

CRB 2025-0080

Januari  
2025

# 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
1.1.1	Groeivoorzichten in de Europese Unie .....	6
1.1.2	Groeivoorzichten in België .....	8
1.2	Het economisch vertrouwen in België en in Europa .....	11
<b>2</b>	<b>Ontwikkeling van de activiteit in de bouwsector</b> .....	<b>15</b>
2.1	Vooruitzichten voor de conjunctuurontwikkeling .....	15
2.1.1	Conjunctuurcurve van de gebouwen .....	17
2.1.2	Conjunctuurcurve van de infrastructuur .....	20
2.2	Evolutie van de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector .....	24
2.3	Evolutie van de kosten van bouwmaterialen .....	26
2.4	Faillissementen in de bouw .....	28
<b>3</b>	<b>Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector</b> .....	<b>30</b>
3.1	Algemene evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector .....	30
3.1.1	Evolutie van de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers in de bouwsector .....	30
3.1.2	Evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid in de bouwsector .....	35
3.1.3	Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector .....	37
3.2	Evolutie van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector .....	40
3.3	Evolutie van de vacatures .....	41
<b>4</b>	<b>Bouw- en verbouwingsvergunningen</b> .....	<b>44</b>
4.1	Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen.....	44
4.1.1	Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen .....	44
4.1.2	Vergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen.....	49
4.2	Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen .....	51
<b>5</b>	<b>Evolutie van de hypothecaire kredieten</b> .....	<b>55</b>
5.1	Aanvragen van hypothecaire kredieten .....	55
5.2	Vergunningen en hypothecaire kredieten .....	62
5.3	Herfinanciering .....	65
<b>6</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen</b> .....	<b>67</b>

## Lijst grafieken

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2013/1-2024/10 .....	12
Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2021/1-2024/10 .....	13
Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2024/10.....	17
Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van de gebouwen, 2013/1-2024/6 .....	18
Grafiek 2-3: Conjunctuurcurven voor infrastructuur, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2024/10 .....	21
Grafiek 2-4: Componenten van de synthetische curve van de sector van de burgerlijke bouwkunde, 2013/1-2024/6.....	21
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, 2019-2024.Q3 .....	25
Grafiek 2-6: Evolutie van de index I-2021, index 100 = nov. 2020, 2021/1-2024/09.....	27
Grafiek 2-7: Aantal faillissementen onder de bouwondernemingen in België, per jaar (2013-2024/9) en per gewest .....	29
Grafiek 3-1: Kwartaalontwikkeling in het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwnijverheid 2013-2024.Q1 .....	32
Grafiek 3-2: Percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden), 2023 .....	33
Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werknemers naar geslacht (links) en evolutie van het aantal werkneemsters (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2023.Q3 .....	33
Grafiek 3-4: Werkgelegenheid in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC124), 2013-2024.Q1.....	34
Grafiek 3-5: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en van het aantal zelfstandigen in de bouwsector, 2013-2023 .....	38
Grafiek 3-6: Evolutie van het aantal zelfstandigen (links) en van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2010-2022 .....	40
Grafiek 3-7: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers in de bouwnijverheid, 2019-2024.....	41
Grafiek 3-8: Aantal en percentage vacatures in de bouwsector, per kwartaal, 2017-2024.2..	42
Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen voor residentiële nieuwbouwwoningen per kwartaal (2014-2024.Q2) .....	45
Grafiek 4-2: Maandelijkse evolutie van de bouwvergunningen 2013-2024/7 voor nieuwbouwwoningen.....	46
Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen, appartementen vs. huizen, per jaar (links) en per maand (rechts), 2015-2024/7 .....	48
Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen 2013-2024/7 voor nieuwe niet-residentiële gebouwen.....	50
Grafiek 4-5: Evolutie van de vergunde renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2003-2023.....	52
Grafiek 5-1: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen van hypothecaire kredieten per	

bestemming, 2013-2024/8.....	56
Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouw (links) en voor verbouwingen (rechts), 2019-2024/8 .....	56
Grafiek 5-3 : Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing, 2019-2023 .....	58
Grafiek 5-4: Evolutie van het gemiddelde bedrag voor een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2011-2024.H1 .....	61
Grafiek 5-5: Vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen van hypothecaire kredieten, 2013-2024/7.....	63
Grafiek 5-6: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hypothecaire kredieten) nieuwe woningen, 2013-2024/7 .....	63
Grafiek 5-7: Aandeel herfinanciering in hypothecaire leningen, 1996-2022.....	66

## Lijst tabellen

Tabel 1-1: Groeipercentage van het bbp, België en buurlanden (prognoses) .....	5
Tabel 3-1: Kwartaalontwikkeling in het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwnijverheid 2013-2024.Q1 .....	31
Tabel 3-2: Evolutie van de werkgelegenheid en de Limosa-aangiften (werknemers, loontrekkenden en zelfstandigen), 2016-2023 .....	36
Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar het aantal werknemers in het 4 <sup>e</sup> kwartaal 2023 .....	38
Tabel 4-1: Jaarlijkse evolutie van de residentiële bouwvergunningen, 2013-2023.....	46
Tabel 5-1: Aantal en bedrag van de aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en verbouwingen, per halfjaar, 2019-2024.H1 .....	56

# 1 Algemene conjunctuur

De in dit deel beschreven algemene conjunctuurvooruitzichten voor de bouwsector zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de najaarsprognoses 2024 van de Europese Commissie van november 2024 (EC, 2024a), op de economische vooruitzichten 2024-2025 van het Federaal Planbureau van september 2024 (FPB, 2024a) en op de economische vooruitzichten 2025-2029 van juni 2024 (FPB, 2024b) van het Federaal Planbureau.

Deze prognoses zijn onderhevig 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), inflatie- en rentetrends en klimatologische risico's. In dit verband moet worden opgemerkt dat de risico's buiten de EU de afgelopen maanden zijn toegenomen als gevolg van de twee aanhoudende conflicten in de regio en de verscherping van de geopolitieke spanningen. Bovendien lijken de wereldhandel en de energiemarkten nog steeds bijzonder kwetsbaar voor deze externe risico's. Aan de andere kant drukken de risico's in verband met klimaatverandering en de achteruitgang van natuurlijk kapitaal steeds zwaarder op de vooruitzichten van de EU (EC, 2024a). Voorts moet worden opgemerkt dat de voorspellingen die in dit deel worden beschreven, zijn gedaan vóór de Amerikaanse presidentsverkiezingen. De politieke agenda van Donald Trump (handel, migratie en belastingen) zal allicht een grote impact hebben op de wereldwijde, Europese en Belgische economische vooruitzichten.

## 1.1 Vooruitzichten voor de economische groei

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

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

	Real GDP						Inflation		
	Autumn 2024			Spring 2024			Autumn 2024		
	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2024	2025	2026
<b>EU</b>	0,9%	1,5%	1,8%	0,4%	1,0%	1,6%	2,6%	2,4%	2,0%
<b>Eurozone</b>	0,8%	1,3%	1,6%	0,4%	0,8%	1,4%	2,4%	2,1%	1,9%
<b>België</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,9%</b>	<b>1,9%</b>
<b>Duitsland</b>	-0,1%	0,7%	1,3%	-0,3%	0,1%	0,1%	2,4%	2,1%	1,9%
<b>Frankrijk</b>	1,1%	0,8%	1,4%	0,7%	0,7%	1,3%	2,4%	1,9%	1,8%
<b>Nederland</b>	0,8%	1,6%	1,5%	0,1%	0,8%	1,5%	3,2%	2,4%	1,9%
<b>Wereld</b>	3,2%	3,3%	3,3%	3,1%	3,2%	3,3%	:	:	:

Bron: Europese Commissie (2024)

### 1.1.1 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 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>2</sup> de belangrijkste aanjager van de snel oplopende inflatie in de EU. De inflatiegolf heeft zich nadien geleidelijk uitgebreid omdat steeds meer producenten de hogere kosten - minstens gedeeltelijk - doorberekenen in hun verkoopprijzen (NBB, 2022a).

In 2023 stagneerde de economische activiteit in het algemeen (0,4%). Deze vertraging van de Europese economie kan door verschillende factoren worden verklaard (FPB, 2024c; EC, 2024c). Ten eerste door de erosie van de koopkracht van huishoudens doordat de loonstijging achterbleef bij de inflatie en doordat de budgettaire steunmaatregelen gedeeltelijk werden ingetrokken. Ten tweede door de rentestijgingen als gevolg van de monetaire verkrapping waartoe de ECB had besloten als reactie op de hoge inflatie. En tot slot door 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, enz.).

Volgens de Europese Commissie (EC, 2024a) zal de economie van de EU en de eurozone, na een periode van stagnatie in 2023, begin 2024 groeien terwijl de inflatiedruk verder afneemt. Wat het bbp betreft gaan de najaarsprognoses van de Europese Commissie uit van een groei van 0,9% in de EU en van 0,8% in de eurozone in 2024, terwijl de voorjaarsprognoses 2024 (EC, 2024b) uitgingen van een groei van respectievelijk 1,0% en 0,8% (cf. Tabel 1-1). Vooruitkijkend naar 2025 wordt verwacht dat de economische activiteit in de EU met 1,5% en in de eurozone met 1,3% zal groeien. Na een bijna technische recessie in de tweede helft van 2023 blijven de economische vooruitzichten van de EU voor 2024 zwak. Toch rekenen de prognoses nog steeds op een geleidelijke versnelling van de economische activiteit in de loop van het jaar. Ook al gaan achter deze gemiddelden voor de EU en de eurozone grote verschillen schuil tussen enerzijds snelgroeiende landen als Spanje, Portugal en Ierland en anderzijds Duitsland, waar de economie in het tweede kwartaal zelfs kromp. In 2025 zou de consumptie in een stroomversnelling komen en zouden de investeringen opveren na de krimp in 2024. Verwacht wordt dat in 2026 de economische activiteit in de EU met 1,8% groeit, dankzij de aanhoudende expansie van de vraag.

