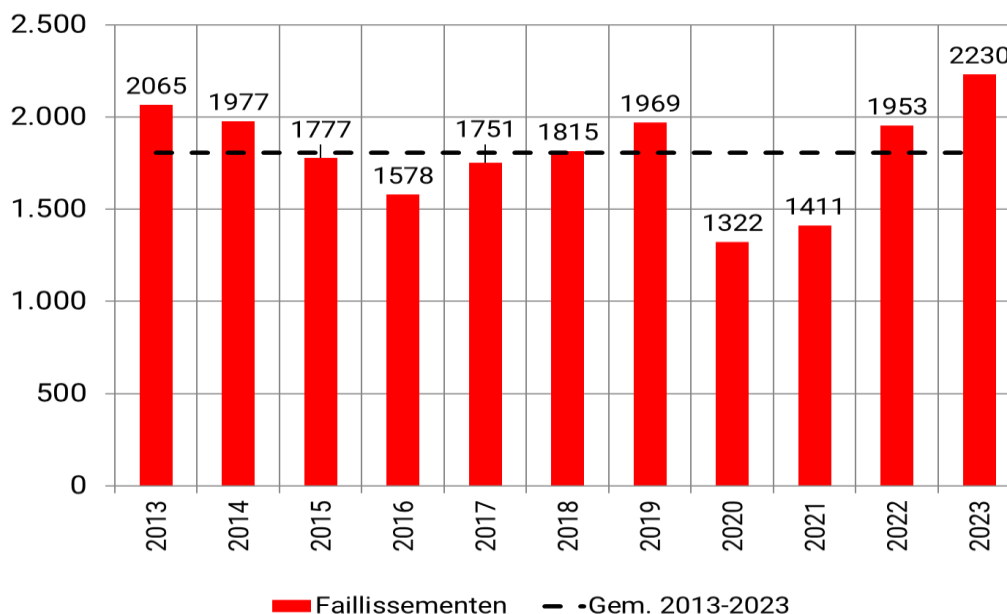
<sup>30</sup> De scherpe en snelle stijging van de rentetarieven op de langetermijnmarkt in 2022 heeft de financieringskosten van hypothecaire kredieten verhoogd en het bedrag dat kan worden geleend bij een gelijkblijvende aflossingscapaciteit verlaagd. In 2023 stabiliseerden de rentetarieven zich op relatief hoge niveaus vergeleken met voorgaande jaren (cf. punt 5).

<sup>31</sup> In 2021 en 2022 zijn de marges in verschillende takken van de bouw (licht) gedaald tot onder hun gemiddelde van 2015-2019 (NBB, 2023b).

<sup>32</sup> Memorandum "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" (CRB 2024-0860).

<sup>33</sup> Met de publicatie van het koninklijk besluit van 24 april 2020 in het Belgisch Staatsblad werd een tijdelijke opschorting ingevoerd voor alle bedrijven waarvan de continuïteit wordt bedreigd door de talrijke crisismaatregelen die zijn genomen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan en die zich niet in staat van staking van betaling bevonden op 18 maart 2020, datum waarop de eerste lockdown van start ging. Dat koninklijk besluit, dat de faillissementsprocedures voor de rechtbanken bevroor, was van toepassing tot 17 juni 2020. Op 6 november 2020 keurde de regering een nieuwe opschorting van faillissementen goed, die liep tot 31 januari 2021.

<sup>34</sup> 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 verlies aan inkomsten van de bedrijven en bijgevolg het aantal faillissementen te beperken.

**Grafiek 2-7: Aantal faillissementen onder de bouwondernemingen in België, per jaar (2013-2023) en per gewest**

	Jan. 2023	Feb. 2023	Maart 2023	April 2023	Mei 2023	Juni 2023	Juli 2023	Aug. 2023	Sept. 2023	Okt. 2023	Nov. 2023	Dec. 2023
<b>Vlaanderen</b>	113	112	129	89	128	140	90	44	152	119	116	152
<b>Brussel</b>	18	18	24	33	24	34	13	13	43	38	40	34
<b>Wallonië</b>	46	41	41	51	39	54	33	27	44	40	50	48
<b>België</b>	177	171	194	173	191	228	136	84	239	197	206	234

Bron: CRB op basis van Statbel

In 2022 steeg het aantal faillissementen in de bouwsector met 38,4% ten opzichte van 2021. Met 1.953 is het aantal faillissementen in 2022 weer op het niveau van voor COVID en iets hoger dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. In 2023 bleef het aantal faillissementen in de bouwsector stijgen: +14,2% ten opzichte van 2022. In 2023 werden er 2.230 faillissementen uitgesproken in de sector, ruim boven het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. En het ziet ernaar uit dat de trend zich in januari en februari 2024 zal voortzetten, met resp. 218 en 229 faillissementen (tegenover resp. 151 en 154 gemiddeld tussen 2013 en 2023). Dit is te wijten aan het ongunstige economische klimaat (met name de hoge rentetarieven), maar ook aan de strijd van de rechtbanken tegen vennootschappen onderworpen aan een bestuursverbod, spookvennootschappen en andere lege vennootschappen, en de lancering op 20 oktober 2023 van "JustBan" - een centraal register (online en openbaar) van 'bestuursverboden'.

In 2022 en 2023 waren het vooral kleine ondernemingen met weinig werknemers die failliet gingen. De statistieken van Statbel brengen ook aan het licht dat het aantal faillissementen (van hoofdzakelijk kleine ondernemingen) in de bouwsector vooral hoog lag in Vlaanderen. In dit gewest explodeerde dit aantal in 2022 en 2023 tegenover het gemiddelde in de periode 2015-2019, terwijl het slechts licht toenam in Brussel en daalde in Wallonië. Deze sterke stijging van het aantal faillissementen in

het Vlaamse bouwbedrijf kan gelinkt zijn aan de afschaffing van de vestigingswet voor bepaalde voorheen gereguleerde beroepen. Sedert 1 januari 2019 is het in Vlaanderen immers niet meer nodig zijn beroepskennis te bewijzen om een beroep in bepaalde sectoren (waaronder het bouwbedrijf) uit te oefenen. Ook de basiskennis bedrijfsbeheer moet niet meer worden aangetoond. De toename van het aantal faillissementen in heel België heeft wellicht ook deels te maken met sociale dumping en sociale fraude. Deze frauduleuze praktijken - die het mogelijk maken lagere prijzen dan de marktprijzen aan te bieden via belastingontwijking en die in heel België voorkomen - creëren oneerlijke concurrentie ten aanzien van de ondernemingen die de sociale voorwaarden naleven.

In 2023 bereikte het aantal faillissementen een recordniveau - vooral als gevolg van een ongunstige economische context, een zeker "inhaaleffect"<sup>35</sup> en een relatief hoger aantal bedrijven met een bestuursverbod of ondernemers die over onvoldoende basisvaardigheden beschikken. Nu de marges en winstgevendheid van de bedrijven in de bouwsector onder druk staan door de stijgende energie-, materiaal- en loonkosten en de instortende vraag in de residentiële sector, is het echter belangrijk om de faillissementscijfers in de sector de komende maanden nauwlettend in de gaten te houden en investeringen in woningen, gebouwen en infrastructuur<sup>36</sup> te blijven ondersteunen om faillissementen in de sector zoveel mogelijk te voorkomen. Dit te meer omdat de Belgische bouwsector voor het merendeel bestaat uit kleine ondernemingen en zelfstandigen (cf. punt 3.1), waarvan de winstmarges in het algemeen zwaarder dan die van de grote ondernemingen worden getroffen door de kostenstijgingen<sup>37</sup>.

In deze context zal de steun aan de Belgische bouwsector bestaan uit het versnellen (of op zijn minst het behouden) van de inspanningen in het kader van de herstelplannen, het stimuleren van gezinnen om te renoveren en te bouwen, een terugkeer naar de toegang tot het beroep (die een garantie voor kwaliteit blijft) en het opvoeren van de strijd tegen sociale dumping en sociale fraude.

---

<sup>35</sup> Het aantal faillissementen was relatief laag in 2020 en 2021. Zoals al werd vermeld, konden de bouwbedrijven tijdens de coronajaren rekenen op overheidssteun.

<sup>36</sup> 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.

<sup>37</sup> De ondernemingen hebben immers niet alle dezelfde capaciteit om de sterke kostenstijging door te berekenen in de verkoopprijzen (NBB, 2022a). De grote vennootschappen hebben traditiegetrouw een grotere marktmacht ter zake en zijn dus beter in staat hun winstmarges te beschermen door een groter deel van de kostenstijging door te rekenen aan hun klanten.

## 3 Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

### 3.1 Algemene evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

De bouwsector is een belangrijke bron van lokale werkgelegenheid. De sector stelt meer dan 300.000 personen tewerk in België, zelfstandigen inbegrepen. Volgens cijfers van de RSZ is de bouw goed voor 6,7% van de werknemers in de privésector in België en 10% van de zelfstandigen volgens de cijfers van het RSVZ. De bouw is arbeidsintensiever dan de rest van de economie. De werkgelegenheid in de bouwsector is zeer gendergevoelig.

#### 3.1.1 Evolutie van de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers in de bouwsector<sup>38</sup>

Na een periode van regressie tussen 2011 en 2015, gevolgd door een periode van stabilisatie tussen 2015 en 2017, vertoont het totale aantal werknemers in de bouwsector (die hun sociale bijdragen betalen aan de RSZ) een opwaartse trend tussen het eerste kwartaal van 2018 en het eerste kwartaal van 2023 (cf. Tabel 3-1 en Grafiek 3-1). Het aantal werknemers is zodoende gestegen van 202.339 in het eerste kwartaal van 2018 tot 212.968 in het eerste kwartaal van 2023 (+5,3 %). De werkgelegenheid in de bouwsector blijft dus een algemene opwaartse trend volgen. De werkgelegenheidsgroei in de bouwsector in deze periode werd aangedreven door veranderingen in het aantal werknemers in de sector - dat sinds 2008 een opwaartse trend vertoont, terwijl het aantal arbeiders relatief stabiel is gebleven (of zelfs licht is gedaald) sinds eind 2015. Tussen 2018.K1 en 2023.K1 steeg het aantal bedienden in de sector met 20,4%, terwijl het aantal arbeiders relatief stabiel bleef (+0,8%).

In het tweede en derde kwartaal van 2023 daalt de werkgelegenheid in de bouwsector licht (resp. -0,8% en -0,1% vergeleken met het vorige kwartaal). Deze daling is het gevolg van de daling van het aantal arbeiders in de sector, terwijl het aantal bedienden relatief stabiel blijft. In het derde kwartaal van 2023 bedroeg het aantal bedienden in de bouwsector 55.517 (+3,4% ten opzichte van 2022.Q3 en +0,6% ten opzichte van 2023.Q1) en het aantal arbeiders 155.276 (resp. -0,9% en -1,5%). Het is echter nog te vroeg om te zeggen of deze neerwaartse trend zich de komende kwartalen zal voortzetten.

---

<sup>38</sup> Het is belangrijk op te merken dat de hierboven vermelde RSZ-gegevens enkel betrekking hebben op de werkgelegenheid die onderworpen is aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers.

**Tabel 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2013-2023.K3**

		Arbeiders			Bedienden			Totaal		
		Totaal	Man	Vrouw	Total	Man	Vrouw	Total	Man	Vrouw
2013	I	171.516	169.803	1.713	40.316	25.625	14.691	211.832	195.428	16.404
	II	169.960	168.249	1.711	40.227	25.607	14.620	210.187	193.856	16.331
	III	169.282	167.588	1.694	40.438	25.806	14.632	209.720	193.394	16.326
	IV	165.254	163.548	1.706	40.463	25.849	14.614	205.717	189.397	16.320
2014	I	164.811	163.142	1.669	40.665	25.994	14.671	205.476	189.136	16.340
	II	163.612	161.965	1.647	40.605	25.962	14.643	204.217	187.927	16.290
	III	162.930	161.307	1.623	40.906	26.192	14.714	203.836	187.499	16.337
	IV	160.164	158.537	1.627	40.900	26.164	14.736	201.064	184.701	16.363
2015	I	159.831	158.095	1.736	41.676	26.567	15.109	201.507	184.662	16.845
	II	158.511	156.928	1.583	41.450	26.575	14.875	199.961	183.503	16.458
	III	158.438	156.855	1.583	41.734	26.798	14.936	200.172	183.653	16.519
	IV	156.546	154.986	1.560	41.742	26.791	14.951	198.288	181.777	16.511
2016	I	157.200	155.678	1.522	42.336	27.175	15.161	199.536	182.853	16.683
	II	157.552	156.036	1.516	42.561	27.314	15.247	200.113	183.350	16.763
	III	157.546	156.039	1.507	42.974	27.562	15.412	200.520	183.601	16.919
	IV	156.468	154.985	1.483	43.104	27.582	15.522	199.572	182.567	17.005
2017	I	157.502	156.024	1.478	43.656	27.961	15.695	201.158	183.985	17.173
	II	157.404	155.915	1.489	44.023	28.206	15.817	201.427	184.121	17.306
	III	156.297	154.821	1.476	44.599	28.542	16.057	200.896	183.363	17.533
	IV	155.315	153.837	1.478	44.887	28.768	16.119	200.202	182.605	17.597
2018	I	156.334	154.878	1.456	46.005	2.960	16.405	202.339	184.478	17.861
	II	156.326	154.861	1.465	46.526	29.955	16.571	202.852	184.816	18.036
	III	156.221	154.762	1.459	47.347	30.514	16.833	203.568	185.276	18.292
	IV	156.248	154.760	1.488	47.668	30.708	16.960	203.916	185.468	18.448
2019	I	157.018	155.519	1.499	48.154	30.951	17.203	205.172	186.470	18.702
	II	156.457	154.940	1.517	48.618	31.191	17.427	205.075	186.131	18.944
	III	156.982	155.447	1.535	49.545	31.791	17.754	206.527	187.238	19.289
	IV	155.456	153.943	1.513	49.710	31.909	17.801	205.166	185.852	19.314
2020	I	156.324	154.804	1.520	50.268	32.185	18.083	206.592	186.989	19.603
	II	155.431	153.909	1.522	50.021	32.007	18.014	205.452	185.916	19.536
	III	155.809	154.249	1.560	50.378	32.297	18.081	206.187	186.546	19.641
	IV	154.836	153.286	1.550	50.558	32.411	18.177	205.424	185.697	19.727
2021	I	157.220	155.608	1.612	51.462	32.940	18.522	208.682	188.548	20.134
	II	156.813	155.173	1.640	51.795	33.086	18.709	208.608	188.259	20.349
	III	157.063	155.383	1.680	52.401	33.392	19.009	209.464	188.775	20.689
	IV	156.352	154.642	1.710	52.368	33.305	19.063	208.720	187.947	20.773
2022	I	157.641	155.888	1.753	53.074	33.715	19.359	210.715	189.603	21.112
	II	156.417	154.657	1.760	53.265	33.783	19.482	209.682	188.440	21.242
	III	156.712	154.915	1.797	53.888	34.265	19.623	210.600	189.180	21.420
	IV	156.141	154.328	1.813	54.237	34.427	19.810	210.378	188.755	21.623
2023	I	157.572	155.730	1.842	55.396	35.269	20.127	212.968	190.999	21.969
	II	156.007	154.207	1.800	55.269	35.168	20.101	211.276	189.375	21.901
	III	155.276	153.464	1.812	55.717	35.468	20.249	210.993	188.932	22.061
	IV	:	:	:	:	:	:	:	:	:

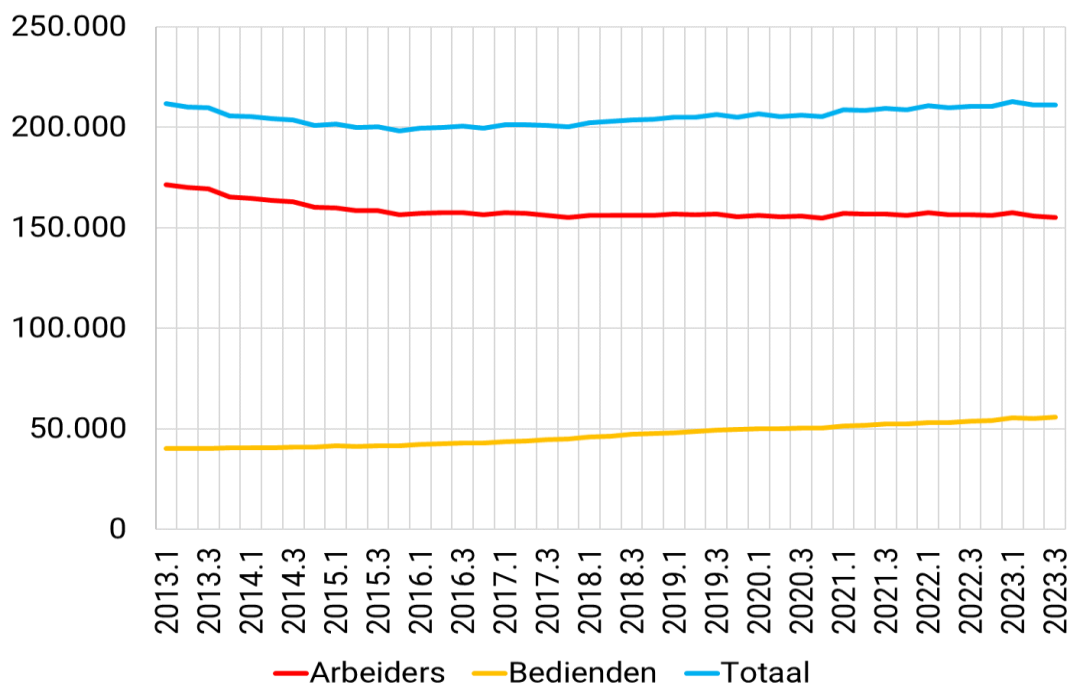
Bron: RSZ

Tabel 3-1 toont een sterke genderongelijkheid onder werknemers in de bouwsector - die vooral uitgesproken is in de categorie arbeider/arbeidster(s). Grafiek 3-2 laat duidelijk zien dat de bouwsector nog steeds overwegend mannelijk is. Het aandeel vrouwen in de sector blijft marginaal in 2023.K3 (10,5%) - vooral bij de arbeiders (1,2%, tegenover 36,3% bij de bedienden). De overgrote meerderheid van de 22.061 vrouwen die in 2023.K3 in de bouwsector werkten, werkte als bediende<sup>39</sup> (20.249, of 91,8%) en slechts 1.812 (of 8,2%) als arbeidster. Bovendien detecteert de NBB (2024) geen grote verandering bij de jongere generaties: 89% van de werknemers in de leeftijdsgroep 15-39 jaar is man. Dit kan gedeeltelijk worden verklaard door de fysieke aard van het

<sup>39</sup> Zoals vrouwelijke ingenieurs, werfleidsters, calculatoren, installateurs, secretaresses, receptionisten, enz.

werken op werven, wat nog steeds vaak een realiteit is, en door het diepgewortelde beeld van de sector als uitsluitend mannelijk, zowel bij het grote publiek als bij potentiële vrouwelijke kandidaten en studenten.