---

<sup>1</sup> Cf. "De conjunctuur in de bouwsector – Oktober 2022", [CRB 2022-2609](#).

<sup>2</sup> Door het Europese prijsstellersmechanisme, dat gericht is op de marginale kosten van de duurste energiebron, is ook de elektriciteitsprijs fors toegenomen (NBB, 2022a).

Tijdens de prognoseperiode zou de inflatie, sinds de piek van 10,6% in de eurozone in oktober 2022, verder dalen, maar minder sterk dan verwacht. Voor de EU als geheel zal de inflatie gemeten door de geharmoniseerde consumptieprijsindex (HICP) naar verwachting dalen van 6,4% in 2023 tot 2,6% in 2024, tot 2,4% in 2025 en tot 2,0% in 2026. Voor de eurozone wordt verwacht dat de inflatie zal vertragen en uiteindelijk zal dalen van 5,4% in 2023, tot 2,4% in 2024, tot 2,1% in 2025 en tot 1,9% in 2026. In 2023 was de snelle daling van de kleinhandelsprijzen voor energie de belangrijkste factor achter de daling van de inflatie. De energieprijzen blijven op een laag niveau in vergelijking met de afgelopen jaren, hoewel ze in absolute termen nog steeds vrij hoog zijn. Bovendien is de onderliggende inflatiedruk in de tweede helft van 2023 beginnen afnemen, in een economisch klimaat van zwakke groei. Tegen deze achtergrond van dalende inflatie (die terug richting de doelstelling van 2% evolueert) zal de ECB haar referentierentevoet<sup>3</sup> waarschijnlijk blijven verlagen - zij het geleidelijker.

Daarnaast blijft de Europese economie achter bij haar concurrenten, waaronder de Verenigde Staten en China. Dit komt met name door de veel hogere energiekosten in de EU, maar ook door een aanhoudend gebrek aan publieke en private investeringen. De investeringsbehoeften zullen in de toekomst echter nog groter worden, onder meer om de klimaattransitie het hoofd te bieden en om mee op de kar te springen van de nieuwe technologiegolven. Verwacht wordt dat in de EU de daling van de rente sinds juni en de effecten van de 'Green Deal' tot een zeker herstel van de investeringen zal leiden, terwijl de toepassing van de hervormde begrotingsregels in de eurozone de overheidsinvesteringen zal afremmen.

Bovendien gaat KBC er in zijn economische voorspellingen van november (2024) van uit dat het handelsbeleid en, in mindere mate, het migratie- en belastingbeleid, dat Trump heeft aangekondigd, een impact zal hebben op de Europese economie. De aangekondigde invoerrechten zullen exporterende landen zoals Duitsland en België onevenredig hard treffen. De handelsoorlog zal het geleidelijke economische herstel in de eurozone verder vertragen. Tegen deze achtergrond handhaaft KBC (2024) zijn groeiprognose van 0,7% voor 2024, maar verlaagt het zijn prognose voor 2025 van 1,0% naar 0,7%. Die prognoses voorzien ook een inflatoir effect als gevolg van de Amerikaanse protectionistische maatregelen, onder invloed van een verhoging van de invoerrechten (en dus een stijging van de prijs van Amerikaanse importproducten) en een sterkere Amerikaanse dollar, waardoor de inflatie in de eurozone in 2025 zou oplopen tot 2,5%.

---

<sup>3</sup> Nadat ze de depositorente – een benchmark voor de kredietvoorwaarden in de economie – negen maanden op 4% had gehouden, verlaagde de ECB die rente op 6 juni, 18 september en 17 oktober 2024, telkens met 25 basispunten, namelijk tot 3,75%, 3,50% en 3,25% (zie punt 5.3).

### 1.1.2 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. In de tweede helft van 2022 viel de groei van het Belgische bbp aanzienlijk terug, maar bleef ze toch nog licht positief. Het herstel van de marktdiensten, die directer waren getroffen door de gezondheidsbeperkingen, vormde de belangrijkste motor van de groei in 2022. 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. De Europese Commissie (2024a) verwacht voor 2024, 2025 en 2026 respectievelijk een groei van 1,4%, 1,3% en 1,4%. Het FPB (2024a) is iets minder optimistisch en gaat uit van groei van 1,1% in 2024 en van 1,3% in 2025. Tegenover de prognoses van juni 2024 (FPB, 2024c) is de Belgische economische groei voor 2024 en 2025 neerwaarts herzien met respectievelijk 0,3 en 0,1 procentpunt. Deze herzieningen zijn toe te schrijven aan een tegenvallende groei van de consumptie en de investeringen van huishoudens in de eerste helft van 2024 en aan een verzwakking van de internationale handel. In de loop van 2023 leidde de stagnatie van de wereldhandel tot een sterke inkrimping van de Belgische export. In de eerste helft van 2024 zette de daling van de export door, zij het in een langzamer tempo. Net als in 2023 blijft de groei van het Belgische bbp in 2024 echter hoger dan het gemiddelde voor Europa, de eurozone en de Europese buurlanden<sup>4</sup>. In 2025 keert de Belgische groei dan terug naar het Europese gemiddelde.

Na een stijging tot 9,2% in 2022 en een daling tot 4,3% in 2023 zal de jaarlijkse inflatie volgens de vooruitzichten van het FPB (2024a) in 2024 en in 2025 respectievelijk 3,2% en 1,9% bedragen. In de loop van 2023 vertraagde de inflatie sterk dankzij lagere aardgas- en elektriciteitsprijzen. In 2024 dragen die twee energieproducten nauwelijks bij aan de daling van de inflatie – onder andere doordat het basispakket voor elektriciteit en aardgas, dat tot een lagere energiefactuur leidde, wordt stopgezet. Daardoor is de inflatie in 2024 in België tijdelijk hoger dan in de eurozone (cf. Tabel 1-1). Verwacht wordt echter dat de inflatie tegen 2025 weer onder de 2% zal dalen.

In 2023, 2024 en 2025 wordt de Belgische bbp-groei aangestuurd door de binnenlandse vraag en door bedrijfsinvesteringen. De consumptie van huishoudens (resp. +1,4%; +1,1% en +1,6%) en de groei van het reëel beschikbaar inkomen van de

---

<sup>4</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.



huishoudens (resp.+3,2%, +1,5% en +1,6%) blijven stijgen in 2023, 2024 en 2025 (FPB, 2024a) - ondersteund door indexatiemechanismen voor lonen en sociale uitkeringen<sup>5</sup>, maar ook door andere automatische stabilisatoren (zoals economische werkloosheid). Deze automatische stabilisatoren hebben de binnenlandse vraag van de Belgische huishoudens ondersteund, wat heeft bijgedragen tot de groei van België - relatief zwak, maar nog steeds beter dan die van zijn Europese burens in 2023 en 2024 (cf. voetnoot nr. 7). De groei van de consumptie van huishoudens zal in 2024 en 2025 echter beperkt zijn, vooral omdat de inflatie nog steeds relatief hoog is en de situatie op de arbeidsmarkt verslechtert<sup>6</sup>. De spaarquote van de huishoudens zou stijgen van 12,9% in 2022 naar 14,6% in 2024 en 2025. Kijken we naar de bedrijven, dan zien we dat de investeringen geleidelijk weer aantrekken, na een vertraging als gevolg van stijgende kosten en onzekerheid. Ondanks de stijgende rente en een relatief lage bezettingsgraad van de productiecapaciteit, groeiden de bedrijfsinvesteringen in 2023 met 6,0% in volume. Op macro-economisch niveau hadden de winstmarges van bedrijven in 2021-2022 een historisch hoog niveau bereikt, wat bedrijven mogelijkheden tot zelffinanciering bood, met name voor de investeringen die nodig waren om te digitaliseren en om hun energiebehoeften te verminderen.<sup>7</sup> Tegen deze achtergrond zullen de bedrijfsinvesteringen naar verwachting verder stijgen met 1,5% in 2024 en met 3,4% in 2025.

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 met 1,9% in 2024, 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 (2024a) zal het tot 2025 duren voordat de export zich herstelt (+1,9%). In 2022 en 2023 hebben de stijging van de rentevoeten<sup>8</sup> en de hoge kosten van bouwmaterialen de investeringen van huishoudens in huisvesting ernstig belemmerd<sup>9</sup> - met een totale volumedaling van bijna 9%. Die daling zette zich in de eerste helft van 2024 voort, zij het minder sterk dan in de laatste drie kwartalen van 2023. In de tweede helft van 2024 zullen de investeringen van huishoudens naar verwachting hun laagste niveau bereiken.

---

<sup>5</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>6</sup> De banengroei vertraagde in de eerste helft van 2024 en volgens de laatste conjunctuurenquêtes zijn de aanwervingsintenties van bedrijven sterk naar beneden bijgesteld. De grootste neerwaartse bijstellingen hebben betrekking op de bouw en de industrie.

<sup>7</sup> Volgens interviews uitgevoerd door de NBB (2024) blijven bedrijven investeren in voorzieningen 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 tijdens de afgelopen jaren gemiddeld hebben opgebouwd.

<sup>8</sup> Tussen februari 2021 en oktober 2023 is de hypotheekrente bijna verdrievoudigd, van ongeveer 1,2% tot 3,55%.

<sup>9</sup> In de nationale (en gewestelijke) rekeningen betreffen die uitgaven enerzijds de bouw van nieuwe woningen en anderzijds de renovatie van oude woningen. De aankopen van bestaande woningen vormen dus geen investering volgens de definitie van de nationale boekhouding.