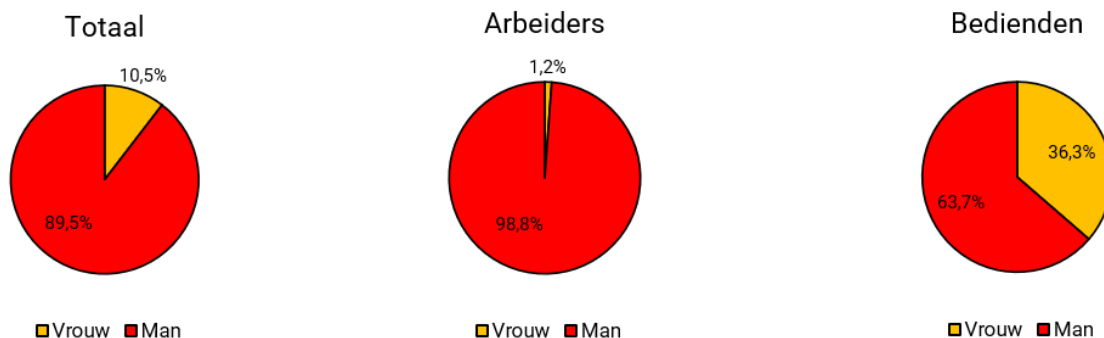
**Grafiek 3-1: Kwartaalontwikkeling van het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwindustrie 2013-2023.K3**



Bron: RSZ

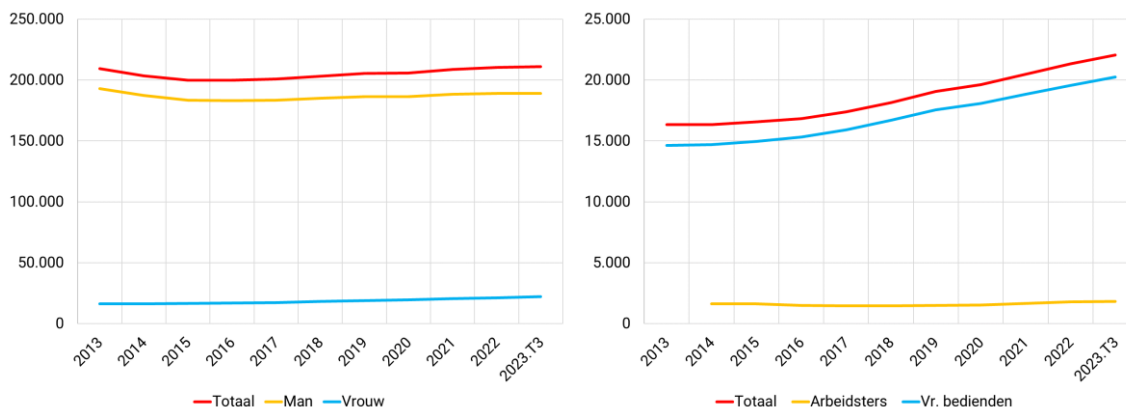
Het aantal vrouwelijke werknemers in de bouw steeg in vijf jaar (2017-2022) met 22,7%. Daarbij bedroeg de gemiddelde jaarlijkse groei 4,2% - waarvan het merendeel onder werknemers. Tussen 2021 en 2022 steeg het aantal vrouwen in de bouw van 20.486 naar 21.349 (+4,2%, vergeleken met 4,4% in 2021, 3,0% in 2020 en 5,0% in 2019). Ter vergelijking: het totale aantal werknemers in de sector nam in dezelfde periode met 4,7% toe (zie Grafiek 3-3). Tussen 2017 en 2022 steeg het aantal vrouwen in de sector van 17.402 naar 21.349 en overschreed het aandeel vrouwen in loondienst de grens van de 10%. Er moet wel worden onderstreept dat deze stijging van het aantal vrouwen in de bouwsector hoofdzakelijk voor rekening van de bedienden komt; het aantal arbeidsters in de sector blijft marginaal (cf. Grafiek 3-2). Wat de evolutie betreft, is het aantal vrouwelijke arbeiders in de sector tussen 2013 en 2018 met 14% gedaald, om daarna weer te stijgen. In 2022 werd een groei van 7,2% waargenomen, tegenover 8,0% in 2021 en 1,5% in 2020. Dankzij deze forse stijging in 2021 en 2022, overschreed het aantal arbeidsters in de bouwsector (1.781) zijn niveau van 2013 (1.706). Het aantal vrouwelijke werknemers blijft groeien. Zo steeg dit aantal met 22,9% tussen 2017 en 2022 en met 33,7% tussen 2013 en 2022. Hoewel nog steeds marginaal, tonen deze bevindingen aan dat de bouw geleidelijk meer en meer vrouwen aantrekt (vooral in de categorie bedienden). De sector wordt ook technischer en technologischer, en deze trend naar digitalisering zal de komende jaren versnellen.

**Grafiek 3-2: Percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden), 2023.K3**



Bron: CRB op basis van de RSZ

**Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werknemers naar geslacht (links) en evolutie van het aantal werkneemsters (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2023.K3**



Bron: RSZ

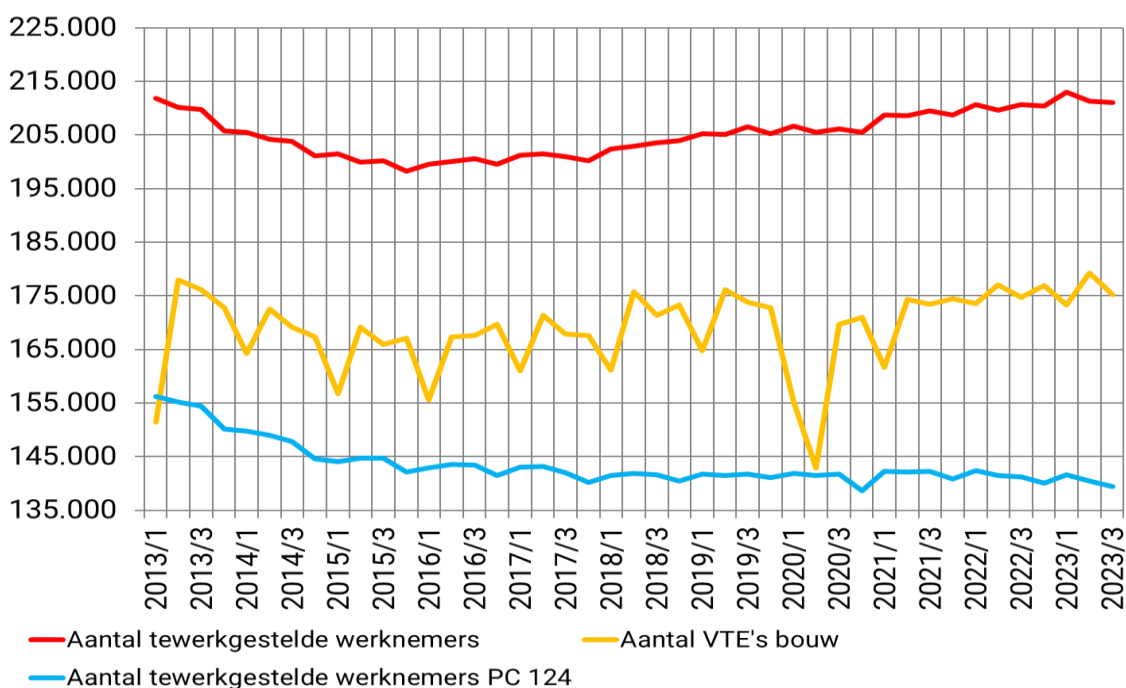
Ondanks enige vooruitgang op dit gebied is de sector nog steeds overwegend mannelijk, heeft hij moeite om vrouwen aan te trekken (vooral onder het statuut van arbeidster) en kan hij dus beter. In haar advies benadrukte de brc Bouw daarom onder meer de noodzaak om zich ook op vrouwen te richten in campagnes 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. Het verhogen van de participatie van vrouwen in de bouw kan een manier zijn om het tekort aan arbeidskrachten in de sector - dat een lange lijst van beroepen treft (werfleiders, bouwcalculators, technici, installateurs, bodemanalisten, dakdekkers, metselaars, enz.) te verminderen.

Grafiek 3-4 toont de evolutie van het totale aantal werknemers, het aantal werknemers in het PC 124 en het aantal voltijdse equivalenten (VTE's). Deze grafiek toont een forse daling van het aantal voltijdsequivalenten in de bouwsector tussen het vierde kwartaal



van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 (-17,3%). Die sterke daling in het eerste en tweede kwartaal van 2020 komt overeen met de eerste lockdown van maart-april die verband houdt met de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus. Het aantal voltijdequivalenten herstelde zich vervolgens in het derde en vierde kwartaal van 2020 tot 170.987 VTE's (+19,7%), een niveau dat evenwel nog steeds lager lag dan in het derde kwartaal van 2019 (173.814 VTE's). In het eerste kwartaal van 2021 viel het aantal VTE's weer terug (161.707), maar tijdens de rest van het jaar stabiliseerde het rond 174.000. Over het algemeen is er een zekere mate van stabiliteit tussen 2021 en 2023. In het derde kwartaal van 2023 telde de bouwsector 175.222 voltijdequivalenten. Het aantal werknemers onder PC 124 is sinds 2018 relatief stabiel gebleven (afgezien van een daling in het vierde kwartaal van 2020) en schommelde in die periode tussen 140.000 en 142.000 arbeiders. In het derde kwartaal van 2023 bedraagt dit aantal 139.417.

**Grafiek 3-4: Werkgelegenheid in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC 124), 2013-2023.K3**



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



### 3.1.2 Evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid in de bouwsector

De evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid (beoordeeld aan de hand van het aantal Limosa-arbeiders, d.w.z. arbeiders die actief zijn<sup>40</sup> in een buitenlands bedrijf op basis van de Limosa-aangiften<sup>41</sup>) wordt geïnterpreteerd met behulp van de gegevens van Constructiv (zie Tabel 3-2). Op het ogenblik dat dit verslag werd opgesteld hadden de laatste gegevens van Constructiv betrekking op 2023.

**Tabel 3-2: Evolutie van de werkgelegenheid en de Limosa-aangiften (werknemers, loontrekkenden en zelfstandigen), 2016-2023**

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%
2023	89.421	2,5%	61.519	-1,3%	27.902	12,2%

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%
2023	537.590	12,1%	363.957	8,9%	173.633	19,7%

Bron: Constructiv

Tussen 2017 en 2020 volgt het aantal Limosa-werknemers (arbeiders + zelfstandigen) een neerwaartse trend. In die periode daalde het aantal Limosa-werknemers met 30,2%. Deze daling kwam volledig voor rekening van het aantal loontrekkers (-38,7%, tegenover +6,5% voor de zelfstandigen). Het aantal Limosa-werknemers blijft dan relatief stabiel in 2021 (+0,8%) en 2022 (0,5%), alvorens toe te nemen in 2023 (+2,5%). Deze stijging werd grotendeels aangedreven door de Limosa-zelfstandigen (+12,2%). Het aantal Limosa-aangiften in de periode 2017-2020 volgde een gelijkaardige ontwikkeling als het aantal Limosa-werknemers. Tussen 2017 en 2020 daalde het totale aantal ingediende Limosa-aangiften met 17,6% (-26,6% voor loontrekkers en +15,8% voor zelfstandigen). In de periode 2020-2023 steeg het totale aantal

<sup>40</sup> Een actieve arbeider wordt gedefinieerd als een werknemer voor wie een Limosa-aangifte ten minste 1 werkdag tijdens het kwartaal in de betrokken provincie bevat.

<sup>41</sup> De Limosa-aangifte is wettelijk verplicht voor loontrekkers die tijdelijk of gedeeltelijk in België komen werken (d.w.z. loontrekkers die gewoonlijk in een ander land dan België werken en loontrekkers die in een ander land dan België worden aangeworven), alsook voor zelfstandigen die tijdelijk of gedeeltelijk naar België komen om er een zelfstandige activiteit uit te oefenen in een risicosector (bouw, vleesverwerking en schoonmaak), maar die er niet permanent wonen of gevestigd zijn. De Limosa-aangifte heeft betrekking op 'bouwactiviteiten'. Het is echter aan de interpretatie van degene die de aangifte doet om te bepalen of het al dan niet om een 'bouwactiviteit' gaat.

ingediende Limosa-aangiften met 28,3% (+23,9% voor arbeiders en +38,7% voor zelfstandigen). Het aantal Limosa-werknemers en het aantal Limosa-aangiften lieten forse dalingen optekenen van 2017 tot 2018 (resp. -22,2% en -11,1%) en van 2019 tot 2020 (resp. -7,6% en -8,5%). In 2021 en 2023 werd een fors herstel waargenomen.

Zoals in de vorige verslagen werd vermeld<sup>42</sup>, kan de daling van het aantal gedetacheerde werknemers tussen 2017 en 2019 deels worden verklaard door het Plan voor Eerlijke Concurrentie (PEC) dat de sociale partners in de bouwsector in juli 2015 zijn overeengekomen. De forse daling van 2017 tot 2018, van haar kant, heeft voor een groot deel te maken met administratieve wijzigingen voor de buitenlandse bouwondernemingen, die tot een verschuiving naar een andere activiteit hebben geleid. Het is dus mogelijk dat sommige werknemers die voorheen werden aangegeven in de bouw werden aangegeven in andere bedrijfstakken en aldus ontsnapten aan de betaling van bepaalde sociale lasten die specifiek zijn voor de bouwsector. De detachering heeft bovendien plaats gemaakt voor werkvergunningen voor derde landen. Onze sector telt immers steeds meer werknemers die niet meer via detachering, maar via andere soorten van werkvergunningen werken (omdat ze uit landen buiten de EU komen).

In 2020 daalde het aantal werknemers (en aangiften) en dit zowel bij de arbeiders (resp. -8,2% en -11,3%) als de zelfstandigen (resp. -6,3% en -1,0%). Die daling was voornamelijk toe te schrijven aan de coronacrisis. Als gevolg van deze crisis hadden de bouwbedrijven enerzijds minder gedetacheerde werknemers nodig, en anderzijds was het voor deze werknemers moeilijk om België binnen te komen door maatregelen zoals de verplichte quarantaine, en door de sluiting van de grenzen.

In 2021 werd een lichte stijging van het aantal werknemers (+0,8%) waargenomen onder invloed van de toename van het aantal loontrekkers (+2,5%, tegenover -3,5% voor de zelfstandigen) als gevolg van het forse herstel van de activiteit in de bouwsector na COVID en het terugschroeven van de beperkende maatregelen in verband met de gezondheids crisis, met name wat het sluiten van de grenzen betreft. In 2022 en vooral in 2023 zet deze opwaartse trend zich voort, maar wordt deze keer aangedreven door zelfstandigen. In 2023 is het aantal Limosa-zelfstandigen hoger dan in 2019 (periode voor COVID). Er moet worden op gewezen dat het vrij lage aantal gedetacheerde werknemers tussen 2021 en 2023 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.

---

<sup>42</sup> Cf. verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

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 hebben afgeworpen. De effecten van het PEC van 2015 lijken echter beetje bij beetje te verdwijnen. 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.

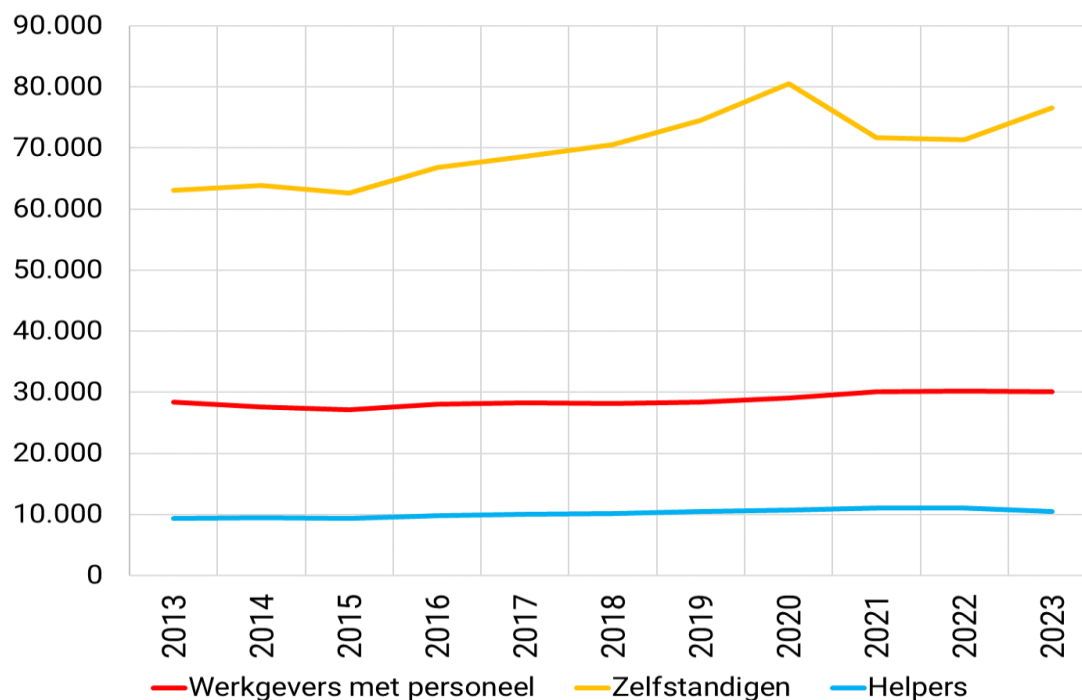
De strijd tegen sociale dumping en sociale fraude blijft overigens een absolute prioriteit voor de sociale partners van de bouwsector. Dit impliceert onder meer een ad-hoccontrole van de regels tijdens de uitvoering van de werken, alsmede inspecties met de nodige middelen voor controle van zowel de sociale wetten als het welzijn op het werk. In deze context ondertekenden de sociale partners in de bouwsector op 21 februari 2024 een nieuw Plan voor Eerlijke Concurrentie (PEC)<sup>43</sup> - ter actualisering van het eerste PEC van 2015.

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

Uit Grafiek 3-5 blijkt dat het aantal werkgevers met personeel in de bouwsector in de periode 2013-2020 relatief stabiel bleef onder de 30.000. In 2021 steeg het aantal werkgevers met personeel en werd de grens van 30.000 overschreden (+5,1% tegenover 2020). In 2022 telde de bouwsector 30.249 werkgevers met personeel (+0,4% ten opzichte van 2021). In het tweede kwartaal van 2023 bedroeg dit aantal 30.098. 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 1,76% van de werkgevers in de sector heeft meer dan 50 werknemers in dienst.

---

<sup>43</sup> Cf. Plan voor Eerlijke Concurrentie (PEC) van de sociale partners van de bouwsector - [Nieuwe versie van 21 februari 2024](#).

**Grafiek 3-5: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en van het aantal zelfstandigen in de bouwsector, 2013-2023**

Bron: RSZ en RSVZ

**Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar het aantal werknemers in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2023**

2023.k2	Uitsplitsing werkgevers volgens aantal werknemers								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
<b>Aantal</b>	21.575	4.282	2.457	1.255	300	143	68	14	4
<b>Aandeel</b>	71,68%	14,23%	8,16%	4,17%	1,00%	0,48%	0,23%	0,05%	0,01%
<b>Gecumuleerd</b>	71,68%	85,91%	94,07%	98,24%	99,24%	99,71%	99,94%	99,99%	100,00%

Bron: RSZ

Zoals in het vorige conjunctuurverslag<sup>44</sup> 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 2019<sup>45</sup> en resp. 67,8% en 28,8% meer dan in 2007. De toename van het aantal werknemers in de bouwsector wordt dus voornamelijk aangedreven door de zelfstandigen. Dit kan worden verklaard door de relatief lage opstartkosten voor zelfstandigen in de bouw en door het feit dat de sector meestal gericht is op aannemerschap. Veel loontrekkers in de bouw zetten de stap om aannemer te worden. Merk ook op dat het in Vlaanderen sinds 1 januari 2019 niet

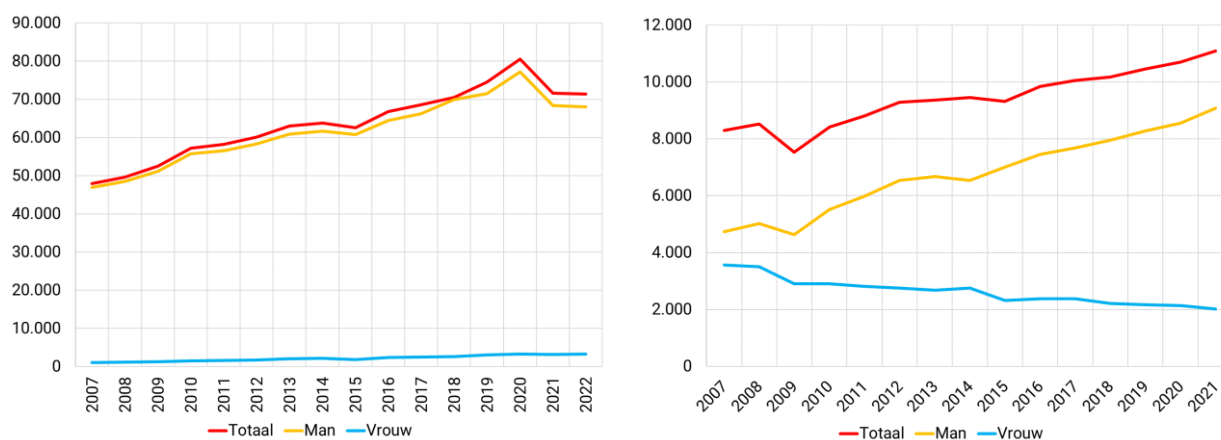
<sup>44</sup> Cf. 'De conjunctuur in de bouwsector – December 2023', CRB 2023-2738.

<sup>45</sup> 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.

meer nodig is om beroepskennis<sup>46</sup> aan te tonen voor wie in bepaalde sectoren (waaronder in de bouw) een beroep wil uitoefenen. Dat heeft geleid tot een toename van het aantal aannemers in de bouwsector in Vlaanderen, maar ook tot een stijging van het aantal faillissementen bij kleine Vlaamse structuren met weinig werknemers (zie punt 2.3).

Terwijl het aantal helpers in 2021 bleef groeien tegenover het voorgaande jaar (+3,7%), daalde het aantal zelfstandigen evenwel met 11%. Deze sterke daling - zowel bij de zelfstandigen in hoofdberoep (-8,1%) als bij de zelfstandigen in bijberoep - moet wel worden gerelativeerd. Ze wordt verklaard door een zeer grote stijging van het aantal bestuurders in 2021 in vergelijking met de jaren voordien omdat het RSVZ een andere bron gebruikt om te bepalen of een zelfstandige bestuurder is of niet. Deze gegevens zijn voortaan afkomstig van de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)<sup>47</sup>. Uit een analyse van de evolutie van alle belastingplichtigen (inclusief bedrijfsleiders) in de bouwsector voor de jaren 2020 en 2021 blijkt dat het totale aantal actieve zelfstandigen in de sector eigenlijk niet is afgenomen, integendeel. Dit aantal bedroeg 139.454 in 2021, tegenover 130.831 in 2020, wat neerkomt op een stijging van 6,6%. In 2022 bleef het aantal zelfstandigen (71.367) en het aantal helpers (11.044) stabiel ten opzichte van 2021. In 2023 is het aantal zelfstandigen sterk gestegen (+7,2% ten opzichte van 2022) tot 76.534, terwijl het aantal helpers is gedaald (-5,5%) tot 10.438.

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



Bron: RSVZ

<sup>46</sup> Ook de basiskennis bedrijfsbeheer moet niet meer worden aangetoond.

<sup>47</sup> Hieruit blijkt een aanzienlijke onderschatting van het aantal bestuurders in het verleden. Ter herinnering: per persoon wordt slechts één beroepsactiviteit geregistreerd, namelijk de activiteit waaraan de meeste tijd wordt besteed. Dit houdt in dat bij een analyse van de gegevens per subtak een daling van het aantal zelfstandigen wordt vastgesteld in bijna alle subtakken (met inbegrip van de bouwsector), aangezien de bestuurders daar worden gescheiden.

Zoals in het vorige conjunctuurverslag<sup>48</sup> werd vermeld, ligt ook het percentage vrouwen bij de zelfstandigen en de helpers in de bouwsector laag (cf. Grafiek 3-6). In 2023 waren de vrouwen goed voor 4,5% van de zelfstandigen en voor 17,9% van de helpers in de sector. Wat de evolutie betreft, toont Grafiek 3-6 dat het aantal vrouwelijke zelfstandigen in de sector tussen 2007 en 2020 een opwaartse trend liet optekenen van 1.058 tot 3.338 (een stijging met 215,5%). In 2021 werd deze trend onderbroken (-4%). Deze daling was echter minder groot dan die voor alle zelfstandigen samen (-11%, cf. supra)<sup>49</sup>. Zoals hierboven werd vermeld, moet de daling van het aantal zelfstandigen van 2020 tot 2021 evenwel worden gerelativeerd. Ze is het gevolg van een wijziging in de methodologie van het RSVZ op het niveau van de gegevensverzameling (cf. supra). In werkelijkheid steeg het totale aantal vrouwelijke belastingplichtigen (inclusief vrouwelijke bestuurders) in de bouwsector in 2020 en 2021. Ondanks een groei van 3,0% ten opzichte van 2021 blijft het aantal zelfstandige vrouwen (3.301) in 2022 lager dan in 2020. Met een verdere groei (+4,1% ten opzichte van 2022) is het niveau van 2020 in 2023 ingehaald. Het aantal vrouwelijke zelfstandigen bedroeg 3.436, terwijl het aantal vrouwelijke helpers zijn neerwaartse trend voortzette en daalde van 3.560 in 2007 tot 1.957 in 2022 en 1.865 in 2023.

### 3.2 Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector

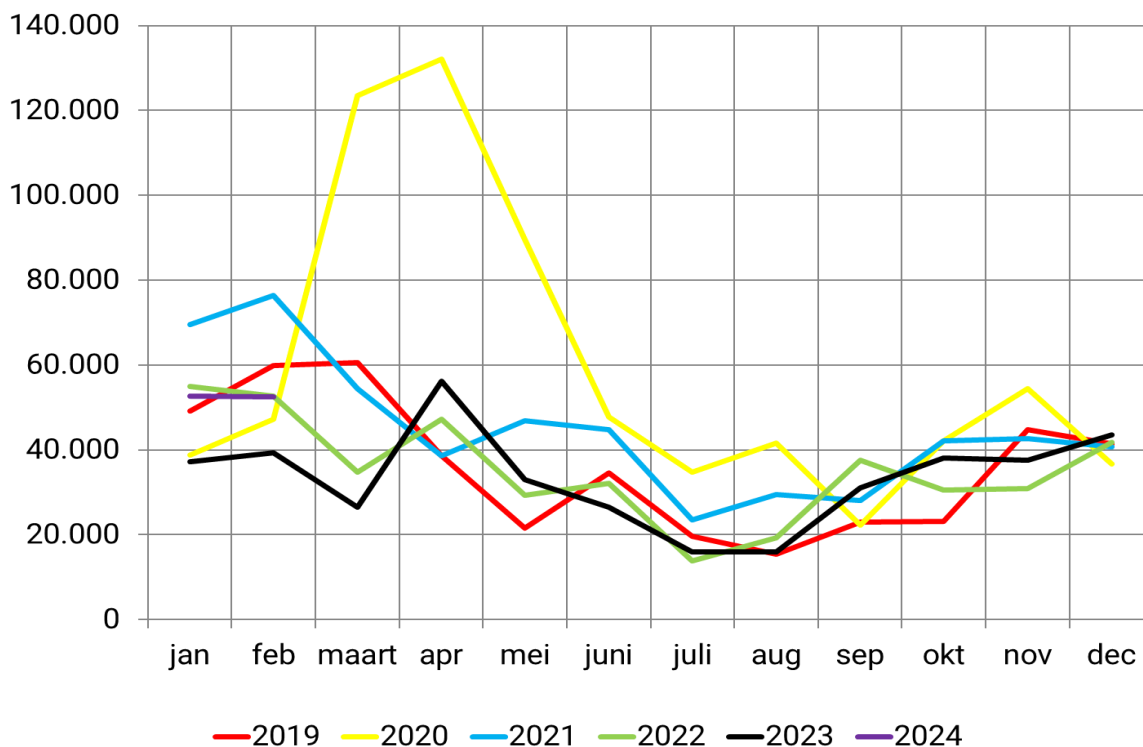
Het aantal tijdelijke werklozen is in maart en april 2020 (eerste lockdown) sterk gestegen tegenover februari 2020 (+180,1%) en tegenover dezelfde periode van het jaar voordien (+103,9 % in maart en +242,2 % in april). In april 2020 bedroeg het aantal tijdelijke werklozen 132.052. Het aantal tijdelijke werklozen daalde vervolgens scherp tot niveaus die dicht bij het normale lagen, hoewel het in november 2020 (tweede lockdown) nog eens een piek bereikte. Het effect van de tweede lockdown op de bouwsector was minder significant dan bij de eerste lockdown<sup>50</sup>.

---

<sup>48</sup> Cf. 'De conjunctuur in de bouwsector – december 2023', [CRB 2022-2738](#).

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> Cf. Het verslag "Impact van de tweede lockdown op de bouwsector", [CRB 2020-2507](#).

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

Bron: CRB op basis van de RVA

In 2021 nam het aantal tijdelijke werklozen geleidelijk af, maar bleef het gemiddeld (44.794 per maand) hoger dan zijn gemiddelde niveau van 2018 (34.184) en 2019 (35.989). Met een maandelijks gemiddelde van 35.445 in 2022 en 33.402 in 2023 is het aantal tijdelijke werklozen terug op het niveau van voor de gezondheidscrisis.

### 3.3 Evolutie van de vacatures

Zoals al in vorige verslagen werd benadrukt, kampt de bouwsector al jaren, los van de conjunctuurschommelingen, met problemen om gekwalificeerd personeel te vinden<sup>51</sup>. De sector heeft het enerzijds moeilijk om nieuwe werknemers aan te werven en heeft anderzijds dringend nood aan nieuwe vaardigheden die zijn gelinkt aan de technologische evolutie, de innovaties en de transitie naar een koolstofneutrale samenleving. Deze problemen zijn nog altijd duidelijk aanwezig in 2023.

De bouwsector blijft bovendien veel meer lijden onder het tekort aan arbeidskrachten dan andere sectoren. Volgens de gegevens van Statbel is de vacaturegraad in de bouwsector (6,3%) een van de hoogste in de Belgische economie, na de sectoren accommodatie en maaltijden (8,3%), wetenschappelijke en technische gespecialiseerde activiteiten (7,7%) en informatie en communicatie (7,2%). Er worden tal van profielen gevraagd (bouwvakkers, metselaars, dakwerkers, timmermannen,

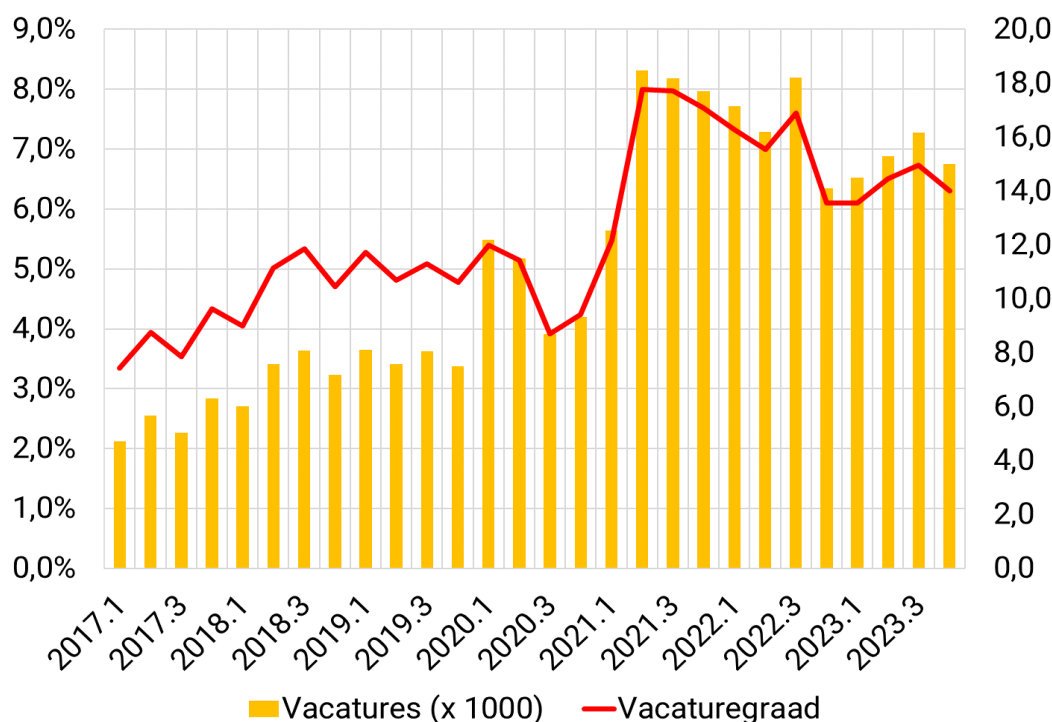
<sup>51</sup> Het aantal vacatures in de sector schommelt al jaren tussen 10.000 en 20.000.



bekisters, tegelzetters, stukadoors, kraanmachinisten, maar ook voormannen, ingenieurs, landmeters, calculatoren en werfleiders), aangezien energierenovaties, het gebruik van hernieuwbare materialen en infrastructuurwerken in de lift zitten.

Uit Grafiek 3-8 blijkt dat de vacaturegraad in de sector fors toenam vanaf het tweede kwartaal van 2021 en nadien hoog bleef, tot in het vierde kwartaal van 2022 een daling werd ingezet. Volgens gegevens van Statbel lag de vacaturegraad<sup>52</sup> in de sector in 2023 tussen de 6,1% en 6,7%. In het vierde kwartaal van 2023 was dit 6,3%, wat neerkomt op ongeveer 15.000 vacatures (of 8% van de openstaande vacatures). Deze arbeidsplaatsen zijn oververtegenwoordigd in Vlaanderen, waar bijna driekwart van de openstaande vacatures geconcentreerd is. Bij gebrek aan voldoende geschoolde arbeidskrachten zijn sommige bedrijven daarom genoodzaakt om hun aanbod te beperken en hun levertijden te verlengen of om een beroep te doen op buitenlandse werknemers, hetzij zelfstandigen, hetzij gedetacheerde werknemers (cf. punt 3.1.2).

**Grafiek 3-8: Aantal en percentage vacatures in de bouw, per kwartaal, 2017-2023**



Bron: Statbel

Hoewel de situatie iets is verbeterd ten opzichte van 2021 en 2022, zijn er nog steeds meer vacatures dan voor de gezondheidscrisis. En dan hebben we het nog niet eens over het feit dat deze verbetering van de vacaturegraad in de sector waarschijnlijk te wijten is aan de daling van de vraag naar woningbouw, in plaats van een structurele reactie op de problemen bij het werven van gekwalificeerd personeel die al jaren aanhouden in de sector.

<sup>52</sup> 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.



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. Bovendien is het aantal studenten dat een technische of beroepsopleiding in de bouw volgt laag in België. Dit aantal is de afgelopen jaren ook gedaald. Deze bevindingen tonen aan dat het profiel van technische en beroepsopleidingen moet worden verbeterd en dat de voordelen van een baan in de bouwsector moeten worden gepromoot om het imago van de sector te verbeteren en deze aantrekkelijker te maken voor onder andere jongeren en werkzoekenden. 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.

Constructiv voorspelt voor de komende jaren een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector als gevolg van de vergrijzing (pensioneringen)<sup>53</sup>. De behoefte aan geschoolde werknemers in de bouwsector zal waarschijnlijk ook toenemen op de korte termijn om de investeringen in het kader van het plan voor Herstel en Veerkracht (PHV)<sup>54</sup> te kunnen doen, en in de komende 30 jaar, afhankelijk van het tempo van de investeringen die nodig zijn om de overgang naar koolstofneutraliteit ('Green Deal') te realiseren<sup>55</sup>. De moeilijkheid om geschoolde werknemers te vinden zal de komende jaren waarschijnlijk toenemen en een groot maatschappelijk probleem worden. 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<sup>56</sup>. 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

---

<sup>53</sup> Ook de leeftijdsopbouw van de sector is vrij zorgwekkend: de leeftijdsgroep 50-60 jaar is sterker vertegenwoordigd dan de leeftijdsgroep 20-30 jaar.

<sup>54</sup> Constructiv heeft overigens aangekondigd dat de bouwsector 100.000 werknemers wil aanwerven in de periode 2022-2027 (Bron: [Artikel van de RTBF op 7 april 2022](#)).

<sup>55</sup> Volgens McKinsey (2021) zou de overgang naar koolstofneutraliteit op het niveau van de EU-27 leiden tot de creatie van 11 miljoen banen tegen 2050 en de vernietiging van 6 miljoen banen, d.w.z. een nettobalans van 5 miljoen banen. Na de energiesector (met inbegrip van de versterking en modernisering van de netwerkinfrastructuur, de bouw van nieuwe productie-eenheden, enz.), zou de bouwsector de tweede grootste bijdrage leveren tot de tewerkstelling (renovatie van woningen en commercieel vastgoed). Volgens Eurofound (2019) zou België een van de Europese landen zijn die het meeste baat zouden hebben bij een beleid dat het mogelijk maakt om de doelstellingen van het akkoord van Parijs op het vlak van werkgelegenheid te bereiken. De Belgische bouwsector zou dus de grootste begunstigde zijn van de klimaattransitie op het vlak van jobcreatie.

<sup>56</sup>Cf. o.m. de “Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting” van de brc Bouw, [CRB 2022-2200](#).

langetermijndoelstellingen vereist dat er nu al voldoende geschoolde arbeidskrachten beschikbaar zijn.

In deze context spreekt het voor zich dat er snel maatregelen moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven het nodige personeel (met de vereiste kwalificaties) kunnen aanwerven om in te spelen op de groeiende vraag die de sector de komende jaren verwacht ingevolge de relancemaatregelen en de ambitieuze strategieën voor de renovatie van gebouwen. De sociale partners in de bouwsector hebben in hun advies<sup>57</sup> 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 2030<sup>58</sup>:

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

Het is dus hoog tijd om het imago van het bouwonderwijs te verbeteren (vooral bij jongeren) en het werkgelegenheidsbeleid meer te richten op voorlichting, opleiding en herontwikkeling. "Een voldoende aantal werknemers met de vereiste kwalificaties garanderen en sociale dumping bestrijden" is volgens de sociale partners in de bouwsector een van de vier belangrijkste prioritaire doelstellingen - geïdentificeerd in het "Memorandum 2024"<sup>59</sup> - die het overheidsbeleid inzake bouw, huisvesting en infrastructuur moet verwezenlijken.