Volgens de vooruitzichten van het FPB (2024b) zullen de investeringen in huisvesting op jaarbasis met 4,7% dalen in 2024, om vervolgens weer positief te worden in 2025 (+1,9%) en uit te komen op 1,3% per jaar in de periode 2026-2029. Aangezien de bouwvergunningen (nieuwbouw) in de eerste helft van 2024 (zie punt 4) nog altijd een negatieve trend volgden, is het ook zeer waarschijnlijk dat het INR zijn gegevens voor 2024 naar beneden zal bijstellen bij de volgende herziening van de nationale rekeningen. Voorts is het zeer waarschijnlijk dat het FPB zijn vooruitzichten in februari 2025 naar beneden zal bijstellen, aangezien het weinig realistisch is dat de investeringen in huisvesting zich in 2025 zullen herstellen. Volgens de sociale partners in de bouwsector mogen we vóór eind 2025, of zelfs 2026, geen (licht) herstel van de activiteit in de bouwsector verwachten. Vooral in de industrie en de bouw blijft de conjunctuur somber.

Daarnaast baren de Belgische overheidsfinanciën steeds meer zorgen. De Belgische overheidsschuld is de afgelopen vijftien jaar verslechterd als gevolg van de financiële, economische, gezondheids- en energiecrisis. Het overheidstekort – dat steeg van 3,5% van het bbp in 2022 naar 4,4% in 2023 – zal naar verwachting de komende jaren verder stijgen, tot 5,8% in 2029 (FPB, 2024b). In dezelfde periode steeg de schuld van 105% naar 117% van het bbp<sup>10</sup>. Het FPB verwacht dat tussen 2024 en 2029 de economische groei niet sterk genoeg zal zijn om voldoende inkomsten te genereren en zo de groei van de primaire uitgaven en de stijging van de rentelasten te compenseren. Bij ongewijzigd beleid zal het begrotingstekort verder toenemen door de stijging van de vergrijzingskosten en de uitgaven in verband met de klimaattransitie. In vergelijking met andere landen van de eurozone zijn de begrotingsvooruitzichten van België niet goed. Bovendien is België een van de landen met de grootste risico's voor de houdbaarheid van de overheidsfinanciën op middellange termijn. Binnen het nieuwe Europese begrotingskader heeft de Europese Commissie op 26 juli 2024 officieel een procedure voor buitensporige tekorten (EDP) tegen België ingesteld.<sup>11</sup> Deze begrotingssituatie zal het waarschijnlijk veel moeilijker maken om de overheidsinvesteringen te doen die essentieel zijn als we de klimaatuitdagingen willen aangaan, maar ook om de stijgende vergrijzingskosten op te vangen en mee op de kar te springen van de nieuwe technologische golven. Dit is met name het geval als België er niet in slaagt een nationaal structureel begrotingsplan voor de middellange termijn in te dienen en tijdig met de EC overeenstemming te bereiken over een zevenjarig budgettaire aanpassingstraject.

In zijn economische prognoses (2024) wijst KBC er bovendien op dat de Belgische economie, in vergelijking met andere landen, meer te lijden zou kunnen hebben onder het protectionistische beleid dat Trump heeft aangekondigd. Dit komt omdat de Belgische economie een zeer open, exportgerichte economie is, met een aanzienlijke handel met de Verenigde Staten.<sup>12</sup> Gezien de significante blootstelling van België

---

<sup>10</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>11</sup> Voor meer details, cf. Rapporten "Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën onder het nieuw Europees begrotingskader" (CRB 2024-2205) & "Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën" (CRB 2024-1185).

<sup>12</sup> In 2023 exporteerde België voor 31 miljard euro aan goederen naar de Verenigde Staten, wat neerkomt op 6,4%

heeft KBC in zijn recentste prognoses (2024) de Belgische groei neerwaarts herzien (-0,4 procentpunten), wat resulteert in een lichte daling van de geraamde jaarlijkse groei voor 2024 (van 1,0% naar 0,9%). De inflatie zal de komende jaren waarschijnlijk iets hoger (2,3% in 2025) en hardnekkiger zijn dan geschat in eerdere prognoses (2,1%). De vooruitzichten van KBC houden rekening met de risico's van een handelsoorlog na de uitslag van de Amerikaanse verkiezingen en zijn daardoor pessimistischer dan die van het FPB en de EC<sup>13</sup>. Als het in de Verenigde Staten aangekondigde beleid werkelijkheid wordt, zal dit ook gevolgen hebben voor de bouwsector.

## 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>14</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).

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>15</sup>.

---

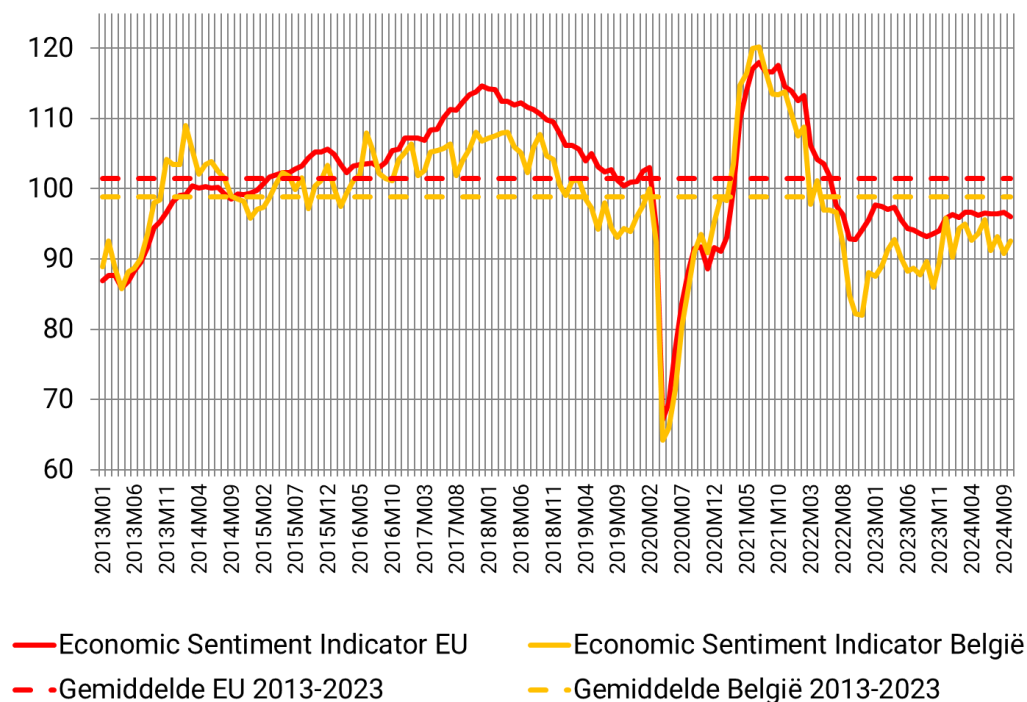
van zijn totale goederenexport of bijna een vijfde van zijn export naar landen buiten de EU. Daarmee zijn de Verenigde Staten de grootste handelspartner van België buiten de EU en de op drie na grootste handelspartner in het algemeen (KBC, 2024). Als percentage van het bbp bedraagt de export naar de Verenigde Staten in België ongeveer 5%, dit is na Ierland het hoogste cijfer in de EU27.

<sup>13</sup> De vooruitzichten en prognoses werden opgesteld vóór de uitslag van de Amerikaanse verkiezingen.

<sup>14</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).

<sup>15</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.

**Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2013/1-2024/10**

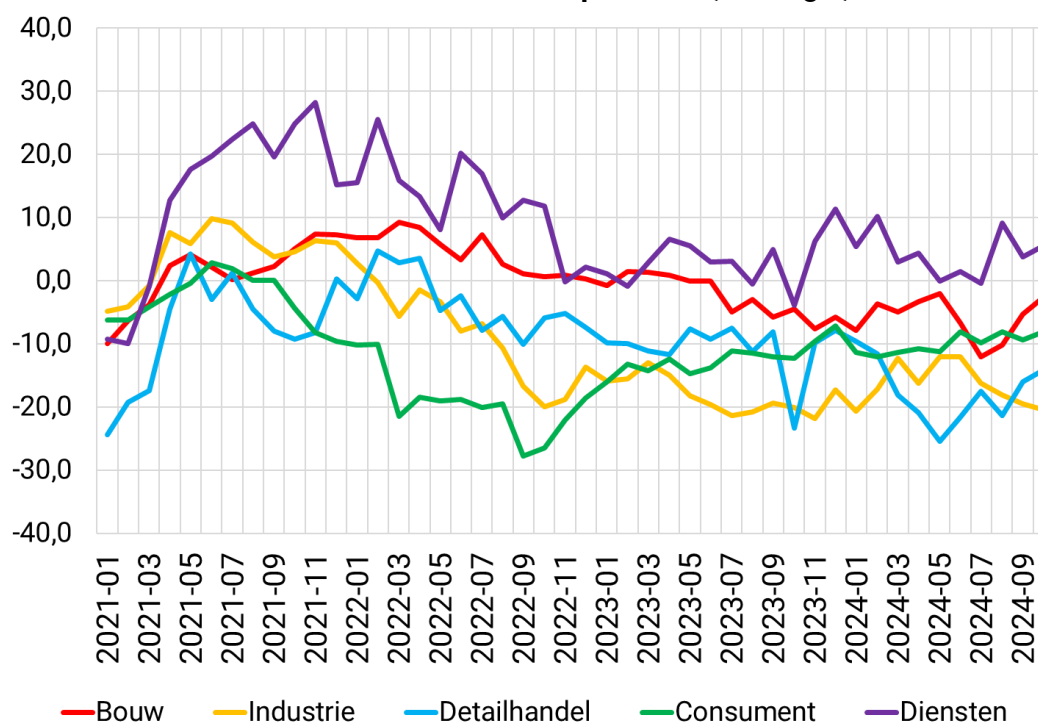


Bron: Eurostat

Na de daling van de energieprijzen herstelde het economisch vertrouwen in België zich enigszins in de loop van 2023 (95,8 in december 2023), met ups en downs, alvorens zich de eerste twee kwartalen van 2024 te stabiliseren (95,6 in juni 2024). De algemene verbetering van het economisch vertrouwen in België (en de 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. In het derde kwartaal van 2024 lijkt de trend te wijzen op een verdere verslechtering van het economisch vertrouwen. Het is echter nog te vroeg om deze trend te bevestigen. Na verschillende opeenvolgende dalingen sinds juni hervatte de conjunctuurbarometer in oktober voorzichtig zijn opwaartse trend. Het Belgische vertrouwensniveau blijft in oktober 2024 (92,6) in ieder geval ver onder het gemiddelde van de periode 2013-2023 (98,8) en onder het Europese gemiddelde (96,0).