---

<sup>57</sup> Cf. De visie van de sociale partners in de bouw om de opleidings- en werkgelegenheidsbehoeften van de sector in de komende jaren te garanderen, [CRB 2021-1301](#).

<sup>58</sup> De campagne "De Bouw Kijkt Verder" van Constructiv, die de bouwsector weer aantrekkelijk wil maken, is bv. een goede stap in die richting.

<sup>59</sup> Cf. Memorandum "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw", [CRB 2024-0860](#).

## 4 Bouw- en verbouwingsvergunningen<sup>60</sup>

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 economie<sup>61</sup>. Daarom wordt de evolutie van de toekenning van bouw- en renovatievergunningen voor residentiële en niet-residentiële gebouwen in dit verslag beschreven. Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen

### 4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen

In de vorige verslagen<sup>62</sup> werd enerzijds onderstreept dat, ondanks een negatieve impact tijdens de eerste lockdown (onder meer als gevolg van vertragingen in de procedures inzake toekenning van vergunningen), het aantal vergunningen voor de bouw en renovatie van gebouwen vrij goed weerstand bood aan de gezondheidscrisis in 2020 - vooral in de residentiële sector. Anderzijds bleek dat het enthousiasme van de Belgen voor de bouw, zowel huishoudens als bedrijven, in de eerste helft van 2021 nog aanwezig was - vooral wat de bouw en renovatie van residentiële gebouwen betreft. Met 31.888 residentiële gebouwen en 61.917 woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, werden er in 2021 immers meer bouw- en renovatievergunningen voor woningen verleend dan in voorgaande jaren. 2020 en 2021 waren dan ook goede jaren voor de sector van de woningbouw.

In 2022 bedroeg het aantal bouwvergunningen voor de bouw van residentiële gebouwen 28.769 (cf. Tabel 4-1), dat is resp. 9,8% minder dan in 2021. Dat komt neer op 54.385 woningen (vergeleken met 61.917 in 2021, 56.578 in 2020 en 57.821 in 2019). Uit de kwartaalanalyse in Grafiek 4-1 blijkt dat in de vier kwartalen van 2022 het aantal verleende bouwvergunningen voor woningbouw lager was dan in 2021 (resp. -6,6%, -14,9%, -11,3% en -16,0%). Hierdoor was 2022 een slechter jaar voor de woningbouw dan voorgaande jaren. Deze daling van het aantal bouwvergunningen voor woningen ten opzichte van 2021 doet zich voor in de drie gewesten van het land. Het aantal bouwvergunningen voor de bouw van residentiële gebouwen daalde met 9% in Vlaanderen, 11,8% in het Waals Gewest en 12,8% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

---

<sup>60</sup> De gegevens in dit conjunctuurverslag verschillen licht van die in vorige verslagen door een correctie van de gegevens van Statbel.

<sup>61</sup> 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.

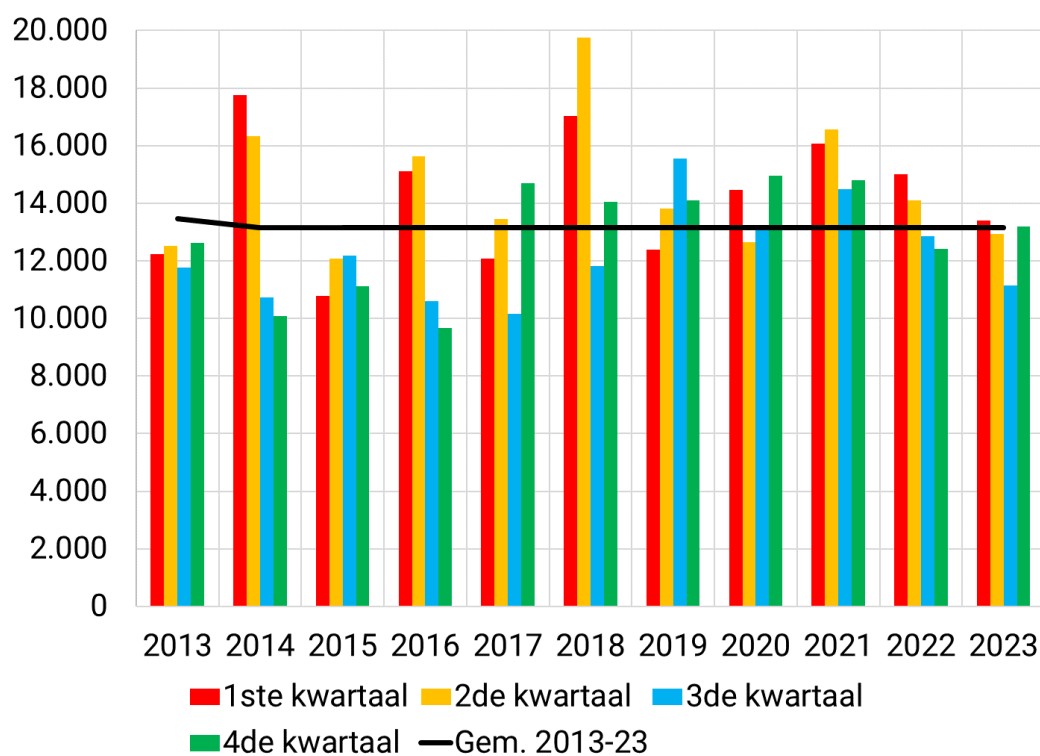
<sup>62</sup> Cf. verslagen van februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

**Tabel 4-1: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2013-2023**

RES.	NIEUWBOUW			
	Gebouwen		Woningen	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2012	24.774		46.813	
2013	23.862	-3,7%	49.141	5,0%
2014	25.553	7,1%	54.903	11,7%
2015	21.916	-14,2%	46.181	-15,9%
2016	22.963	4,8%	50.978	10,4%
2017	22.759	-0,9%	49.972	-2,0%
2018	28.842	26,7%	62.656	25,4%
2019	27.549	-4,5%	57.821	-7,7%
2020	28.686	4,1%	56.578	-2,1%
2021	31.888	11,2%	61.917	9,4%
2022	28.769	-9,8%	54.385	-12,2%
2023	25.556	-11,2%	50.682	-6,8%

Bron: CRB op basis van Statbel

**Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (2013-2023)**

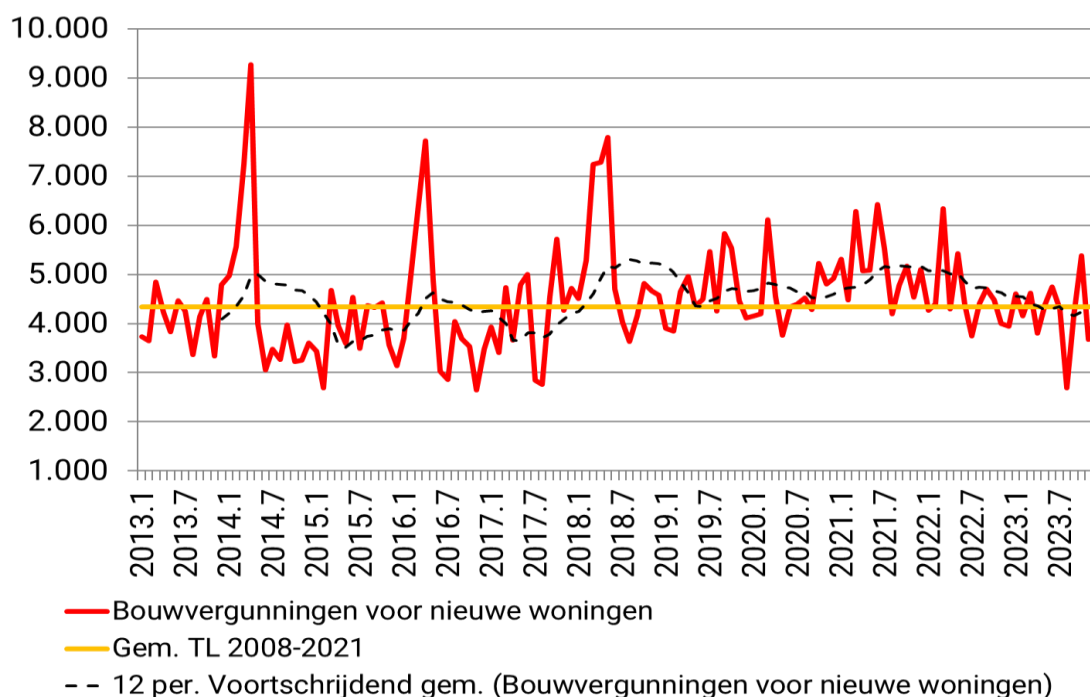


	Δ vorige periode		Δ zelfde periode vorige jaar		Δ zelfde periode 2019	
	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning
2023.k1	13,8%	7,8%	-16,7%	-10,7%	6,9%	8,0%
2023.k2	-11,2%	-3,3%	-14,8%	-8,3%	-7,1%	-6,3%
2023.k3	-8,6%	-13,8%	-14,4%	-13,3%	-20,4%	-28,2%
2023.k4	12,7%	18,4%	4,2%	6,3%	-5,9%	-6,4%

Bron: CRB op basis van Statbel

De neerwaartse trend die in 2022 begon, zette zich voort in 2023. Tijdens deze periode werden 25.556 bouwvergunningen voor woningen verleend (d.w.z. -11,2% in vergelijking met 2022) voor in totaal 50.682 woningen (d.w.z. -6,8%). Opnieuw was de daling te zien in alle drie gewesten van het land. In Vlaanderen werden 19.035 vergunningen afgegeven (tegenover 21.402 in 2022). In Wallonië werden 6.312 vergunningen afgegeven (tegenover 7.126 in 2022) en in Brussel 129 (tegenover 143 in 2022). Als gevolg hiervan vertoont het aantal verleende vergunningen voor woningbouw sinds eind 2021 een ononderbroken neerwaartse trend (cf. Grafiek 4-2).

**Grafiek 4-2: Maandelijke evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe woningen, 2013-2023**



Bron: CRB op basis van Statbel

Grafiek 4-2 (rode lijn) toont dat de evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen regelmatig aanzienlijke pieken en dalen vertoont<sup>63</sup>. Daarom is het relevant om het voortschrijdend gemiddelde te analyseren over 12 maanden. Hieruit blijkt dat het gemiddelde aantal toegekende vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen sinds de tweede helft van 2021 een dalende trend volgde (zie de stippellijn in Grafiek 4-2). In december 2023 lag het voortschrijdende gemiddelde (47.712) onder het langetermijngemiddelde (51.420 toegekende vergunningen per jaar of 4.285 per maand).

Die aanhoudende daling van het aantal nieuwbouwprojecten – gemeten aan de hand van de aanhoudende daling van het aantal verleende vergunningen voor woningbouw – bevestigt de crisis die de nieuwbouw in België doormaakt. De bouwkosten zijn nog steeds hoog en de relatief hoge rentevoeten (cf. punt 5) blijven de bouwprojecten van Belgische huishoudens in 2023 afremmen. Hoewel de prijsstijging van bouwmaterialen tot stilstand is gekomen - zij het nog steeds op een hoog niveau (cf. punt 2.3) - en hetzelfde geldt voor de rentetarieven (cf. punt 5.3), komen deze extra kosten bovenop bekende problemen (vertragingen bij de afgifte van vergunningen, overvloed aan beroepen, enz.) en hebben zij ook de investeringen van projectontwikkelaars in nieuwbouw getemperd.

Aangezien nieuwe woningen gewoonlijk 1 à 2 jaar na de toekenning van de vergunning worden gebouwd, verklaart het goede jaar 2021 gedeeltelijk waarom de orderboekjes van de ondernemingen in 2022 en 2023 nog tamelijk goed gevuld waren. De daling van de vraag naar vergunningen in 2022 en 2023 zal echter waarschijnlijk zwaar wegen op de orderboeken en de activiteit in de woningbouwsector in 2024 en, in mindere mate, in 2025. Het voortschrijdend gemiddelde suggereert dat de vergunningen zich in de tweede helft van 2023 op een laag niveau hebben gestabiliseerd (cf. Grafiek 4-2). De evolutie van de bouwvergunningen komt overeen met de vooruitzichten van het FPB (2024), dat verwacht dat de investeringen in woningen in 2024 op jaarbasis met 2,5% zullen dalen en in 2025 weer licht positief zullen worden (+0,5%). De ogenschijnlijke stabiliteit van de bouwvergunningen wijst op een gematigd en langzaam herstel van de orderboeken van bouwbedrijven in de komende jaren. Een dergelijk herstel zal waarschijnlijk niet volstaan om een huisvestingscrisis af te wenden en er moeten de komende jaren<sup>64</sup> duizenden woningen bijgebouwd worden, niet alleen door de eigenaar bewoonde woningen, maar ook huurwoningen.

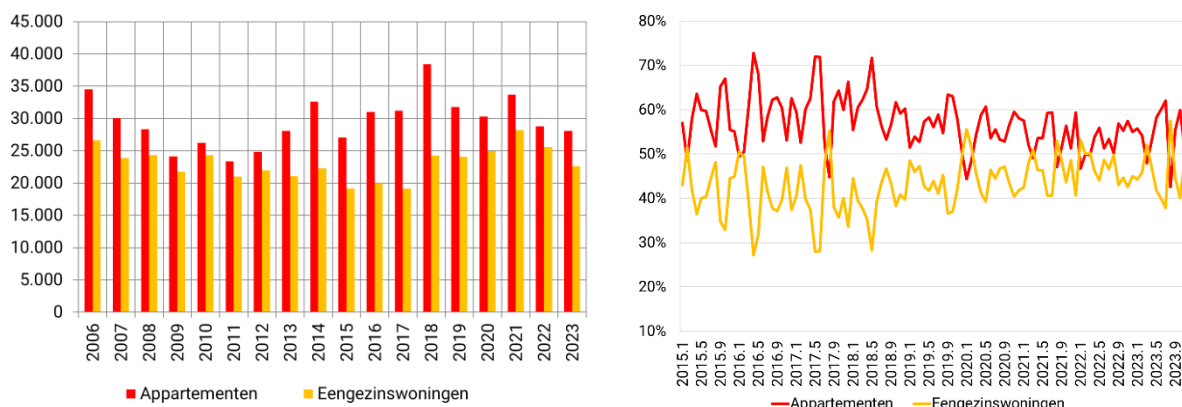
---

<sup>63</sup> Het is zo dat reeds in eerdere verslagen erop werd gewezen dat de verscherping van de energievereisten niet vreemd is aan dit fenomeen. Deze energiemaatregelen vertalen zich in een massale vraag naar vergunningen in de maand die voorafgaat aan de inwerkingtreding, gevolgd door de daadwerkelijke toekenning van de vergunningen tijdens de daaropvolgende maanden (bv. sterke stijging in december 2017 vóór de inwerkingtreding, op 1 januari 2018, van strengere energievereisten voor woningen in Vlaanderen). Dit fenomeen, dat we elke keer hebben gezien bij de inwerkingtreding van strengere energie-eisen, werd ook waargenomen, weliswaar in veel mindere mate, ingevolge de nieuwe eisen van 2020.

<sup>64</sup> Om te voldoen aan de vraag naar huisvesting als gevolg van demografische veranderingen en de samenstelling van huishoudens, is de bouw van resp. 225.000 et 810.000 extra woningen tegen 2030 en 2060 noodzakelijk (CRB, 2024).

. Volgens de NBB (2024) hebben de sterke stijging van de bouwkosten (materiaalkosten en financieringskosten) en, in mindere mate, de groeiende vraag naar energiezuinige woningen - gedreven door de hoge energieprijzen en de steeds strengere (huidige of toekomstige) renovatieverplichtingen - de prijs van nieuwe woningen in België opgedreven. Deze situatie maakt het voor huishoudens moeilijker om toegang te krijgen tot huisvesting en beperkt de positieve bijdrage die nieuwe gebouwen - die onderworpen zijn aan strenge energieprestatieregels - kunnen leveren aan het halen van de klimaatdoelstellingen. Er moet worden opgemerkt dat deze voordelen ook kunnen worden bereikt door sloop- en wederopbouwactiviteiten of de omvorming van grote (voormalige) eengezinswoningen (of zelfs leegstaande kantoren) tot meerdere woningen.

**Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen, appartementen vs. huizen, per jaar (links) en per maand (rechts), 2015-2023**



Bron: Statbel

Als we de woonvormen bekijken, werden van 2003 tot 2023 meer vergunningen toegekend voor de bouw van nieuwe appartementen dan voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen<sup>65</sup>. De evolutie van deze twee woonvormen in België is de laatste jaren inderdaad gaan uiteenlopen in het voordeel van de appartementen. Het verschil ten gunste van appartementen werd aanzienlijk groter in de periode 2011-2018, met een opvallende uitschieter in dat laatste jaar. In 2023 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. Tussen 2020 en 2022 lagen de twee reeksen zelfs vrijwel op hetzelfde niveau. In 2022 werden vergunningen toegekend voor de bouw van 28.780 appartementen (goed voor 52,9% van het totale aantal vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen, tegenover 54,4% in 2021, 54,8% in 2020, 56,9% in 2019, 61,3 % in 2018 en 62,0% in 2017) en van 25.605 eengezinswoningen. In 2023 zal de kloof groter worden in het voordeel van appartementen (55,4%). Tussen 2022 en 2023 daalde het aantal verleende vergunningen voor de bouw van gezinswoningen (-11,7%, tegenover -9,3% in 2022 ten opzichte van 2021) sterker dan voor appartementen (-2,4%, tegenover -14,6% in 2022 ten opzichte van 2021).

<sup>65</sup> In de jaren 2010-2011 lagen beide ongeveer op hetzelfde niveau.



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. Deze laatste hebben dus te lijden onder de stijgende bouwkosten in combinatie met de dalende koopkracht van kopers. Door het aflopen van de btw van 6% op de sloop/heropbouw voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars op 1 januari 2024<sup>66</sup> zal deze context van groeiende onzekerheid nog toenemen. Door deze overheidsbeslissing is de kans groot dat deze spelers minder zullen investeren in nieuwbouw, en dus ook in de bouw van nieuwe appartementen. Dergelijke beslissing roept ernstige vragen in het licht van de klimaatuitdaging en het tekort aan betaalbare en duurzame kwaliteitswoningen, maar ook in het licht van de doelstelling om de woondichtheid te verhogen en de bodemafdekking te beperken.

In afwachting van een spontane opleving van de woningbouw roepen de sociale partners in de bouwsector de overheid dan ook op om actie te ondernemen aan de aanbodzijde door middel van een beleid dat met name gericht is op het stimuleren van nieuwbouw, sloop-/wederopbouwactiviteiten<sup>67</sup> en de verbouwing van gebouwen, waarbij ervoor gezorgd moet worden dat de bouw- en woonkosten onder controle blijven<sup>68</sup>. En dit zowel ten opzichte van huishoudens als bouwers en projectontwikkelaars.

#### 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 2,0% in 2020 (tegenover het voorgaande jaar) steeg het aantal bouwvergunningen voor niet-residentiële gebouwen in 2021 met 3,6%. Dit aantal daalde vervolgens met 10,8% in 2022 vergeleken met 2021. In dat jaar werden vergunningen toegekend voor 5.922 niet-residentiële

---

<sup>66</sup> In oktober 2023 besloot de federale regering om het verlaagde btw-tarief (6% in plaats van 21%) voor sloop- en heropbouwwerken, dat oorspronkelijk aan het einde van het jaar zou aflopen, permanent te verlengen, zij het met inachtneming van een aantal restricties. Vanaf januari 2024 wordt deze maatregel beperkt tot particulieren. Bovendien geldt hij voortaan alleen voor eengezinswoningen met een bewoonbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Bovendien moet het heropgebouwde gebouw uitsluitend of hoofdzakelijk voor woondoeleinden worden gebruikt en moet de bouwer of koper het gedurende een periode van vijf jaar bewonen. Dat betekent dat voortaan alleen particulieren die hun huis slopen en heropbouwen kunnen profiteren van dit verlaagde tarief. Grote woningbouwprojecten die voorzien in sloop en heropbouw komen niet langer in aanmerking voor het verlaagde btw-tarief van 6%.

<sup>67</sup> Op sommige bouwpercelen kan de sloop en heropbouw van een enkele vervallen of energie-inefficiënte wooneenheid de ontwikkeling mogelijk maken van een project met een redelijke omvang, maar met meerdere woningen tegen een betaalbare prijs (en dus ook een verdichting van de woningen).

<sup>68</sup> Cf. Memorandum "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" (CRB 2024-0860).

gebouwen. Qua volume komt dit neer op 28.657.998 m<sup>3</sup>, of 18,8% minder dan in 2021. In 2023 heeft deze neerwaartse trend zich voortgezet, met 5.504 afgegeven bouwvergunningen voor niet-residentiële gebouwen - een daling van 7,1% ten opzichte van 2022. Er is echter groei in termen van volume, met 21.231.452 m<sup>3</sup> gebouwd, 9,0% meer dan in 2022. Het gebouwde volume blijft echter ver onder het gemiddelde van de afgelopen tien jaar (35.488.333 m<sup>3</sup>). De volumestijging in 2022 is gedeeltelijk het gevolg van een of ander groot project waarvoor op het einde van het jaar een vergunning werd afgeleverd, voornamelijk in Vlaanderen en in mindere mate in Wallonië (zie verder) - het volume woongebouwen waarvoor een vergunning werd afgeleverd, is in Brussel gedaald tussen 2023 (1.669.917 m<sup>3</sup>) en 2022 (1.017.574 m<sup>3</sup>).

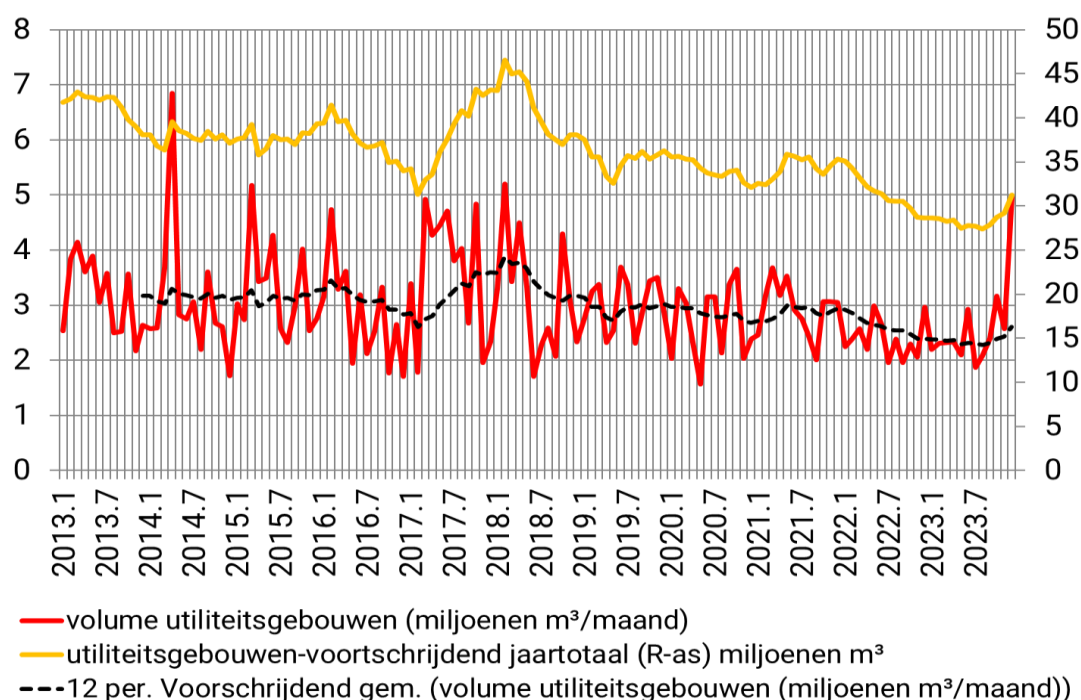
Hoewel de trend algemeen neerwaarts is gericht sinds 2008<sup>69</sup>, blijkt uit Grafiek 4-4 voor 2022 een opvallende daling van het volume niet-residentiële gebouwen waarvoor bouwvergunningen werden toegekend. Daar zijn twee mogelijke verklaringen voor. Ten eerste zet het verminderde vertrouwen van de ondernemingen (met name in de dienstensector en in de handel, cf. punt 1.2) hen ertoe aan minder te investeren in niet-residentiële vastgoed. Ten tweede kunnen bepaalde tendensen - zoals de veralgemening van telewerk na COVID, de sterke stijging van de energieprijzen, of nog de ontwikkeling van de e-commerce - leiden tot een verschuiving naar een forse verkleining van de totale niet-residentiële oppervlakte die de ondernemingen (en de overheid) gebruiken.

Uit de kwartaalanalyse in de tabel in Grafiek 4-4 blijkt dat het aantal vergunningen in de eerste drie kwartalen van 2023 is gedaald ten opzichte van dezelfde periodes van het jaar daarvoor - met een sterke daling in het eerste kwartaal van 2023 (-18,3%). In het vierde kwartaal van 2023 is het aantal vergunningen 4,1% hoger dan in het vierde kwartaal van 2022. Wat volumes betreft, is er een daling in het eerste kwartaal van 2023 (-5,3%) in vergelijking met dezelfde periode in 2022, gevolgd door twee kwartalen die relatief vergelijkbaar zijn met het voorgaande jaar. In het vierde kwartaal van 2023 kreeg 10.711.689 m<sup>3</sup> niet-residentiële gebouwen een vergunning - waaronder 4.978.477 m<sup>3</sup> in december 2023 (3.736.799 m<sup>3</sup> in Vlaanderen, 998.285 m<sup>3</sup> in Wallonië en 243.393 m<sup>3</sup> in Brussel). Dat is een zeer sterke groei in vergelijking met het vorige kwartaal (+69,7%) en het vierde kwartaal van 2022 (+45,4%). Na een daling in 2022 stabiliseerde het 12-maandelijkse voortschrijdend gemiddelde van het volume van de niet-residentiële gebouwen (stippellijn in Grafiek 4-4) zich in 2023, om daarna weer te stijgen in het vierde kwartaal van 2023 - met de prestaties van december 2023.

---

<sup>69</sup> Sinds 1 januari 2019 bedraagt het voortschrijdende gemiddelde over 12 maanden minder dan 35 miljoen m<sup>3</sup>, tegenover meer dan 50 miljoen m<sup>3</sup> op 1 januari 2008.

**Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen 2013-2023 voor nieuwe niet-residentiële gebouwen**



	Aantal gebouwen		Volume	
	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar
2023.k1	-14,3%	-18,3%	-6,8%	-5,3%
2023.k2	18,7%	-6,8%	7,7%	-6,2%
2023.k3	-7,1%	-6,8%	-13,6%	0,8%
2023.k4	10,2%	4,1%	68,7%	46,4%

Bron: CRB op basis van Statbel

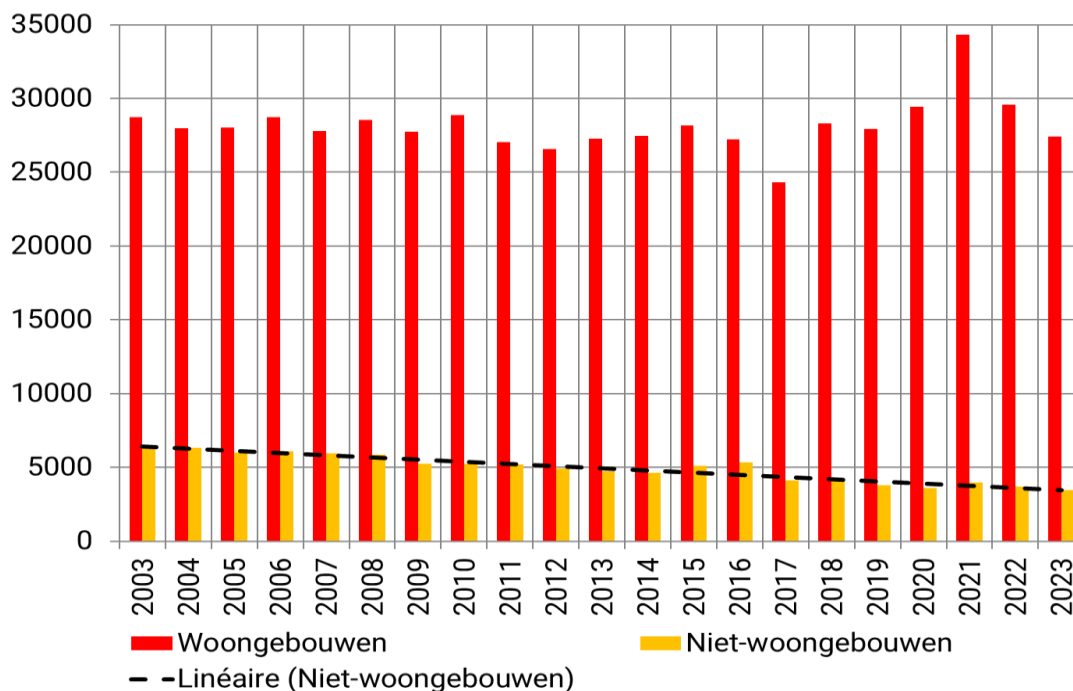
De gemiddelde omvang van de niet-residentiële bouwprojecten bereikte een zeer hoog niveau (ongeveer 10.000 m<sup>3</sup>/project) tussen maart 2017 en februari 2018. In de jaren daarna werd die gemiddelde omvang beduidend kleiner. In 2022 bedroeg de gemiddelde omvang van een project 4.842 m<sup>3</sup>, tegenover 5.304 m<sup>3</sup> in het voorgaande jaar. In 2023 zien we een toename in de omvang van de projecten, met een gemiddelde van 5.636 m<sup>3</sup> - opnieuw wordt deze toename grotendeels veroorzaakt door het vierde kwartaal van het jaar en in het bijzonder door december 2023 (9.648 m<sup>3</sup> tegenover 5.909 m<sup>3</sup> in oktober en 5.926 m<sup>3</sup> in november).

## 4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen

Alvorens met de analyse te beginnen, moet 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. Louter energiegerelateerde renovaties (waaronder 'ingrijpende' renovaties), waarvoor al dan niet een vergunning is vereist, zijn bovendien niet opgenomen in de statistieken van Statbel.

Uit die statistische beperkingen blijkt hoe belangrijk het is dat de overheid en de bevoegde administraties werk maken van een geharmoniseerde databank over de gewesten heen, zodat de mate van (eenvoudige en ingrijpende) energierenovatie van het Belgische woningbestand kan worden opgevolgd. Dit vereist een grotere hoeveelheid open gegevens, een snellere en kwalitatief betere informatiestroom tussen entiteiten, meer transparantie en een grotere analysecapaciteit.

**Grafiek 4-5: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2003-2023**



Bron: CRB op basis van Statbel

Het aantal verleende vergunningen voor toegestane renovaties van residentiële gebouwen daalde tussen 2015 en 2017, maar steeg daarna weer. In 2021 neemt het aantal residentiële renovatievergunningen aanzienlijk toe. In 2021 werden 34.336 renovaties van residentiële gebouwen toegestaan (cf. Grafiek 4-5). Ten opzichte van 2020 betekent dit een stijging van het aantal toegestane renovaties met 16,7%. Deze stijging van het aantal vergunningen voor renovaties van woongebouwen is positief voor het werkvolume in de bouwsector, maar ook voor de kwaliteit van de woningen, rekening houdend met de gemiddelde ouderdom van de Belgische woningen en de renovatiebehoefte die daarmee gepaard gaan. Op kwartaalniveau werd een stijging van het aantal renovatievergunningen vastgesteld in het eerste (+10,9%), tweede (+40,4%), derde (+15,6%) en vierde (+1,8%) kwartaal van 2021 tegenover dezelfde perioden in 2020. De stijgingen in de eerste drie kwartalen waren gedeeltelijk toe te schrijven aan de gezondheids crisis, tijdens welke veel huishoudens beslisten om hun woning te renoveren of uit te breiden. De tijd tussen de beslissing en de vergunning kan immers een jaar bedragen. De groei tegenover het voorgaande jaar vertraagde aanzienlijk in het vierde kwartaal.

In 2022 werden minder renovaties van residentiële gebouwen toegestaan dan in 2021. Er werden in dat jaar 29.489 vergunningen toegekend, tegenover 31.811 in dezelfde periode in 2021 (-14,0%). Renovaties van residentiële gebouwen bereikten een piek eind 2021-begin 2022. Toch blijft het aantal verleende vergunningen voor woningrenovaties op een goed niveau in vergelijking met de voorbije jaren, en keert het terug naar het niveau van voor de coronacrisis, aangezien de lockdowns en het telewerk een sterke stimulans waren voor gezinnen om hun interieur te renoveren. Vanaf de zomer van 2022 heeft de stijging van de rentevoeten er mogelijk ook toe geleid dat sommige huishoudens die renovatiewerkzaamheden wilden uitvoeren - gefinancierd met een banklening - hun plannen hebben uitgesteld.

Deze daling van het aantal renovaties in 2022 ten opzichte van 2021 lijkt echter verrassend gezien de hoge energieprijzen. Men had inderdaad kunnen verwachten dat huishoudens renovatiewerkzaamheden zouden uitvoeren om hun energierekening te verlagen<sup>70</sup>. 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 maken<sup>71</sup>. Zoals hierboven aangegeven, zijn deze louter energiegerelateerde renovaties, waarvoor al dan niet een vergunning nodig is, echter niet opgenomen in de statistieken van Statbel. Bovendien wijzen we er nogmaals op dat 2020 en 2021 zeer goede jaren waren voor woningbouw en renovatie. Ondanks de daling in 2022 laat Grafiek 4-4 zien dat het aantal verleende vergunningen voor renovaties goed op peil is gebleven in vergelijking met voorgaande jaren.

In 2023 daalde het aantal verleende vergunningen voor woningrenovaties opnieuw (-7,2% in vergelijking met 2022). Bijgevolg wordt woningrenovatie nog steeds belemmerd door hoge rentetarieven en bouwkosten - die renovatiewerkzaamheden duurder hebben gemaakt. De overgrote meerderheid van de bestaande woningen zal echter tegen 2050 energierenovaties moeten ondergaan om de energie-efficiëntiedoelstellingen te halen<sup>72</sup>. Met de stimuleringsmaatregelen (subsidies, belastingverlagingen, enz.) en renovatieverplichtingen (al van kracht of nog op komst) is het daarom redelijk om te verwachten dat de investeringen in renovatie de komende jaren zullen toenemen. Dit is echter alleen op voorwaarde dat deze veelbelovende vooruitzichten voor investeringen in energie-efficiënte woningrenovatie niet worden afgeremd door de toenemende problemen van huishoudens om de eindjes aan elkaar

---

<sup>70</sup>Door de hoge gas- en elektriciteitsprijzen in 2021 en vooral in 2022 is het (financieel) nooit zo interessant geweest om energierenovaties uit te voeren.

<sup>71</sup>Zoals de installatie van zonnepanelen, de vervanging van het warmteproductiesysteem, de isolatie van daken of van binnenmuren. Deze (en veel andere) renovatiewerken vereisen geen vergunning en zijn derhalve niet opgenomen in de statistieken van Statbel. 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,

<sup>72</sup>Dit komt neer op een gemiddelde van 185.000 woningen per jaar in de komende 27 jaar. Gezien de stijging van de kosten van bouwmaterialen en arbeid in de afgelopen jaren, wordt de vereiste investering geschat op ongeveer 350 miljard euro voor heel België, of gemiddeld 65.000 euro per woning (NBB, 2024).

te knopen of door een mogelijke verdere verslechtering van een van de vraagbepalende factoren, waardoor de toch al relatief hoge kosten van bouwmaterialen en financiering nog hoger zouden worden. Net als voor nieuwbouw is het dan ook absoluut noodzakelijk om te voorkomen dat de kosten voor de huishoudens verder stijgen en die huishoudens aan te moedigen om met hun renovatieproject te beginnen.

Veel huishoudens zijn echter niet in staat om volledige renovaties te financieren. Volgens een studie van Albrecht (2021) is in België bijna 45% van de huidige huiseigenaren (jonger dan 65 jaar) niet in staat om een renovatie te financieren om een energielabel te krijgen dat voldoet aan de energieprestatie-eisen van 2050. En dat is zelfs met de hulp van renovatiesubsidies en renteloze leningen. Bovendien is een derde van de Belgische huiseigenaren ouder dan 65 jaar en heeft daarom weinig of geen toegang tot traditionele bankleningen met een lange looptijd. Bijna 6 van de 10 bewoners van een eigen huis (d.w.z. 45% van alle huishoudens) bevinden zich dus in een situatie waarin ze geen financiering hebben of uitgesloten zijn van de financiering van de energierenovatie van hun woning. En dan houden we nog geen rekening met het feit dat 28% van de Belgische woningmarkt bestaat uit huurders die niet zelf kunnen beslissen of ze de woning die ze huren al dan niet renoveren. Zonder aanvullend beleid is er een ernstig risico dat bijna 75% van onze huizen niet gerenoveerd zal zijn in 2050. De overheid heeft daarom de plicht om huiseigenaren te voorzien van de financieringsinstrumenten die ze nodig hebben om de kosten te dekken van de energie-upgrades die vereist zijn (of zullen worden) door de regelgeving.

Het aantal verleende vergunningen voor niet-residentiële renovaties vertoont sinds 2003 een algemene neerwaartse trend - met uitzonderingen in 2015-2016. Het aantal verleende renovaties voor niet-residentiële gebouwen begon weer te stijgen in 2021 (+9,5%), voordat de jaarlijkse daling werd hervat in 2022 (-7,1%) en 2023 (-6,4%). In de loop van die jaren werden resp. 3.675 en 3.439 vergunningen voor niet-residentiële renovaties toegekend, tegenover 3.955 in 2021. De neerwaartse trend sinds 2003 zet zich dus voort in 2022 en 2023.

Er moet worden opgemerkt dat sinds 2007 het totaal aantal verleende vergunningen voor renovaties over het algemeen hoger is dan het totaal aantal verleende vergunningen voor nieuwbouw van woningen - met uitzondering van de periode tussen het tweede kwartaal van 2018 en februari 2019. Dit laat zien dat we meer renoveren dan bouwen.



## 5 Evolutie van de hypothecaire kredieten

### 5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten

Na een sterke stijging in 2019 (resp. 18,4% en 28,9%) daalde het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en voor renovaties in 2020 ten opzichte van 2019 (resp. -15,2% en -14,4%). Deze daling moet echter worden genuanceerd. Grafiek 5-2 laat duidelijk zien dat de stijging van het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovatie in 2019 ten opzichte van 2018 vooral wordt gedreven door de sterke stijging van het aantal hypotheekleningen in september (resp. +40,0% en +30,8%) en oktober 2019 (resp. +95,2% en +47,1%), gevolgd door een daling tussen oktober 2019 en januari 2020 (resp. -67,1% en -52,0%). De piek in de aanvragen die in oktober 2019 werd waargenomen en die werd gevolgd door een daling is deels te verklaren door het einde van de woonbonus in Vlaanderen vanaf januari 2020 en door de strengere voorwaarden voor het toekennen van een hypothecaire lening die van kracht werden op 1 januari 2020<sup>73</sup>.