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

**Grafiek 1-2: Economische vertrouwensindex per sector, in België, 2021/1-2024/10**



Bron: Eurostat

Na oktober 2022 herstelde het consumentenvertrouwen zich globaal genomen, waarna het stabiel bleef op niveaus tussen -8 en -12. Tussen september/oktober 2022 en oktober 2024 daalde het consumentenvertrouwen van -26,5 naar -8,1. Ondanks de opeenvolgende crisissen is de koopkracht van de Belgische huishoudens 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>16</sup>. Het consumentenvertrouwen blijft echter op een relatief laag niveau.

Voor de ondernemingen zijn er grote contrasten tussen de bedrijfstakken. In 2022 en 2023 werd de industriesector zwaar getroffen door de verslechtering van het externe klimaat en door de energieprijzen. Zo daalde het vertrouwen in de industriesector tijdens 2022 (-20,0 in oktober 2022). In het eerste kwartaal van 2023 (-13,0 in maart 2023) herstelde het vertrouwen zich, waarna het in het tweede kwartaal (-21,4 in juli 2023) een duik nam en zich in januari 2024 stabiliseerde op een relatief laag niveau (-20,7). Volgens gegevens van Statbel daalde de totale waarde van de Belgische industriële productie van 216 miljard euro in 2022 tot 196 miljard euro in 2023, een daling van 9% op jaarbasis. Als gevolg hiervan was 2023 een uitzonderlijk slecht jaar voor de Belgische industrie, en dit wordt ook weerspiegeld in de sluitingen en aangekondigde faillissementen van grote industriële bedrijven die in België gevestigd zijn. Na een verbetering in de eerste helft van 2024 (-12,0 in juni 2024), tonen bedrijfsleiders in het derde kwartaal van 2024 opnieuw minder vertrouwen in de industrie. In oktober 2024 (-20,4) verslechterde het vertrouwen in de verwerkende industrie voor de vijfde maand op rij<sup>17</sup>. Wat de detailhandel betreft verslechterde het vertrouwen van het bedrijfsleven, na een relatief stabiel jaar in 2023 (met uitzondering van de dip in oktober), in de eerste helft van 2024 opnieuw, van -7,8 in december 2023 tot -25,4 in mei 2024. Hoewel de situatie in het derde kwartaal van 2024 licht verbeterde, blijft het vertrouwen in de detailhandel onder druk staan. In oktober 2024 tonen bedrijfsleiders meer vertrouwen in de verwachte ontwikkeling van de vraag en zijn ze van plan om meer bestellingen te plaatsen bij leveranciers. In de bouwsector verslechtert het vertrouwen, na een relatief stabiele periode (op een laag niveau) tussen oktober 2022 (0,7) en juni 2023 (0,0), opnieuw in de tweede helft van 2023 (-7,9 in januari 2024). Het vertrouwen in de sector trekt licht aan in de eerste helft van 2024, maar daalt tussen mei 2024 (-2,0) en juli 2024 (-12,1). In de daaropvolgende drie maanden lijkt de situatie zich te herstellen en keert het vertrouwen terug naar het (nog steeds relatief lage) niveau van maart 2024. Het toegenomen vertrouwen in de bouwsector is vooral te danken aan een duidelijk herstel van het optimisme over de vraagvooruitzichten (cf. punt 2).

---

<sup>16</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).

<sup>17</sup> Volgens een enquête van de NBB denkt meer dan drie kwart van de deelnemende bedrijven dat de klimaattransitie in de nabije toekomst tot hogere kosten en prijzen zal leiden. Niet alle bedrijven zijn echter in staat om de stijgende inputkosten in dezelfde mate door te berekenen aan hun klanten en hun verkoopprijzen te verhogen. Met name voor grote bedrijven in de verwerkende industrie die te maken hebben met buitenlandse concurrentie is het relatief moeilijker om hogere kosten volledig om te zetten in hogere prijzen. Hoewel sommige bedrijven van plan zijn om meer te investeren voor klimaatdoeleinden, in het bijzonder om te voldoen aan de emissie-eisen, toont de enquête een duidelijke tendens om netto meer te investeren buiten België (en de EU meer in het algemeen).



Het ondernemersvertrouwen in de zakelijke dienstverlening verslechterde tussen oktober 2022 (11,8) en oktober 2023 (-3,9), voordat het eind 2023 weer steeg. In de eerste helft van 2024 steeg het vertrouwen in de dienstensector (zeer bescheiden). De dienstensector wordt gestimuleerd door de binnenlandse vraag, die robuust blijft, zowel van particulieren als van bedrijven. Bedrijfsleiders zijn echter veel minder enthousiast over het huidige activiteitsniveau, ook al verwachten ze dat het de komende drie maanden zal verbeteren.

## 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, spanningen en het risico op uitbreiding van de conflicten in het Midden-Oosten en andere risico's van geopolitieke spanningen. Voor zover de resultaten per maand beschikbaar zijn, geven zij een indicatie van de verwachte evoluties in de sectoren.

### 2.1 Vooruitzichten voor de conjunctuurontwikkeling

Na het geleidelijke herstel na covid vertoonden de conjunctuurcurven voor gebouwen (cf. punt 2.1.1) en voor infrastructuur (cf. punt 2.1.2) die hieronder worden weergegeven tussen 2021 en 2024 een verschillend verloop.

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. Niettemin hebben de marktomstandigheden (d.w.z. deze drie factoren die de vraag bepalen) zich sindsdien gestabiliseerd - nog steeds op een relatief hoog niveau. In de eerste drie kwartalen van 2024 trad er een zeer lichte verbetering op in de conjunctuurcurven voor ruwbouw. Toch blijft de situatie in de subsector zorgwekkend. Zo stabiliseerden de conjunctuurcurven voor de bouwsector zich op negatieve niveaus ver onder het langetermijngemiddelde. De volgende hoofdstukken van dit verslag suggereren ook 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 conjunctuurcurves 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 leidden dat overheden bepaalde projecten uitstelden, waren de vooruitzichten voor infrastructuur op korte termijn minder zorgwekkend door de geplande overheidsinvesteringen in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2024 en in het kader van de herstelplannen. In 2023 zorgden de infrastructuurwerken ervoor dat de bouwsector globaal gesproken overeind bleef. In de eerste helft van 2024 ontstond bezorgdheid en verslechterde de conjunctuurcurves voor infrastructuur opnieuw. Deze ontwikkeling houdt ongetwijfeld verband met de verwachte vermindering van de gemeentelijke investeringen na de verkiezingen van oktober 2024 en het naderende einde van de investeringen in het kader van het herstelplan, terwijl er nog geen nieuw strategisch investeringsplan op tafel ligt. Nu de gemeenteraadsverkiezingen achter de rug zijn, groeit de vrees dat de situatie op het vlak van infrastructuur problematischer wordt.

Tegen die achtergrond benadrukken de sociale partners in de bouwsector opnieuw dat de vooruitzichten zorgwekkend zijn voor de activiteit in de bouwsector (zowel voor de bouw als voor infrastructuur), maar ook en vooral voor het behalen van de belangrijke 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 herstelplannen, 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>18</sup>. Om (gedeeltelijk) aan deze bezorgdheden tegemoet te komen, verwijzen de sociale partners de betrokken overheden naar hun "Memorandum 2024"<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Cf. "Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting" gepubliceerd door de brc Bouw in september 2022.

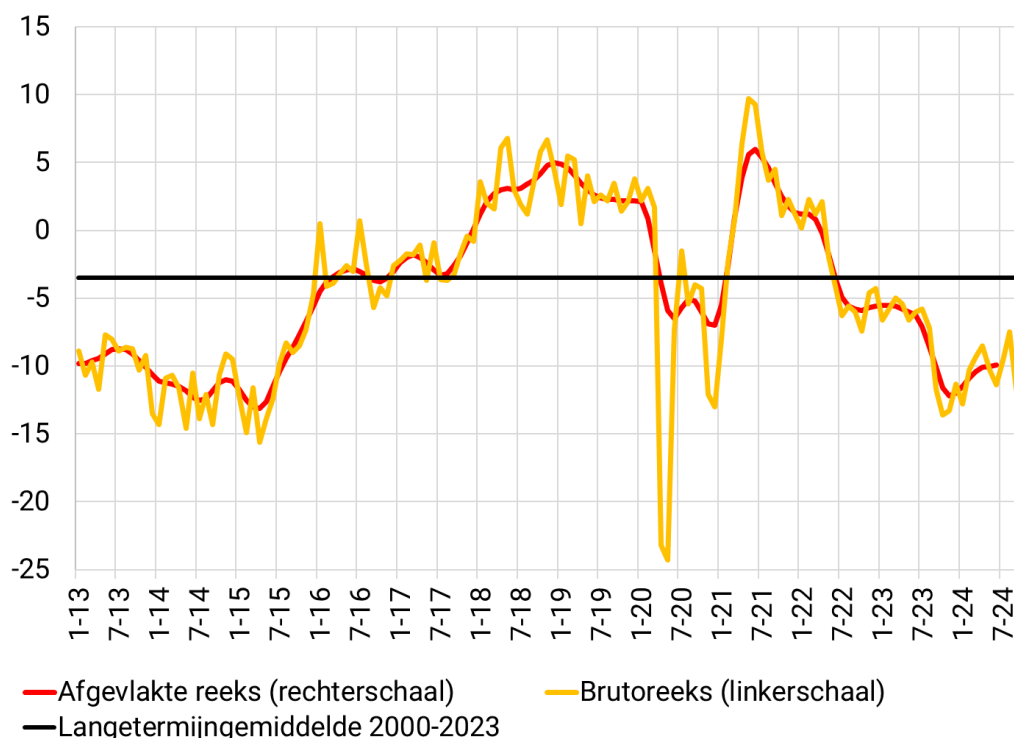
<sup>19</sup> Cf. "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" (CRB 2024-0860).



### 2.1.1 Conjunctuurcurve van de gebouwen

Na een sterke opleving in de eerste helft van 2021<sup>20</sup> (6 in juni 2021), kampte de bouwsector 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 december 2023 was het niveau van de afgevlakte (bruto) curve -12,0 (-11,3).

**Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven voor de ruwbouw van gebouwen, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2024/10**



Bron: CRB op basis van de NBB

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 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>21</sup>. In 2021-2022 hebben opeenvolgende prijsstijgingen van bouwmaterialen

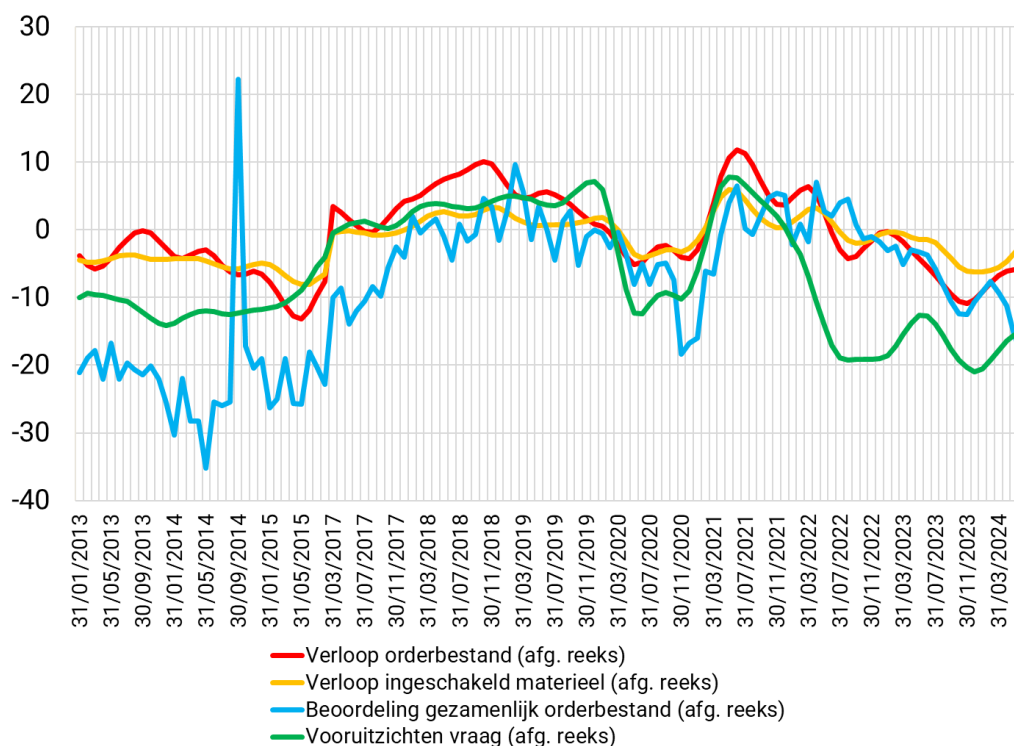
<sup>20</sup> Sterk herstel na de spectaculaire daling van de lockdown in het voorjaar van 2020. Voor meer details, cf. Verslagen van juni 2020 (CRB 2020-1266), december 2020 (CRB 2020-2507), juni 2021 (CRB 2021-2149) en februari 2022 (CRB 2022-0250).

<sup>21</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

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. In de eerste drie kwartalen van 2024 trad er een zeer lichte verbetering op in de conjunctuurcurven voor ruwbouw. In juli 2024 bedraagt de afgevlakte curve -9,9, terwijl de niet-afgevlakte curve -11,7 bedraagt in september 2024. Toch blijft de situatie in de subsector zorgwekkend. Zo stabiliseerden de conjunctuurcurven voor de bouwsector zich op negatieve niveaus ver onder het langetermijngemiddelde.

**Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, ruwbouw van de gebouwen, 2013/1-2024/6**



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

---

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).

vraagvooruitzichten<sup>22</sup>. De ontwikkeling van deze componenten wordt geïllustreerd in Grafiek 2-2.

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 gezondheids crisis 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. De stabilisatie (of zelfs zeer lichte verbetering) van de conjunctuurcurven voor ruwbouw in de eerste helft van 2024 is voornamelijk te danken aan de verbeterde ‘vraagverwachting’, maar ook aan de verbetering van de componenten ‘evolutie van het orderboekje’ en ‘evolutie van het gebruikte materieel’. De subcomponent ‘beoordeling van de orderboeken’ vertoonde daarentegen een neerwaartse trend over deze periode. In het derde kwartaal van 2024 suggereren de ruwe gegevens die beschikbaar zijn tot 31 oktober 2024 dat de vier componenten zich stabiliseren.

Hoewel ze een zeer lichte verbetering laten zien, weerspiegelen de conjunctuurcurven voor ruwbouw van gebouwen nog altijd de onzekerheid van de sector over de orderboeken en de evolutie van de vraag in de komende maanden. De sombere conjunctuur in de bouwsector sinds medio 2021 is te wijten aan de vertraging in de groei van de investeringen in huisvesting. Zo daalde het totale volume in 2022-2023 met 9% (FPB, 2024a). Zoals hierboven uitgelegd, hadden de scherpe stijging van de langetermijnrente in deze periode en de hoge prijzen van bouwmaterialen, in combinatie met het klimaat van onzekerheid en de daling van de koopkracht, een negatief effect op de investeringen van huishoudens (en bedrijven) in residentieel (en niet-residentieel) vastgoed.

Sindsdien hebben de prijzen voor materialen en rentetarieven zich echter gestabiliseerd, maar bevinden ze zich nog steeds op een relatief hoog niveau. Bijgevolg zette de daling van de investeringen in huisvesting door in de eerste helft van 2024. Volgens de laatste vooruitzichten van het FPB (2024a) zullen de investeringen in huisvesting in de tweede helft van 2024 hun dieptepunt bereiken. Op

---

<sup>22</sup> Voor meer details over de [methodologie van de NBB](#), cf. “De nieuwe conjunctuurbarometer van de NBB”.

jaarbasis zou dit neerkomen op een daling van 4,7% in 2024. Deze geactualiseerde vooruitzichten van het FPB (2024a) zijn minder gunstig dan de vorige vooruitzichten van februari 2024 (FPB, 2024c), die op jaarbasis in 2024 een daling van 2,5% voorspelden. Volgens het Federaal Planbureau zal hun volumegroei pas in 2025 weer positief worden (1,9%) (FPB, 2024a), alvorens zich te stabiliseren op gemiddeld 1,5% per jaar in de periode 2025-2029 (FPB, 2024b).<sup>23</sup> Zoals hierboven vermeld, is het zeer waarschijnlijk dat het FPB zijn vooruitzichten in februari 2025<sup>24</sup> naar beneden zal bijstellen, aangezien de bouwvergunningen (nieuwbouw) in de eerste helft van 2024 nog altijd een dalend verloop kennen (cf. punt 4) en het weinig realistisch is dat de investeringen in huisvesting zich in 2025 zullen herstellen. Volgens de sociale partners in de bouwsector mogen we vóór eind 2025, of zelfs 2026, geen (licht) herstel van de activiteit in de bouwsector verwachten. Zo blijven onder de huidige marktomstandigheden – hoewel ze niet langer verslechteren – de vooruitzichten voor een opleving van de investeringen in huisvesting beperkt 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>25</sup>. Zo bereikten zij waarden van respectievelijk 3,0 en 3,1 in december 2021 en namen ze in de eerste helft van 2022 verder toe (resp. 4,3 en 7 in december 2022), tot niveaus die ruim boven het langetermijngemiddelde lagen (-5,3) (cf. 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'.

Tussen mei 2022 en februari 2023 kunnen we dan een daling van de conjunctuurcurven van de infrastructuur waarnemen. In februari 2023 stonden de afgevlakte en niet-afgevlakte curven respectievelijk op -6 en -3. Die daling werd voornamelijk veroorzaakt door de componenten 'Beoordeling 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

---

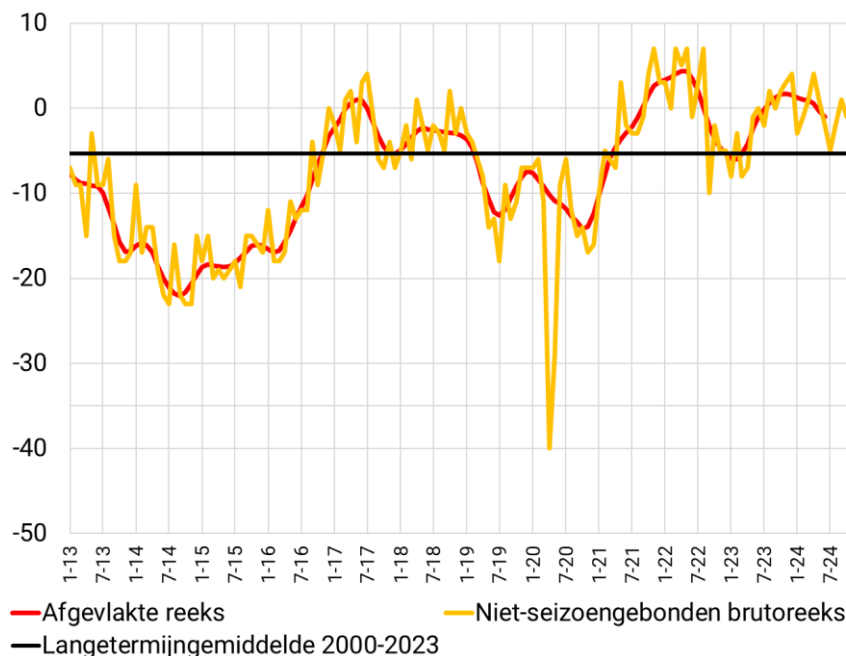
<sup>23</sup> Deze verwachte groei voor investeringen in huisvesting is gebaseerd op een context waarin de langetermijnrente vrijwel gestabiliseerd is en de koopkracht blijft stijgen.