2020 was bovendien een uitzonderlijk jaar door de gezondheids crisis als gevolg van het coronavirus<sup>74</sup>. Niettemin werd een groei van het aantal aanvragen vastgesteld in de loop van het jaar 2020 (resp. +40,7% en +20,8% tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020). Deze opwaartse trend zette zich begin 2021 voort en bereikte een piek in maart 2021 (resp. 6.400 en 10.000 aanvragen). Beide curves daalden vervolgens tussen maart en augustus 2021 en herstelden zich tegen het einde van het jaar en begin 2022. In het tweede helft van 2022 werden 25,9 duizend nieuwe hypotheekleningen (voor in totaal 5,8 miljard euro) afgesloten voor nieuwbouw, en 34,4 duizend (voor in totaal 2,44 miljard euro) voor renovatie. De hypotheekmarkt bleef dus dynamisch in 2020 (onder invloed van de gezondheids crisis) en 2021<sup>75</sup>, evenals in de eerste helft van 2022. Hypotheek aanvragen bleven op een relatief goed niveau.

---

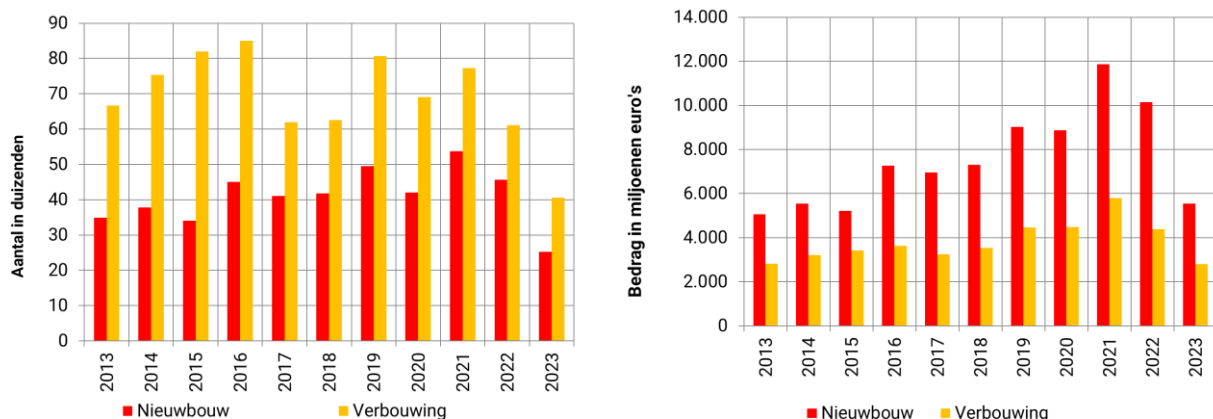
<sup>73</sup> Cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#) en documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting", [CRB 2022-0869](#).

<sup>74</sup> Voor meer details, cf. het verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

<sup>75</sup> 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%.

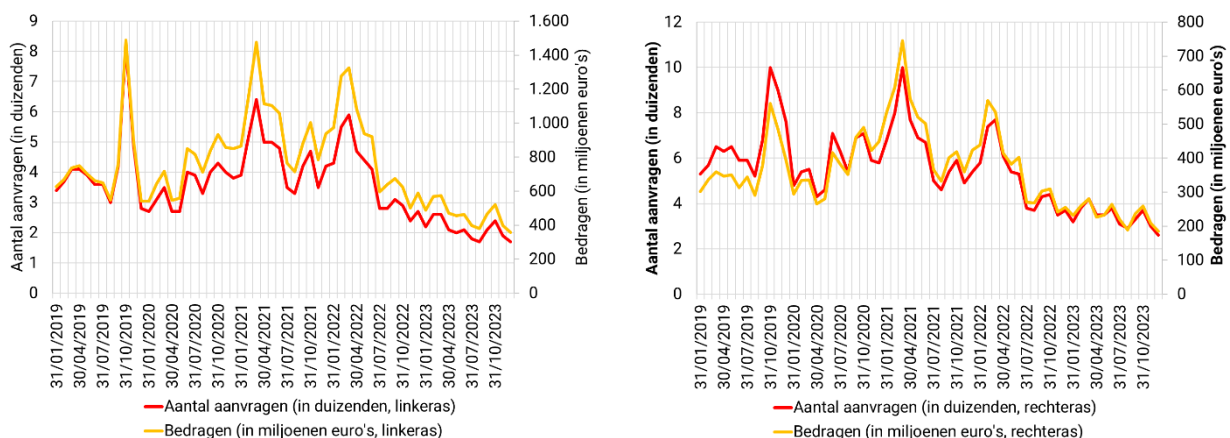


**Grafiek 5-1: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen voor hypothecair krediet per bestemming, 2013-2023**



Bron: CRB op basis van de NBB

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



Bron: CRB op basis van de NBB

De vraag naar nieuwe hypotheeklen stortte vervolgens in de tweede helft van 2022 in. In de tweede helft van 2022 werden slechts 15.000 nieuwe hypothecaire kredieten aangevraagd voor nieuwbouw (d.w.z. -42,1% ten opzichte van de voorgaande periode en -35,9% ten opzichte van dezelfde periode het jaar voordien), en 22.000 voor renovatie (d.w.z. resp. -36,0% en -29,5%). Op dezelfde periode waren de aanvragen goed voor 3,2 miljard euro voor nieuwbouw en 15,4 miljard euro voor renovaties. De situatie is daarna nog verslechterd. In 2023 zette het aantal aanvragen voor nieuwe hypothecaire kredieten voor nieuwbouw zijn neerwaartse trend voort (minder uitgesproken dan in de tweede helft van 2022). Dit aantal bedroeg 12,2 duizend in het eerste kwartaal van 2023 (een daling van 18,7% ten opzichte van de voorgaande periode en 52,9% ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor) en 11,6 duizend in het tweede kwartaal van 2023 (een daling van 4,9% ten opzichte van de voorgaande periode en 22,7% ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor).

Een soortgelijke trend kan worden waargenomen bij aanvragen voor nieuwe kredieten voor renovatie. De vraag naar dit type krediet bedroeg 20,8 duizend voor renovaties in de eerste helft van 2023 (d.w.z. resp. -5,5% en -39,5%) en met 18,6 duizend in de tweede helft van 2023 (resp. -10,6% en -15,5%). In 2023 is het bedrag van deze aanvragen ook gedaald. Dit bedroeg 5,54 miljard euro voor nieuwbouw (45,4% minder dan in 2022) en 2,79 miljard euro voor renovatie (36,4% minder dan in 2022). Opgemerkt moet worden dat nieuwe leningen voor renovatie en nieuwbouw aanzienlijk sterker zijn gedaald dan die voor de aankoop van bestaande woningen.

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

Halfjaar	Aantal (in miljarden)		Bedragen (in miljoenen)			
	Nieuwbouw	Verbouwingen	Nieuwbouw	Verbouwingen		
2020.1	18,7	31,7	8,5	3.858	1.928	1.689
2020.2	23,3	37,4	12,5	5.007	2.556	2.585
2021.1	30,3	46,1	14	6.780	3.485	2.954
2021.2	23,4	31,2	10,1	5.086	2.302	2.174
2022.1	25,9	34,4	10,6	5.823	2.439	2.294
2022.2	15	22	7,8	3.244	1.543	1.644
2023.1	12,2	20,8	8	2.686	1.398	1.666
2023.2	11,6	18,6	8,6	2.522	1.298	1.716

Bron: NBB

Sinds 1 januari 2023<sup>76</sup> geldt in Vlaanderen een renovatieverplichting binnen 5 jaar na aankoop van een woning. In Wallonië geldt een soortgelijke verplichting vanaf juli 2026<sup>77</sup>, terwijl het Brussels Gewest voor een ander systeem heeft gekozen. In Brussel moeten alle woningen tegen 2025 een energieaudit ondergaan. Die audit omvat een lijst van vijf prioritaire werken die om de vijf jaar moeten worden uitgevoerd, met het eerste werk uiterlijk tegen 2030. In het licht van deze nieuwe regelgeving lijkt het gepast om de evolutie te analyseren van aangevraagde hypothecaire kredieten voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing.

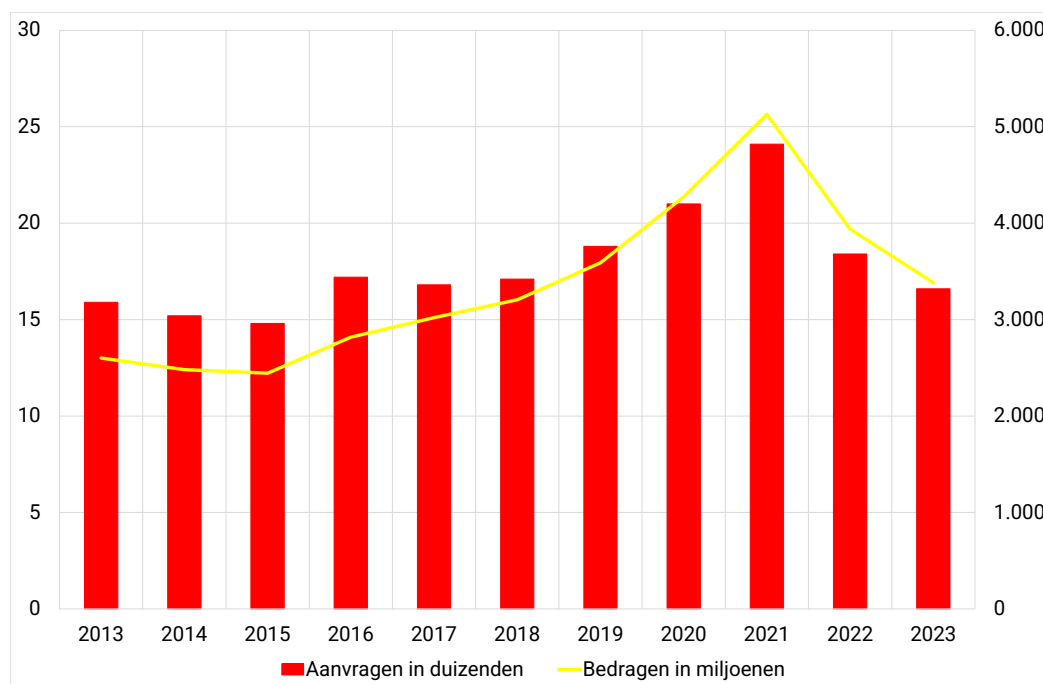
Grafiek 5-3 laat zien dat het aantal aangevraagde hypothecaire kredieten voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing toenam tussen 2018 en 2021, met een jaarlijkse groei van 10% in 2019, 12% in 2020 en 15% in 2021 (cf. Grafiek 5-3). Deze stijging kan worden toegeschreven aan het enthousiasme van Belgische huishoudens voor bouw en renovatie in 2019, 2020 en 2021 - wat ook ten goede kwam aan

<sup>76</sup> Het Vlaamse Gewest heeft een reeks deadlines vastgelegd om tegen 2050 koolstofneutraliteit te bereiken. Vanaf 1 januari 2023 moet iedereen die in Vlaanderen een woning koopt met een EPB-niveau E of lager, die woning binnen vijf jaar na aankoop renoveren tot niveau D. Woningen die vanaf 2028 worden gekocht, moeten binnen vijf jaar een EPB C behalen. Woningen die in 2035 worden gekocht, moeten binnen vijf jaar een EPB B voor huizen en een EPB C voor appartementen behalen. Woningen die in 2040 worden gekocht, moeten binnen vijf jaar een EPB A voor huizen en een EPB B voor appartementen behalen. Tot slot moeten woningen die in 2045 worden gekocht binnen 5 jaar een EPB A behalen.

<sup>77</sup> Vanaf 01.07.2026, verplichting om binnen vijf jaar na verandering van eigenaar niveau D te behalen. Vanaf 01.07.2031, verplichting om binnen vijf jaar na verandering van eigenaar niveau C te behalen. Vanaf 01.07.2036, verplichting om binnen vijf jaar na verandering van eigenaar niveau B te behalen. Vanaf 01.07.2041, verplichting om binnen vijf jaar na verandering van eigenaar niveau A te behalen.

aankopen die gepaard gingen met renovatie. In 2022 daalde het aantal aangevraagde hypothecaire kredieten voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing (-24% ten opzichte van 2021) en het bleef dalen in 2023 (-10% ten opzichte van 2022). Zo zal het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning gekoppeld aan verbouwingen dalen van 24.100 in 2021 naar 18.400 in 2022 en 16.600 in 2023. Uit deze gegevens blijkt enerzijds dat, ondanks de vervallen staat van het Belgische vastgoedbestand, slechts een klein deel (9,4% in september 2023) van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor de aankoop van een goed vanaf het begin gekoppeld is aan een krediet voor renovatiewerken. Anderzijds is het nog te vroeg om de impact van de renovatieverplichting, die op 1 januari 2023 van kracht werd in Vlaanderen, waar te nemen. Het is echter redelijk om te verwachten dat in de toekomst een toenemend aantal renovaties zal worden uitgevoerd tijdens de vastgoedtransactie, en dat de bedragen die daadwerkelijk worden verkregen (na onderhandeling) tijdens de transactie van eigendommen die grote werken vereisen, zullen afnemen - aangezien werken om ze op peil te brengen met betrekking tot de EPB op korte of middellange termijn noodzakelijk zullen zijn.

**Grafiek 5-3: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (links) en voor verbouwingen (rechts), 2019-2023**



Bron: NBB

Aanvragen voor nieuwe hypothecaire kredieten, of het nu gaat om bouw of renovatie (en aankopen inclusief die welke gepaard gaan met verbouwingen), worden nog steeds geconfronteerd met een opeenstapeling van factoren die de toegang tot hypothecair krediet - en bijgevolg de toegang tot huisvesting en tot bouw- en renovatiewerkzaamheden - aanzienlijk hebben verslechterd. Deze factoren zijn voornamelijk:

- De vrij grote en snelle stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt<sup>78</sup> die in 2022 begon (cf. punt 5.3), die de hypotheekleningen duurder maken voor de aanvragers; Dit betekent ook dat, voor dezelfde maandelijkse aflossingen, het bedrag dat huishoudens kunnen lenen in 2023 aanzienlijk lager was dan begin 2022;
- De aanzienlijke stijging (hoger dan de algemene inflatie) van de prijzen van bouwmaterialen (en bouwgrond). In 2023 zijn de bouw- en renovatiekosten met 25% gestegen ten opzichte van het begin van 2021<sup>79</sup> - waardoor het te lenen bedrag (ten minste voor hetzelfde project) en dus de maandelijkse aflossingen zijn gestegen;
- De strengere hypothecaire voorwaarden die op 1 januari 2020 van kracht werden<sup>80</sup> waardoor gezinnen zelf meer geld moeten inbrengen en minder kunnen lenen (vooral de meest kwetsbare gezinnen). Opgemerkt moet worden dat de voorwaarden voor toegang tot leningen sindsdien stabiel zijn gebleven;
- De groeiende vraag naar energie-efficiënte woningen<sup>81</sup> en het feit dat Belgische banken rekening houden met de impact van de energieprestaties van een woning bij het aanvragen van hypothecaire kredieten<sup>82</sup>, via een negatieve differentiatie van de leencapaciteit<sup>83</sup> - heeft de prijzen voor woningen / nieuwbouwwoningen opgedreven en de renovatieactiviteit beïnvloed (aankoop van energieverblindende gebouwen gekoppeld aan grote renovaties), aangezien niet alle huishoudens in staat zijn om de aankoop van een huis en de energierenovatie te financieren<sup>84</sup>.

---

<sup>78</sup> Om de aanhoudende inflatie tegen te gaan, heeft de Europese Centrale Bank (ECB) haar basisrente in vijftien maanden tijd tien keer verhoogd.

<sup>79</sup> Dit is dezelfde stijging als die over een periode van 11 jaar, tussen 2008 en 2019.

<sup>80</sup> Deze voorwaarden voor het verstrekken van hypothecaire kredieten aan huishoudens werden geformuleerd om de productie van risicovolle kredieten te beperken. Terwijl kredieten met een loan-to-value ratio van meer dan 90% goed waren voor 33% van de nieuwe kredieten in 2019, daalde dit aandeel tot 19% in 2020, 14% in 2021 en bleef op dit niveau tot eind 2023 (NBB, 2024). Voor meer details, cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#) en documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting", [CRB 2022-0869](#).

<sup>81</sup> De vraag wordt gedreven door hoge energieprijzen en steeds strengere renovatieverplichtingen (zowel huidige als toekomstige).

<sup>82</sup> In Vlaanderen is energierenovatie sinds 1 januari van dit jaar verplicht binnen vijf jaar na de aankoop van een woning met slechte energieprestaties (tot 400 kWh/m<sup>2</sup> per jaar). De andere gewesten leggen dergelijke regels nog niet op, maar wellicht zullen ook zij daarin volgen. Bovendien gebruiken de banken niet meerdere modellen om te beslissen of ze een lening verstrekken of niet. De potentiële koper moet aan de kredietverstrekker dan ook een project voorleggen waarbij goede energieprestaties worden bereikt om zo de nodige financiering te kunnen krijgen.

<sup>83</sup> Onder 'negatieve differentiatie van de leencapaciteit' moet worden verstaan een vermindering van de leencapaciteit op basis van de energieprestaties van het onroerend goed, zoals berekend door een kredietinstelling, bij de aankoop van een onroerend goed met slechte energieprestaties. Het enige effect van een dergelijke negatieve differentiatie is dat huishoudens met lagere inkomens minder toegang krijgen tot huisvesting, zonder dat ze worden aangemoedigd om te kiezen voor efficiënte huisvesting of ingrijpende energierenovatie.

<sup>84</sup> Hierdoor hebben economisch zwakkere huishoudens minder toegang tot huisvesting, worden woningen met slechts energieprestaties slechts in beperkte mate gerenoveerd en dreigt het tot een dualisering van de vastgoedmarkt te komen. Voor meer informatie hieromtrent, zie het verslag 'Investerings in betaalbare en duurzame en kwaliteitswoningen stimuleren' van de brc Bouw ([CRB 2023-2645](#)).

Net als de evolutie van de toegekende vergunningen, bevestigt de evolutie van de hypothecaire kredieten de crisis in de residentiële vastgoedsector in België. Hoewel kredietverstrekkers meer flexibiliteit hebben getoond door langere looptijden<sup>85</sup>, blijft de financiering van bouw-, renovatie- of aankoop- en renovatieprojecten een groot probleem. Het is dan ook belangrijk dat de evolutie van de hypothecaire voorwaarden de komende maanden nauwlettend wordt gevolgd.