<sup>24</sup> Deze vooruitzichten houden overigens geen rekening met het risico van een handelsoorlog – als gevolg van de aangekondigde handelspolitieke maatregelen in de Verenigde Staten – en de impact daarvan op het Europese economische herstel en de evolutie van de inflatie.

<sup>25</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](#)).

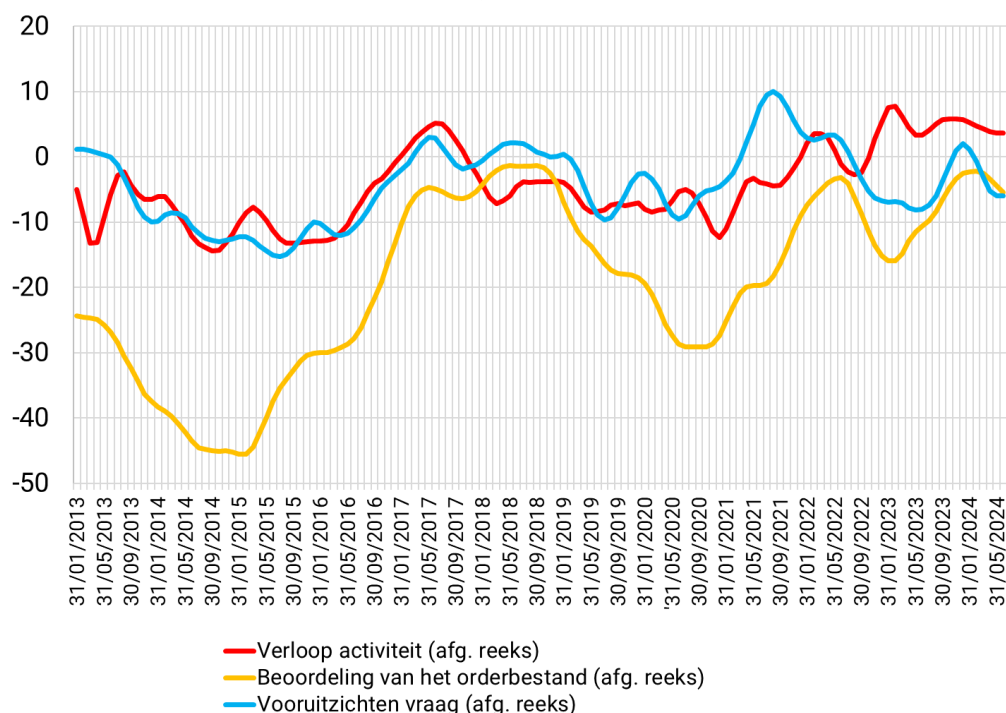
geschoolde werknemers waarschijnlijk ook een aantal overheidsprojecten vertragen (waaronder de projecten die door het RRP worden gefinancierd, cf. punt 3.3).

**Grafiek 2-3: Conjunctuurcurven voor infrastructuur, bruto en afgevlakte gegevens, 2013/1-2024/10**



Bron: CRB op basis van de NBB

**Grafiek 2-4: Componenten van de synthetische curve van de sector van de burgerlijke bouwkunde, 2013/1-2024/6**



Bron: CRB op basis van de NBB

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 (resp. 1,5 en 4 in december 2023) boven het langetermijngemiddelde. Die positieve ontwikkeling werd veroorzaakt door een verbetering van de componenten 'Beoordeling van het orderboekje' en 'Prognoses voor de vraag', terwijl de component 'Evolutie van de activiteit' relatief stabiel bleef in deze periode.

Zo doen de infrastructuurwerken het in 2023 relatief goed, waardoor de bouwsector over het algemeen overeind blijft. Dat de infrastructuurconjunctuur in 2023 goed stand hield en verbeteringen liet zien, kwam door de sterke toename van de overheidsinvesteringen in 2023 (resp. +6,2% van het totale volume) op alle overheidsniveaus (FPB, 2024a). Deze groei is voornamelijk te danken aan:

- 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>26</sup> en de bouw van nieuwe gebouwen die eigendom zijn van Defensie;
- toenemende investeringen door de gewesten en gemeenschappen in het kader van hun respectieve herstelplannen (waarvan een groot deel afloopt in 2026).

Hoewel de overheidsinvesteringen in 2024 sterk blijven groeien (+12,4% in totaal volume) (FPB, 2024a), verslechteren de conjunctuurcurven voor infrastructuur in de eerste helft van 2024 opnieuw, tot respectievelijk -1 en -2 in juni 2024. Deze verslechtering is voornamelijk te wijten aan een verslechtering van de 'vraagverwachting' en, in mindere mate, aan een daling van de 'beoordeling van de orderboeken', terwijl de 'evolucie van de activiteit' stabiel blijft. In 2025 voorspelt het FPB (2024a) een daling van de overheidsinvesteringen met 1,9% als gevolg van de daling van de lokale investeringen na de verkiezingen en de stabilisatie van de federale uitgaven. In de periode 2026-2029 zullen de overheidsinvesteringen jaarlijks als volgt stijgen: +1,2% in 2026, -5,2% in 2027, +0,2% in 2028 en +2,4% in 2029 (FPB, 2024b). Zo zullen de overheidsinvesteringen naar verwachting 3,2% van het bbp bereiken in 2024 en 3,0% in 2025 en 2026 (FPB, 2024a), alvorens te dalen en zich te stabiliseren op 2,8% van het bbp in de periode 2027-2029 (FPB, 2024b). Zodra de effecten van de gemeenteraadsverkiezingen en het RRP zijn weggeëbd, zullen de overheidsinvesteringen 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.

Er dient ook te worden opgemerkt dat de groei van de overheidsinvesteringen die het FPB in zijn vooruitzichten (2024b) aankondigt voor 2026 (+1,2%), gevolgd door de ineenstorting in 2027 (-5,2%), het gevolg is van het feit dat er in die vooruitzichten van

---

<sup>26</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.



wordt uitgegaan dat de rest van de herstelplannen in 2026 volledig zijn uitgevoerd, dat wil zeggen dat alle projecten in 2026 zijn voltooid. België loopt echter, net als andere Europese landen, achter met de uitvoering van zijn vooropgestelde herstelplannen. Zo worden de projecten die in 2025 vanwege die vertragingen niet zijn uitgevoerd, volgens de vooruitzichten van het FPB, uitgesteld tot 2026, wat resulteert in een 'groeiboom' ten gevolge van het herstelplan voor 2026, voordat de herstelplannen in 2027 volledig zijn uitgevoerd. Gezien de beperkte productiecapaciteit van de sector in België lijkt de hypothese van het FPB in de praktijk moeilijk haalbaar. Een dergelijk scenario kan ook nadelig zijn voor de bouw. Een meer realistische en gunstige aanpak voor de sector zou zijn om de uitvoering van de resterende projecten te spreiden en tegelijkertijd de effecten van de herstelplannen geleidelijk af te bouwen.

Deze neerwaartse trend in 2025 en 2027 weerspiegelt de verwachte vermindering van de gemeentelijke investeringen na de verkiezingen van oktober 2024 en het einde van de investeringen in het kader van het herstelplanplan, terwijl er nog geen nieuw strategisch investeringsplan op tafel ligt. Nu de gemeenteraadsverkiezingen achter de rug zijn, groeit de vrees dat de situatie op het vlak van infrastructuur de komende jaren problematischer wordt. Bovendien zijn er, zodra de herstelplannen zijn uitgevoerd, weinig nieuwe overheidsinvesteringen in infrastructuur gepland. 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 nam af door de herstelplannen. De overheidsinvesteringen zullen pas weer aantrekken in 2029, in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in 2030.

De sociale partners wijzen erop dat er een historisch tekort is aan overheidsinvesteringen in België – iets waarop de brc Bouw al attent heeft gemaakt in haar adviezen<sup>27</sup> en dat er met name veel meer moet worden geïnvesteerd in openbare infrastructuur, onder meer 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.

---

<sup>27</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 2022-2270](#); Memorandum "De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid", [CRB 2019-0950](#); Advies "Nationaal Pact voor strategische investeringen", [Bouw : Nationaal Pact voor Strategische Investerings \(NPSI\) gesteund door de brc Bouw, CRB 2018-0068](#); Documentatienota "Overheidsinvesteringen", [CRB 2017-1346](#).

## 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 (rode lijn), in de bouwsector opnieuw het niveau van vóór de crisis haalde, met een krachtig 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 en in de eerste helft van 2024 voortgezet. We zien een relatief sterke groei in het laatste kwartaal van 2021 (+3,7%), het eerste kwartaal van 2022 (+3,6%), het laatste kwartaal van 2022 (+3,0%) en het eerste kwartaal van 2023 (+2,0%). In 2023 was de groei van de bouwactiviteit gematigder tijdens de daaropvolgende kwartalen (+0,5% in 2023.Q2, 1,0% in 2023. Q3 en 1,2% in 2023.Q4). In 2024.Q1, 2024.Q2 en 2024.Q3 bedroeg de groei respectievelijk -1,2%, 1,6% en 0,6%.