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

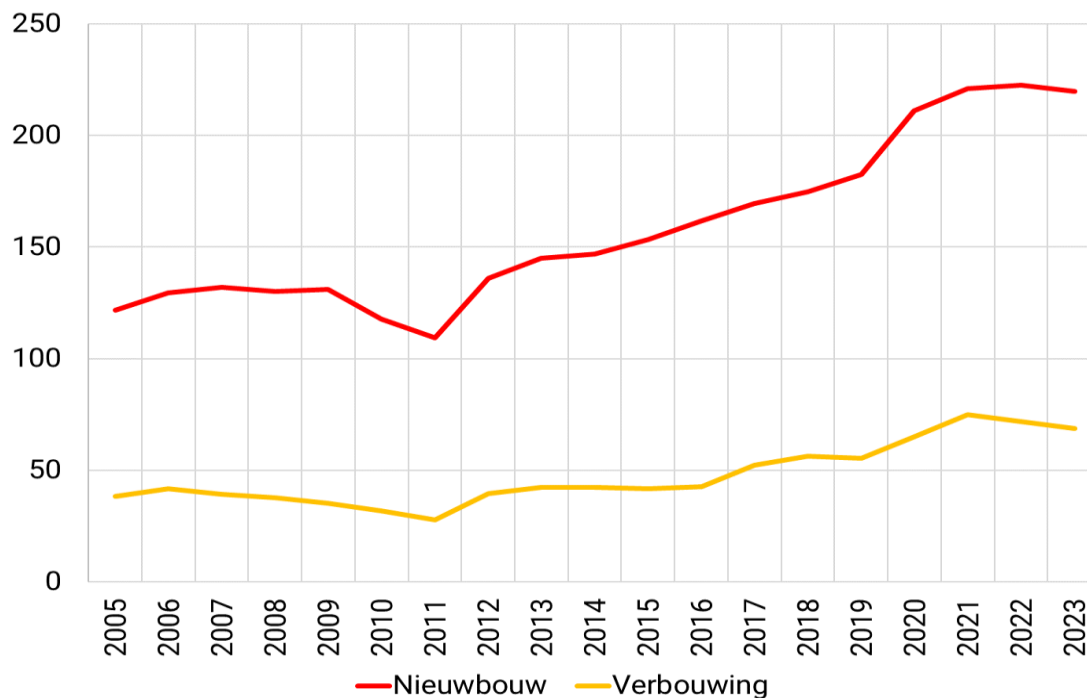
### ***Gemiddeld gevraagd bedrag***

Het gemiddelde gevraagde bedrag in het kader van een hypothecair krediet voor nieuwbouw bereikte in 2011 een minimumniveau, namelijk 109.229 euro (cf. Grafiek 5-4). Sindsdien is het bedrag bijna onafgebroken gestegen (gemiddeld 4,3% per jaar tussen 2012 en 2019). In 2021 werd een stijging van het gemiddelde bedrag met 4,7% opgetekend tegenover 2020, een jaar dat werd gekenmerkt door een forse stijging tegenover 2019 (+15,7%). Tussen 2011 en 2021 steeg het gemiddelde bedrag van een nieuwe hypotheekaanvraag met 103% voor nieuwbouw. Dat bedrag stabiliseerde in 2022 (+0,7%), alvorens licht te dalen in 2023 (-1,1%). Het gemiddelde gevraagde bedrag in het kader van een hypothecair krediet is dus gestegen van 211.071 euro in 2020 tot ongeveer 220.968 euro in 2021, 221.687 euro in 2022 en 203.735 euro in 2023. Ook na een sterke stijging tussen 2019 en 2021 (+35%) daalde het gemiddelde gevraagde bedrag voor een hypothecair krediet voor renovaties in 2022 (-4,0%) en 2023 (-4,3%). Zo bedroeg dat bedrag 68.768 euro in 2023 en 71.833 euro in 2022 (tegenover 74.864 euro in 2021, 64.891 euro in 2020 en 55.279 euro in 2019). Tussen 2011 en 2021 is het gemiddelde gevraagde bedrag van een hypothecair krediet voor renovaties met 153% gestegen.

---

<sup>85</sup> Er moet worden opgemerkt dat in dit geval de terugbetalingen over een langere periode worden gespreid, waardoor het totale bedrag aan terug te betalen rente stijgt. Volgens de NBB (2024) heeft de langere gemiddelde looptijd van nieuwe kredieten ook de woningprijzen zelf opgedreven.

**Grafiek 5-4: Evolutie van het gemiddelde bedrag van een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2005-2023**



Bron: CRB op basis van de NBB

De stabilisatie van de gemiddelde bedragen van de hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovatie (overigens nog altijd op een hoog niveau) in 2022 en de daling ervan in de eerste helft van 2023 kunnen wijzen op verschillende trends. Ten eerste stabiliseerde de forse stijging van de bouwkosten in 2020, 2021<sup>86</sup> en begin 2022 zich sinds de tweede helft van 2022. Ten tweede hebben de hoge bouwkosten, de stijging van de rentevoeten en de onzekerheid over de ontwikkeling van de energieprijzen de bevolking ertoe aangezet de omvang en de ambitie van hun bouw- en renovatieprojecten terug te schroeven. Ten derde is de gemiddelde eigen inbreng bij het afsluiten van een hypothecaire lening de afgelopen jaren in korte tijd sterk gestegen<sup>87</sup>. In 2023 steeg de gemiddelde persoonlijke bijdrage opnieuw, waardoor het geleende bedrag en de jaarlijkse aflossingen daalden (NBB, 2024). Zo lijkt de evolutie van de gemiddelde bedragen van de hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovatie (stabilisatie in 2022 en daling in 2023) vooral het gevolg te zijn van de financiële toegankelijkheid van woningen in brede zin (nieuwbouw en renovatie), die onder druk staat. Meer in het algemeen kan die vaststelling worden uitgebreid naar de aankoop van alle onroerende goederen.

<sup>86</sup> Tussen 2019 en 2021 zijn de totale productiekosten (materialen, arbeid, enz.) van een nieuwe woning met 10% tot 20% gestegen (NBB, 2022b).

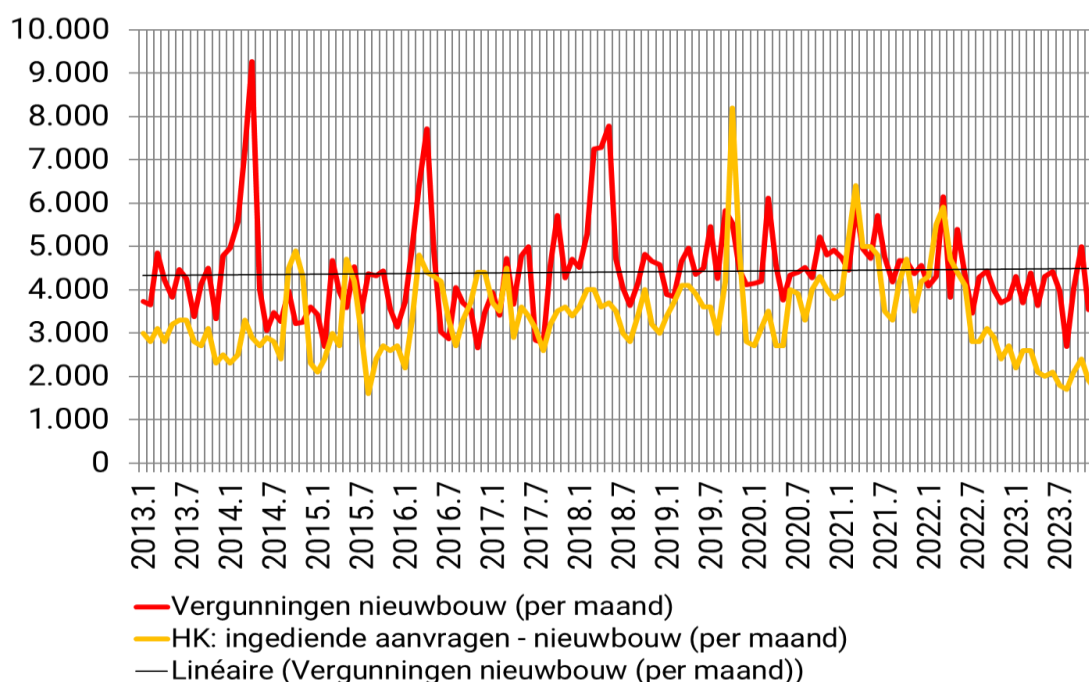
<sup>87</sup> Ook deze tendens kan een toenemende belemmering vormen voor de bouw/aankoop van een woning, in het bijzonder voor jonge huishoudens met lagere inkomsten of minder financiële steun van hun familie. Cf. Documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting" van de brc Bouw, [CCE 2022-0869](#).



## 5.2 Vergunningen en hypothecaire kredieten

Grafiek 5-5 toont de grote schommelingen die op bepaalde momenten werden vastgesteld voor bouwvergunningen en aanvragen van leningen voor nieuwbouwwoningen. Deze schommelingen hangen niet rechtstreeks met elkaar samen, aangezien er allerlei factoren zijn die de beslissingen van kandidaat-bouwers beïnvloeden. Belangrijke factoren zijn de regelgeving (energieprestatievereisten voor nieuwe woningen), de evolutie van de rentevoeten en de belastingvoordelen (zoals de woonbonus<sup>88</sup>).

**Grafiek 5-5: Vergunningen voor nieuwe woningen vs. aanvragen van hypothecaire kredieten, 2013-2023**



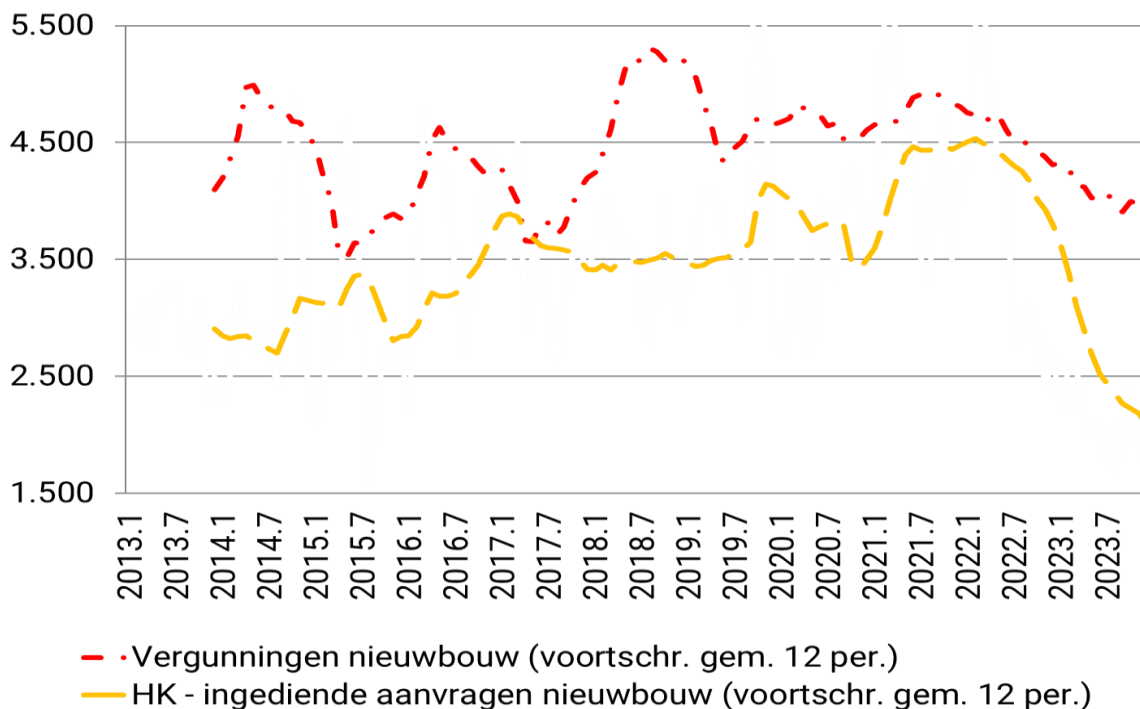
Bron: FOD, NBB

Grafiek 5-6 toont dat de leningen voor nieuwbouw (met uitzondering van 2010) over het algemeen minder talrijk zijn dan de vergunningen (voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden). Deze trend zet zich voort in 2022 en 2023 - met een bijzonder opvallend verschil. Dit betekent dat bepaalde bouwheren niet opteren voor een financiering via een hypothecaire lening. Professionele projectontwikkelaars die de intentie hebben om de afgewerkte woningen later te verkopen, opteren bijvoorbeeld voor een financiering met eigen middelen en/of eventueel via andere kredietregelingen. Leningen kunnen ook worden aangegaan voor de bouw van bijvoorbeeld appartementen die vervolgens worden verkocht. De leningen die worden aangegaan door de personen die een van deze appartementen kopen, worden dan niet langer beschouwd als nieuwbouwkredieten.

<sup>88</sup> We merken hierbij op dat de woonbonus voor gezinswoningen in Vlaanderen sinds 2020 is afgeschaft.



**Grafiek 5-6: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hypothecaire kredieten) nieuwe woningen, 2013-2023**



Bron: NBB

Uit de grafieken 5-5 en 5-6 blijkt dat het aantal kredietaanvragen sinds 2022 sterker is gedaald dan het aantal verleende vergunningen<sup>89</sup>. Als gevolg hiervan is er een duidelijke discrepantie tussen het aantal verleende bouwvergunningen (rode lijn) en hypotheekaanvragen voor nieuwbouw (gele lijn). Dat verschil kan verschillende oorzaken hebben:

- (1) Nieuwbouw wordt ofwel volledig betaald door de ontwikkelaars, ofwel worden de door de ontwikkelaars gebouwde appartementen rechtstreeks verkocht. Als een koper een beroep doet op een hypothecair krediet voor dit type aankoop, zal dat niet worden aangemerkt als een hypothecair krediet voor nieuwbouw. Een appartement dat wordt verkocht door een projectontwikkelaar geeft aanleiding tot een bouwlening als de bouw nog gaande is op het moment van verkoop, en een kooplening als de bouw is voltooid op het moment van verkoop. Merk ook op dat het oorzakelijke verband in dat geval met een groter tijdsinterval optreedt;
- (2) Door de hoge bouwkosten en de scherpe stijging van de rente in 2022-2023 worden bouwprojecten van huishoudens of projectontwikkelaars waarvoor vergunningen zijn afgegeven, uitgesteld of afgeblazen. In die context kan het aflopen van de btw van 6% op de sloop/heropbouw voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars op 1 januari 2024 ertoe leiden dat grote woonprojecten die

<sup>89</sup> Volgens de NBB (2024) is het verstrekken van hypothecaire kredieten ook veel sterker gedaald dan het aantal vastgoedtransacties.

voorzien in sloop- en heropbouwwerken in toenemende mate worden uitgesteld of afgeblazen.

- (3) Door de stijging van de rente hebben sommige investeerders ervoor gekozen om hun oorspronkelijke vastgoedinvesteringen (waarvoor een vergunning is afgegeven) te vervangen door andere investerings- en beleggingsvormen – zoals obligaties of aandelen, of zelfs veilige havens zoals goud – die momenteel wellicht een beter rendement bieden dan de vastgoedmarkt; Volgens de NBB (2024) werd tussen januari en september 2023 in totaal 56 miljard euro opgenomen van zichtrekeningen en spaardeposito's om voornamelijk te worden belegd in termijnrekeningen (32 miljard euro) en de Staatsbon (22 miljard euro). Huishoudens investeerden ook een deel van hun spaargeld in risicovollere instrumenten, waaronder beleggingsfondsen (6 miljard) en aandelen en andere deelnemingen (1,9 miljard);
- (4) Hoge rentetarieven hebben het veel duurder gemaakt om de aankoop van een huis te financieren met een nieuwe hypothecaire lening. Sommige huishoudens of investeerders kiezen ervoor om met eigen middelen te kopen (bv. welgestelde huishoudens of huishoudens die financiële steun van hun ouders krijgen in de vorm van een schenking of erfenis) of om te kopen met behulp van andere financieringsvormen dan hypothecaire kredieten. Zoals hierboven vermeld, hebben huishoudens in Vlaanderen nog nooit zoveel geleend via woonleningen toegekend door het gewest ('Vlaams woonlening'). Ook als het specifiek gaat om energierenovatie kunnen huishoudens kiezen voor een groene lening.

Het is belangrijk te onderstrepen dat hypothecaire leningen (nieuwbouw, herfinanciering, renovaties, gewone aankopen enz.) en vergunningen over het algemeen zeer gevoelig zijn voor wijzigingen in de regelgeving. Bruuske wijzigingen kunnen een enorme impact hebben, met in sommige gevallen potentieel negatieve of positieve gevolgen voor de activiteiten van de bouwsector. Dit was trouwens het geval in 2022 en 2023 als gevolg van de monetaire verkrapping door de Europese Centrale Bank en de scherpe en snelle stijging van de rentetarieven.

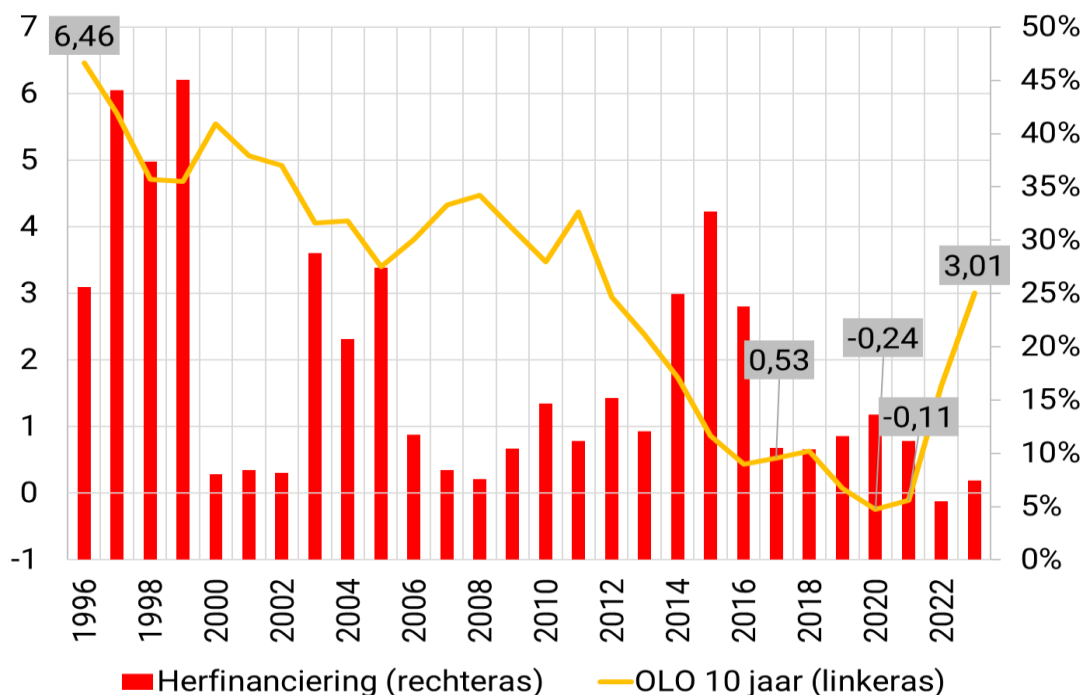
### 5.3 Herfinanciering

De mogelijkheid tot herfinanciering ontstaat ingevolge lagere rentevoeten (hier weergegeven door de OLO-rente<sup>90</sup> op 10 jaar). In 2020 is de rente (OLO op 10 jaar) negatief geworden en kwam ze uit op -0,24%, tegenover 0,07% in 2019 (zie Grafiek 5-7). In 2021 steeg de rente, maar bleef ze negatief (-0,11%). De rente op de OLO's op 10 jaar daalde in verschillende stappen in de geanalyseerde periode, van 6,46% in 1996 tot -0,24% in 2020. Deze verlagingen van de rentevoet zijn een belangrijke factor geweest voor de ondersteuning van de vastgoedmarkt<sup>91</sup>.