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

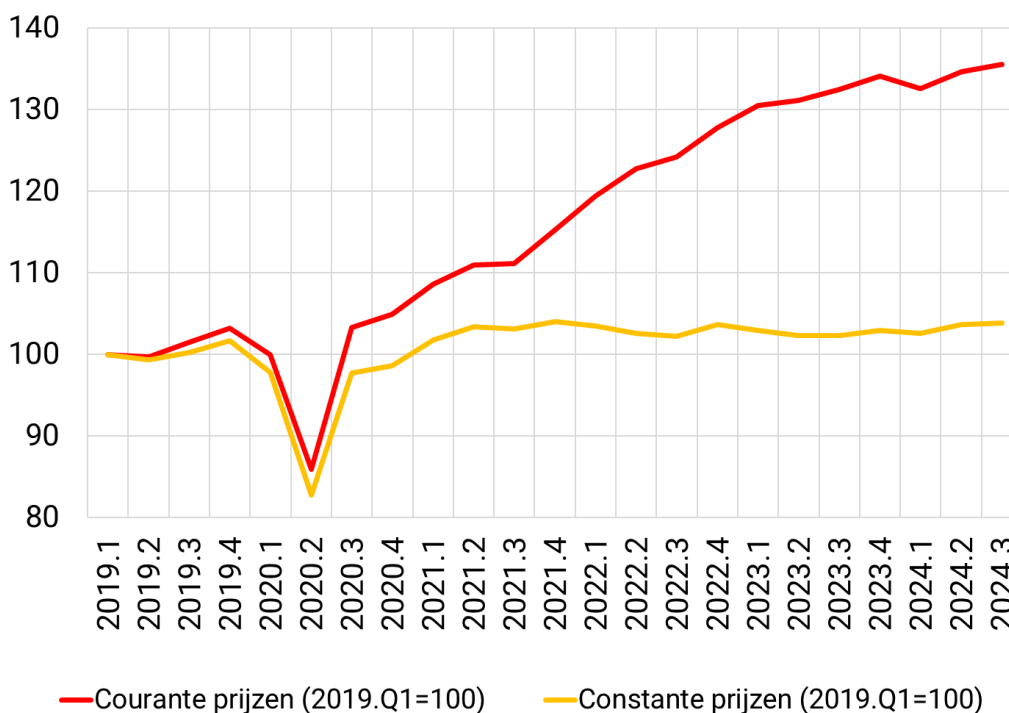
Volgens de gegevens tegen constante prijzen, of 'in volume' (gele lijn), liet de bouwsector, na de groei van 9,4% in 2021 tegenover het jaar voordien, een stagnatie optekenen (-0,1%) over het hele jaar 2022. Na de gestage groei in de eerste twee kwartalen van 2021 tegenover dezelfde periode van het jaar voordien (die sterk werd getroffen door de gezondheids crisis, cf. supra) liet de toegevoegde waarde in de bouwsector een forse vertraging optekenen. 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>28</sup>. De toegevoegde waarde van de sector in volume daalde vervolgens licht in de eerste drie kwartalen van 2022, om in het laatste kwartaal van 2022 weer positief te worden (+1,4%). Volgens de NBB (2023) was de bouw een van de sectoren die het meest werden getroffen door de stijgende kosten voor 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.

---

<sup>28</sup> Cf. Verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).



**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, 2019-2024.Q3**



	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4
Courante prijzen	6.570	6.751	6.829	7.032	7.176	7.214	7.287	7.378	7.292	7.407	7.455	:
$\Delta$ vorige periode	3,6%	2,8%	1,2%	3,0%	2,0%	0,5%	1,0%	1,2%	-1,2%	1,6%	0,6%	:
Constate prijzen	5.949	5.896	5.878	5.962	5.919	5.881	5.883	5.918	5.896	5.960	5.970	:
$\Delta$ vorige periode	-0,5%	-0,9%	-0,3%	1,4%	-0,7%	-0,6%	0,0%	0,6%	-0,4%	1,1%	0,2%	:

Bron: NBB

In 2023 bleef de toegevoegde waarde in de bouw stagneren (-0,4%). 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 de eerste helft van 2024 werd de groei in de sector ook beperkt door de zware regenval, waardoor bouwbedrijven sommige werkzaamheden moesten uitstellen en hun werknemers zelfs tijdelijk werkloos moesten stellen vanwege het slechte weer (cf. punt 3.2). We zien een licht herstel van de toegevoegde waarde in de bouw in het tweede kwartaal van 2024 (+1,1%), voordat deze in het daaropvolgende kwartaal weer stagneert. Over het geheel genomen is de toegevoegde waarde van de sector niet significant gegroeid sinds het tweede kwartaal van 2021.

In 2025 zal de bouwsector wellicht vooral blijven lijden onder de moeilijkheden in de residentiële nieuwbouw (cf. punt 2.1.1), aangezien de trend inzake bouwvergunningen voor nieuwbouw in de eerste helft van 2024 nog altijd negatief is (cf. punt 4). Verwacht wordt dat deze moeilijkheden in 2026-2027 minder impact zullen hebben op de sector. Vanaf 2027 heeft de bouw echter mogelijk te lijden onder het einde van de investeringen die gepland waren als onderdeel van de herstelplannen (cf. punt 2.1.2).

De vooruitzichten voor groei in de bouwsector zijn daarom weinig bemoedigend. Volgens de vooruitzichten van het FPB (2024b) zou de bruto toegevoegde waarde (in volume) in de sector stijgen tot 1,1% in 2024, 1,9% in 2025 en 1,5% in de periode 2026-2029. De sociale partners zijn ook van mening dat deze prognoses te optimistisch zijn voor 2024 en 2025. Zelfs als de renovatieactiviteit in 2024 en 2025 een positieve trend vertoont, zal dit niet volstaan zijn om de activiteit van residentiële nieuwbouw (die nog altijd negatief is) en de activiteit van de burgerlijke bouwkunde, die in 2025 negatief wordt, te compenseren. In deze context lijkt het weinig realistisch dat de totale bouwactiviteit in 2024 en 2025 zal groeien. Volgens de sociale partners in de bouwsector mogen we vóór eind 2025, of zelfs 2026, geen (licht) herstel van de activiteit in de bouwsector verwachten.

## 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>29</sup> na een lange periode van forse stijgingen<sup>30</sup>. Die stijgingen 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. De prijs van bouwmaterialen steeg gemiddeld met 35,7% tussen november 2020 en mei 2022, 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 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.

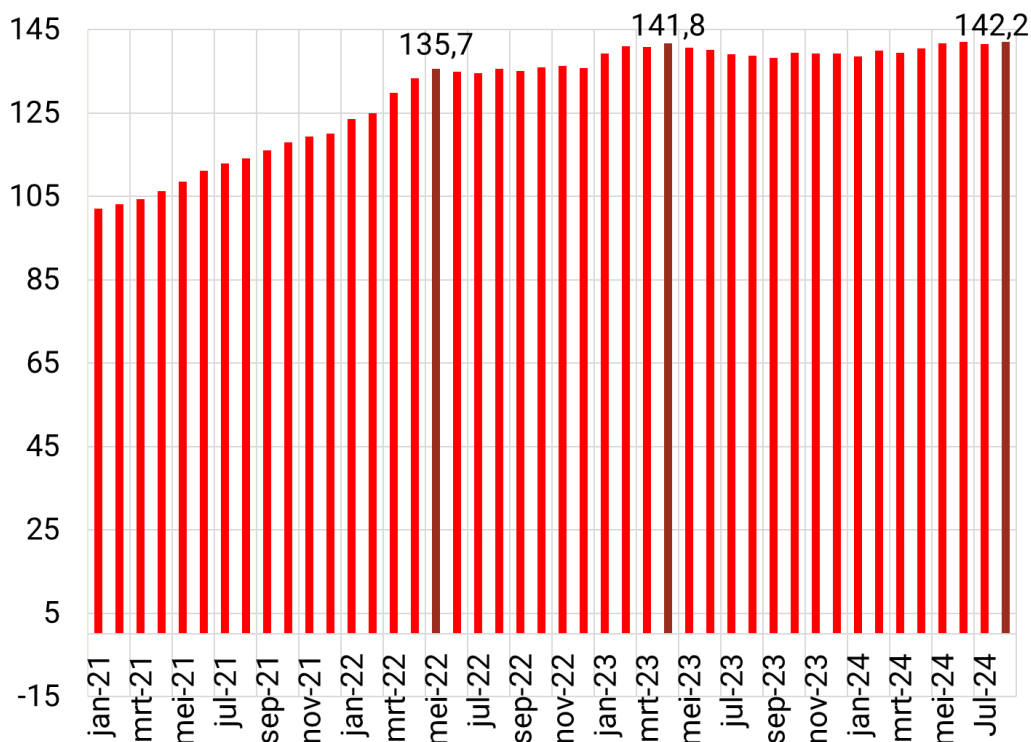
---

<sup>29</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>30</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](#)).

Na een lange periode van sterke stijgingen gedurende het hele jaar 2021 en begin 2022 daalde de index I-2021 in juni en juli 2022 voor het eerst sinds november 2020 licht (resp. 135,0 en 134,6). De prijzen van bouwmaterialen hervatten daarna hun opwaartse trend en bereikten een I-2021 index van 141,8 in april en 142,2 in september 2024. Dit is het hoogste niveau sinds de invoering van het basisniveau (november 2020 = 100) voor deze algemene bouwmaterialenindex. Zo bleef de index I-2021 in 2023 en 2024 hoog. De prijs van bouwmaterialen steeg tussen juli 2022 en september 2024 echter veel minder sterk dan tussen januari 2021 en april 2022.

**Grafiek 2-6: Evolutie van de index I-2021, index 100 = nov. 2020, 2021/1-2024/09**



Bron: FOD Economie

De index I-2021 laat duidelijk zien dat bedrijven in de sector nog altijd te maken hebben met hoge prijzen voor bouwmaterialen. In combinatie met dalende, maar nog steeds relatief hoge rentetarieven in vergelijking met de afgelopen tien jaar<sup>31</sup>, weegt de stijging van de eindfactuur voor bouwkosten aan eindklanten op de vraag van potentiële klanten die willen beginnen aan bouw- of renovatieprojecten, wat een negatief effect heeft op de orderboeken van bedrijven in de bouwsector en de winstgevendheid van de hele sector onder druk zet.