---

<sup>90</sup> Lineaire obligaties: Belgische staatsobligaties die de Belgische staat meerdere malen per jaar uitgeeft om aan zijn schuldverplichtingen te voldoen. Zij zijn hoofdzakelijk bedoeld voor professionele investeerders en worden vooral gekocht door banken en kredietinstellingen als een veilige belegging voor kapitaal.

<sup>91</sup> Bij voor het overige gelijkblijvende omstandigheden, leidt een daling van de hypotheekrente tot een vermindering van de afbetalingslast van de huishoudens voor een bepaald geleend bedrag. Terzelfdertijd kan voor eenzelfde

**Grafiek 5-7: Aandeel herfinanciering in hypothecaire leningen, 1996-2022**

Bron: CRB op basis van de NBB

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

Sinds 2021 en vooral sinds de zomer van 2022 stijgen de rentevoeten weer. In 2022 werd de OLO-rente op 10 jaar opnieuw positief en bereikte ze 1,61%. De rente bleef het hele jaar door stijgen, van 0,19% in januari 2022 tot 2,75% in januari 2023. De rente bleef stijgen in 2023 en bedroeg gemiddeld 3,01% (3,55% in oktober 2023). Dat is voornamelijk een gevolg van de monetaire verkrapping door de Europese Centrale Bank in een streven de aanhoudende inflatie tegen te gaan en terug te keren naar de middellangetermijndoelstelling van 2%. De Europese Centrale Bank heeft haar basisrente in vijftien maanden tijd tien keer verhoogd. Deze monetaire verkrapping verspreidde zich snel naar de rentetarieven op leningen - inclusief hypothecaire kredieten. Als gevolg hiervan is de kredietverstrekking aanzienlijk vertraagd (zie hierboven). Dit is vooral te wijten aan de matiging van de vraag naar kredieten, maar ook aan de aanscherping van de kredietvoorwaarden door financiële instellingen in België - en meer in het algemeen in de eurozone. De daling van de kredietverstrekking is vooral voelbaar op de vastgoedmarkt, aangezien de bedrijfsinvesteringen zijn blijven groeien (NBB, 2024). Gezien de opwaartse trend in de rentetarieven is de

---

afbetalingslast een hoger bedrag worden geleend. (NBB, 2022b).

herfinancieringsrente relatief laag in 2022 (5,5%) en 2023 (7,4%). In 2022 en 2023 was het in de meeste gevallen voordeliger om lopende contracten met lage tarieven zo lang mogelijk te behouden.

Zoals opgemerkt in de vorige punten van dit verslag, had (en heeft) deze scherpe en snelle stijging van de rentevoeten een negatieve impact op de bouw- en renovatieprojecten van huishoudens. In de laatste maanden van 2023 daalden de markttarieven echter. In het eerste kwartaal van 2023 bedroeg de OLO-rente op 10 jaar 2,85%. De focus van het monetaire beleid ligt nu op de vraag hoe lang de rente hoog moet blijven om bij te dragen aan een terugkeer naar de inflatiedoelstelling op middellange van de ECB van 2%. Terwijl we waakzaam blijven voor een mogelijke opleving van de inflatie in verband met de verschillende geopolitieke risico's en spanningen. De sociale partners van de bouwsector vrezen dat dit effect in 2024 zal doorzetten en een nog grotere rem zal zetten op woningbouw- en renovatieprojecten, net nu de bouw van nieuwe en de renovatie van bestaande woningen in zulk woelig vaarwater verkeert. Het is dan ook absoluut noodzakelijk om de toegang tot financiering (onder andere door het ontwikkelen van alternatieve financieringsinstrumenten<sup>92</sup>) te verbeteren, te voorkomen dat de kosten voor huishoudens verder stijgen en die huishoudens aan te moedigen om met hun bouw- en renovatieproject te beginnen. De sociale partners hebben in hun 'Memorandum 2024' (CRB, 2024), in hun advies 'Betaalbare, duurzame en kwaliteitshuisvesting' (CRB, 2022b) en in hun verslag 'Investeren in betaalbare, duurzame en kwaliteitshuisvesting' (CRB, 2023) ook gepleit voor een reeks beleidsmaatregelen in die zin.

---

<sup>92</sup> Zie in dit verband bijvoorbeeld het onderzoek "[Upscaling the financing of residential renovations in Belgium](#)" uitgevoerd door Climact, Energinvest et Financité (2024) op verzoek van SFPIM, de studie « [Panorama des modes de financement alternatifs pour la rénovation énergétique de bâtiments résidentiels privés](#) » van de ULB (2023) en de publicatie « [Sécurité sociale pour un logement énergétiquement performant](#) » van Financité (2024).

## Conclusie

In tegenstelling tot de vorige jaren werd de Belgische economische activiteit in 2023 niet gehinderd door nieuwe grote exogene schokken. Tijdens deze periode volgde de inflatie een sterk neerwaartse trend - gedreven door lagere energieprijzen - en werden bedrijven niet geconfronteerd met grote nieuwe verstoringen van hun toeleveringsketens. Hoewel de groei van het Belgische bbp in 2023 werd aangedreven door de binnenlandse vraag en bedrijfsinvesteringen, bevestigen alle indicatoren die in dit verslag worden geanalyseerd dat de woningbouw en renovatiesector in België nog steeds in crisis verkeren.

Hoe goed de bouwsector het in de komende maanden en jaren doet, zal grotendeels afhangen van de mate waarin huishoudens (maar ook bedrijven en overheden) in staat zijn hun renovatie- en bouwprojecten te financieren. Naast de belemmeringen in verband met financiering zullen de problemen bij het werven van geschoolde werknemers - die nog steeds zeer aanwezig zijn in de bouwsector - het herstel van de bouwsector en de verwezenlijking van de klimaatdoelstellingen waarschijnlijk vertragen.

### **De diepe crisis in de woningsector wordt bevestigd - alle indicatoren staan in het rood**

In de bouwsector heerst grote ongerustheid over de evolutie van de bouwactiviteit, en vooral van de woningbouw. De woningbouw kent namelijk sinds de tweede helft van 2021 grote onrust. In 2022 en 2023 is de situatie aanzienlijk verslechterd - met een totale daling van de investeringen in huisvesting van 8% in volume. Woningbouwinvesteringen werden in 2021-2022 aanvankelijk beïnvloed door verstoringen in de toeleveringsketens en opeenvolgende prijsstijgingen van bouwmaterialen - die sindsdien niet (of slechts licht) zijn gedaald. In 2 jaar tijd zijn de bouw- en renovatiekosten met 25% gestegen, dezelfde stijging als in de 11 jaar tussen 2008 en 2019. Dan is er nog de stijging van de leningkosten, waardoor het bedrag dat kan worden geleend met een constante terugbetalingscapaciteit afneemt. Deze stijgingen van de langetermijnrente op de markt komen overeen met een stijging van de maandelijkse betaling van ongeveer 25-30% sinds 2021. In 2022 en 2023 hebben de stijgende rentetarieven en de hoge kosten van bouwmaterialen de investeringen van huishoudens in woningen ernstig belemmerd, waardoor de koopkracht aanzienlijk is gedaald.

Deze onrust wordt ook weerspiegeld in het aantal verleende vergunningen voor nieuwbouw en in de aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovatie - die sinds respectievelijk de tweede helft van 2021 en de tweede helft van 2022 sterk zijn gedaald. Bovendien wordt, ondanks de vervallen staat van het Belgische woningbestand en de invoering van de verplichte renovatie, slechts een klein deel van de hypothecaire aanvragen voor de aankoop van een woning van bij het begin gecombineerd met een hypothecair krediet voor renovatiewerkzaamheden. Financiering voor bouw, renovatie of aankoop gekoppeld aan renovatie blijft daarom een groot probleem. Bovendien dreigen een aantal factoren de nieuwbouwactiviteit verder af te remmen (verdichting van de woningen, rem op de bodemafdekking, afloop

van de verlaagde btw op sloop-heropbouw voor iedereen enz.) in de komende maanden en jaren.

Hoewel de situatie zich heeft gestabiliseerd, beperken de huidige marktomstandigheden (vooral de hoge rentetarieven en de kosten van bouwmaterialen), die ongunstiger zijn voor kandidaat-kopers en -renoveerders dan de omstandigheden in de jaren vóór de crisis, de vooruitzichten voor een opleving van de investeringen in woningen - vooral voor nieuwbouw. Volgens de vooruitzichten van het FPB (2024) zouden de investeringen in huisvesting in de loop van 2024 hun laagste niveau bereiken. Het herstel zal dan langzaam en matig verlopen.

Als gevolg daarvan is het huidige tempo (en de vooruitzichten) van bouw, vernieuwing en renovatie (en de vooruitzichten voor de komende maanden) ver verwijderd van het traject van de grote investeringen, die nodig zijn om de transitie naar een vrijwel energieneutraal gebouwenbestand te doen slagen. Om nog maar te zwijgen over de bouw van resp. 225.000 en 810.000 extra woningen die nodig zullen zijn tussen nu en 2030 en 2060 om te voldoen aan de huisvestingsvraag van de Belgische bevolking als gevolg van demografische veranderingen en veranderingen in de samenstelling van huishoudens. Als we een woningcrisis willen voorkomen, moeten de orderboekjes van bouwbedrijven snel worden aangevuld.

De volgende verkiezingen naderen met rasse schreden en volgens de sociale partners in de bouwsector is het hoog tijd dat de overheid haar verantwoordelijkheid neemt voor betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen - door huisvesting opnieuw een centrale plaats te geven in het overheidsbeleid. Meer concreet vragen de sociale partners de overheid om actie te ondernemen aan de aanbodzijde via een beleid dat gericht is op het drastisch verhogen van het aantal grote energierenovaties en het stimuleren van nieuwbouw, sloop-/wederopbouwactiviteiten en de verbouwing van gebouwen. Dit alles terwijl de bouw- en huisvestingskosten onder controle worden gehouden. De overheid heeft daarom de plicht om huiseigenaren te voorzien van de financieringsinstrumenten die ze nodig hebben om de kosten te dekken van de energie-upgrades die vereist zijn (of zullen worden) door de regelgeving.

### **Overheidsinvesteringen nog ver verwijderd van de doelstelling van 4% van het bbp in 2030**

De infrastructuurwerken, gestimuleerd door de herstelplannen, de gemeenteraadsverkiezingen in oktober 2024 en de investeringen door Defensie, doen het in 2023 goed en houden de bouwsector over het algemeen overeind. Gezien de volatiele aard van die investeringen vrezen de sociale partners van de bouwsector echter dat de situatie in de infrastructuursector na de verkiezingen minder rooskleurig wordt. Volgens de prognoses van het Federaal Planbureau zullen de overheidsinvesteringen tussen 2025 en 2029 sterk dalen, tot 2,8% van het bbp in 2027, ruim onder de doelstelling van 4% van het bbp tegen 2030 die is vastgelegd in het regeerakkoord 2020-2024.

Om een antwoord te bieden op de vervallen staat van de Belgische openbare infrastructuur - als gevolg van historische onderinvesteringen door de overheid sinds

de jaren '80 - en op de uitdagingen van de klimaattransitie, zal de overheid ervoor moeten zorgen dat de overheidsinvesteringen tegen 2029 minstens op het pad van 4% van het bbp blijven en tegen 2034 worden opgetrokken tot 5% van het bbp. Om dit traject aan te houden, moet de overheid een ambitieus investeringsplan opstellen voor de komende jaren.

De overheidsinvesteringen in België, die ondanks relatief hoge overheidsuitgaven relatief laag zijn, moeten daarom aanzienlijk toenemen. België is echter een van de landen met het grootste risico voor de houdbaarheid van de overheidsfinanciën op middellange termijn. Deze begrotingssituatie zal het waarschijnlijk veel moeilijker maken om de overheidsinvesteringen te doen die essentieel zijn als we de klimaatuitdagingen willen aangaan. In deze context van beperkte begrotingsmarge bestaat de grote uitdaging erin om, teneinde de onontbeerlijke overheidsinvesteringen voor de grote maatschappelijke en milieudoelstellingen uit te voeren, de investeringsbehoeften en de vereiste terugdring van het tekort en de overheidsschuld met elkaar te verzoenen dankzij noodzakelijke begrotingsarbitrage. De overheid moet zoeken naar manieren om de budgettaire ruimte te creëren die nodig is om de gevolgen van de klimaattransitie, die de overheidsuitgaven opdrijven, op te vangen. Met dit in het achterhoofd zal de overheid haar verantwoordelijkheid op Europees niveau moeten nemen om de overheidsinvesteringen die nodig zijn om de uitdagingen van de klimaatverandering aan te gaan, verder te vergemakkelijken in het kader van de herziening van de regels inzake begrotingsstabiliteit. De nieuwe Europese begrotingsregels stimuleren volgens de sociale partners in de bouw namelijk onvoldoende investeringen in digitalisering en de klimaattransitie en voorkomen onvoldoende dat besparingen ten koste gaan van overheidsinvesteringen, wat in strijd is met de Europese doelstellingen.

### **Moeilijkheden bij het werven van geschoold personeel zijn er nog steeds**

Paradoxaal genoeg blijft de sector, ondanks de dalende vraag naar woningen, problemen ondervinden bij het vinden van geschoold personeel. Als er nu niets wordt gedaan, zullen die problemen de komende jaren alleen maar erger worden en dreigen ze een van de grootste obstakels te worden voor de uitvoering van de geplande investeringsprojecten in de sector (sociale huisvesting, herstelplannen, renovatiestrategieën voor gebouwen enz.). Bij gebrek aan voldoende geschoolde arbeidskrachten zien sommige bedrijven zich nu al genoodzaakt om hun aanbod te beperken en hun levertijden te verlengen, of om gebruik te maken van buitenlandse werknemers, hetzij zelfstandigen, hetzij gedetacheerde werknemers.

Om ervoor te zorgen dat deze projecten in optimale omstandigheden kunnen worden uitgevoerd en dat het multiplicatoreffect zoveel mogelijk ten goede komt aan de Belgische economie en de lokale werkgelegenheid, zullen de spelers in de sector en de overheden (inclusief de gewestelijke opleidingsdiensten) extra inspanningen moeten leveren om meer werknemers op te leiden in de vaardigheden die nodig zijn voor energierenovatie (en andere werken die nodig zijn voor de klimaattransitie), en om meer werknemers aan te trekken voor de bouwsector. In dit verband verwijzen de sociale partners in de bouwsector naar hun advies 'De prioriteiten om de opleiding en de werkgelegenheid tegen het jaar 2030 te verbeteren' (CRB, 2021b).



Anderzijds zullen de overheid en de bouwsector de strijd tegen sociale dumping moeten voortzetten. Dit betekent in het bijzonder dat het nieuwe Plan voor Eerlijke Concurrentie van 21 februari 2024 - dat het eerste LCP uit 2015 actualiseert - ten uitvoer moet worden gelegd. De effectieve en efficiënte bestrijding van sociale dumping en sociale fraude (met inbegrip van misbruiken in verband met detachering en buitenlandse onderaanneming, schijnzelfstandigheid en niet-aangegeven werk in de aanwezigheidsregistratiesystemen) blijft een absolute prioriteit voor de sociale partners in de bouwsector.

### **Memorandum 2024: Duurzame investeringen snel opvoeren**

De sociale partners in de bouwsector benadrukken nogmaals de noodzaak om snel meer te investeren in betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle huisvesting en in duurzame infrastructuur. Met dit in gedachten identificeert hun "Memorandum 2024"<sup>93</sup> de concrete prioritaire aanbevelingen die de sociale partners in de bouwsector uitgevoerd willen zien door de relevante overheidsinstanties tijdens de wetgevingsperiode 2024-2029. Deze concrete aanbevelingen zijn verdeeld over de vier belangrijkste prioritaire doelstellingen die moeten worden bereikt door het overheidsbeleid inzake bouw, huisvesting en infrastructuur:

- 1) Het sociaal huisvestingsbeleid versterken;
- 2) Een beleid ten gunste van duurzame en betaalbare woningen invoeren;
- 3) Een ambitieus overheidsinvesteringsplan voeren;
- 4) Een voldoende aantal werknemers met de vereiste kwalificaties garanderen en sociale dumping bestrijden.

De sociale partners in de bouwsector wijzen erop dat de sector een belangrijke rol te spelen heeft in het koolstofvrij maken van het gebouwenbestand (inclusief woningen) en in de bouw van duurzame infrastructuren. Deze investeringen zijn essentieel als we onze klimaat- en energiedoelstellingen voor de lange termijn willen halen, de huisvestingscrisis willen bestrijden, de kwetsbaarheid van huishoudens en bedrijven voor toekomstige energie- en milieucrisissen willen verminderen en de veerkracht van onze samenlevingen bij extreme klimaatverschijnselen en geopolitieke spanningen willen verbeteren. Door die investeringen te stimuleren, zal de Belgische economie bovendien ten volle kunnen profiteren van het multiplicatoreffect van de bouwactiviteit op de creatie van toegevoegde waarde en lokale werkgelegenheid, aangezien de sector goed is voor ruim 300.000 lokale banen.

Nu is het tijd om meer te investeren in betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle huisvesting en duurzame infrastructuur!

---

<sup>93</sup>Cf. "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" ([CRB 2024-0860](#)).

## Bibliografie

- ALBRECHT, J. (2021), "De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties", ITINERA, december 2021.
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2024), Verslag 2023, Preambule: Economische en financiële ontwikkelingen, Prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, maart 2024.
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2023a), Verslag 2022, Preambule: Economische en financiële ontwikkelingen, Prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, februari 2023.
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2023b), Bedrijven, prijzen en marges, NBB Economisch Tijdschrift 2023.
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022a), Economische projecties voor België - Najaar 2022, NBB Economic Tijdschrift 2022, nr. 23.
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022b), Is het voor iedereen in België haalbaar om een eigen woning te kopen?, NBB Economisch Tijdschrift 2022, nr.12.
- FEDERAAL PLANBUREAU (2024), Economische begroting 2024 – Economische vooruitzichten 2025-2029, versie van februari 2024, FPB, februari 2024.
- FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, versie van juni 2021, FPB, juni 2021.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2024), Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw, Memorandum van de brc Bouw CRB 2024-0860).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2023a), Investerings in betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting stimuleren, verslag van de brc Bouw, CRB 2023-2645.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2023b), Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën, verslag, CRB 2023-0130.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022a), Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting, documentatienota van de brc Bouw, CRB 2022-0869.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022b), Betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting, advies van de brc Bouw, CRB 2022-0868.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (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 (2020b), De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid, documentatienota van de brc Bouw, CRB 2020-2270.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2019), Bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid, memorandum van de brc Bouw, CRB 2019-0950.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2018), Nationaal Pact voor Strategische Investerings, advies van de brc Bouw, CRB 2018-0086.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2017a), Investissements publics, documentatienota van de brc Bouw, CRB 2017-1346.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2017b), Loan-to-value, advies van de brc Bouw, CRB 2017-1098.
- EUROPEAN COMMISSION (2024) European Economic Forecast – Winter 2024, Institutional paper 268, February 2024.
- EUROPEAN COMMISSION (2023), European economic forecast – Autumn 2023, Institutional paper 258, November 2023.