<sup>31</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 (4%) vergeleken met voorgaande jaren. Tussen juni en oktober 2024 verlaagde de ECB de rente drie keer met 25 basispunten, waardoor die uiteindelijk 3,25% bedroeg (cf. punt 5.3).

## 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>32</sup> en de steunmaatregelen van de overheid<sup>33</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.

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. Van de 10.243 faillissementen die in 2023 in België werden geregistreerd, in alle sectoren samen, noteerde de bouwsector het hoogste aantal. En het ziet ernaar uit dat deze trend zich in 2024 zal voortzetten. Tijdens de eerste negen maanden van 2024 registreerde de Belgische bouwsector een record aantal faillissementen, namelijk 1.945, dit is 22,1% meer dan in 2023 (1.593), het vorige record. 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 dat gewest explodeerde dit aantal in 2022, in 2023 en tijdens de eerste negen maanden van 2024 tegenover het gemiddelde in de periode 2015-2019, terwijl het licht toenam in Brussel en het 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

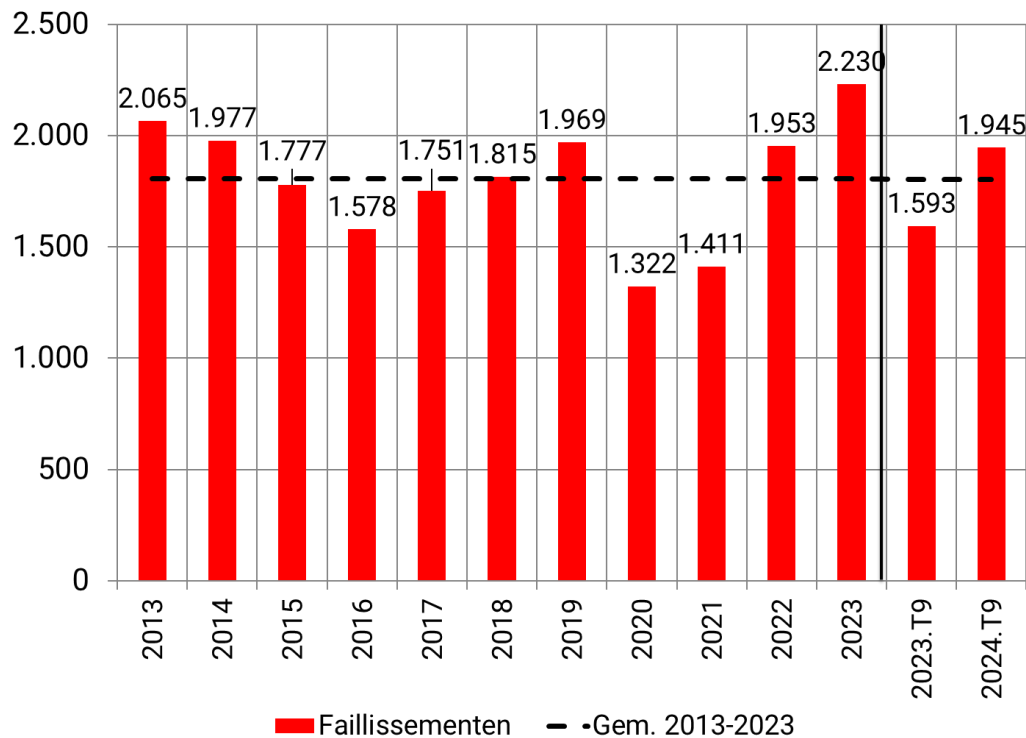
---

<sup>32</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>33</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.

bouwbedrijf) uit te oefenen. Ook de basiskennis bedrijfsbeheer moet niet meer worden aangetoond.

**Grafiek 2-7: Aantal faillissementen onder de bouwondernemingen in België, per jaar (2013-2024/9) en per gewest**



	Jan. 2024	Feb. 2024	Maart 2024	Aptil 2024	Mei 2024	Juni 2024	Juli 2024	Aug. 2024	Sept. 2024	Okt. 2024	Nov. 2024	Dec. 2024
<b>Vlaanderen</b>	129	157	135	116	155	162	115	76	154	:	:	:
<b>Brussel</b>	42	25	23	38	24	30	24	17	73	:	:	:
<b>Wallonië</b>	47	47	48	60	48	56	41	24	79	:	:	:
<b>België</b>	218	229	206	214	227	248	180	119	306	:	:	:

	Jan. 2023	Feb. 2023	Maart 2023	Aptil 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

Zo bereikte het aantal faillissementen in 2023 en 2024 een recordniveau, door een combinatie van factoren, waaronder een ongunstige economische context, een zeker 'inhaaleffect'<sup>34</sup>, een toename van het aantal bedrijven in 2022 en 2023 (in vergelijking

<sup>34</sup> Het aantal faillissementen was relatief laag in 2020 en 2021. Zoals al werd vermeld, konden de bouwbedrijven tijdens de coronajaren rekenen op overheidssteun.

met 2019)<sup>35</sup> en een relatief hoger aantal bedrijven met een verbod tot uitoefening of aannemers die over onvoldoende basisvaardigheden beschikken. De toename van het aantal faillissementen in heel België heeft 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.

De evolutie van het aantal faillissementen in de sector laat zien dat de situatie in de bouw in 2024 moeilijk zal blijven. Het is daarom belangrijk om de faillissementen in de sector de komende maanden nauwlettend in de gaten te houden en investeringen in huisvesting, gebouwen en infrastructuur te blijven ondersteunen<sup>36</sup> 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>.

## 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<sup>39</sup> (cf. Tabel 3-1

---

<sup>35</sup> Bij een identiek faillissementspercentage staat een hoger aantal bedrijven gelijk aan een hoger aantal faillissementen.

<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 allemaal dezelfde capaciteit om de sterke kostenstijging door te berekenen in de verkoopprijzen. 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.

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

<sup>39</sup> Met een stabielere periode tussen 2019.Q3 en 2020.Q4.

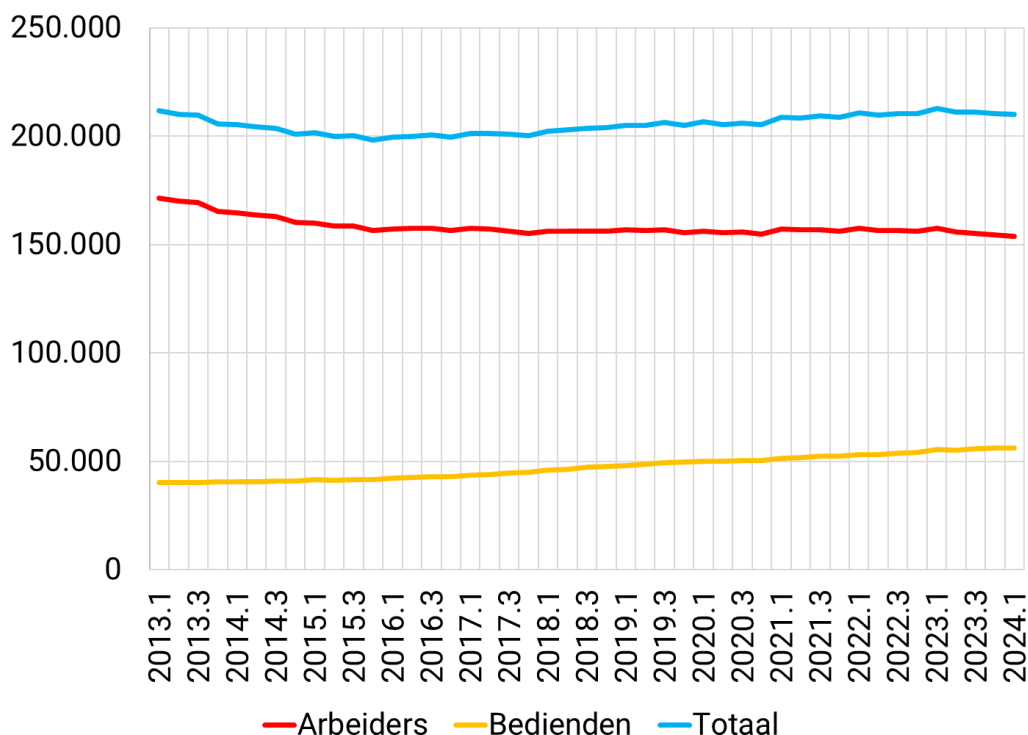
en Grafiek 3-1). Het aantal werknemers is zodoende gestegen van 202.339 in het eerste kwartaal van 2018 tot 212.968 in het eerste kwartaal van 2023 (+5,3 %). De werkgelegenheidsgroei in de bouwsector in deze periode werd aangedreven door veranderingen in het aantal bedienden in de sector - dat sinds 2008 een opwaartse trend vertoont, terwijl het aantal arbeiders relatief stabiel is gebleven (of zelfs licht is gedaald) sinds eind 2015. Tussen 2018.Q1 en 2023.Q1 steeg het aantal bedienden in de sector met 20,4%, terwijl het aantal arbeiders relatief stabiel bleef (+0,8%).

**Tabel 3-1: Kwartaalontwikkeling in het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwnijverheid 2013-2024.Q1**

		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	154.425	152.592	1.833	56.038	35.720	20.318	210.463	188.312	22.151
2024	I	154.020	152.198	1.822	56.275	35.941	20.334	210.295	188.139	22.156
	II	:	:	:	:	:	:	:	:	:
	III	:	:	:	:	:	:	:	:	:
	IV	:	:	:	:	:	:	:	:	:

Bron: RSZ



**Grafiek 3-1: Kwartaalontwikkeling in het aantal werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwnijverheid 2013-2024.Q1**

Bron: RSZ

Tussen het eerste kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024 daalde de werkgelegenheid in de bouw met 1,3% (met een meer uitgesproken daling in het tweede kwartaal van 2023). Deze daling – die gelijk is aan een nettoverlies van 2.673 banen – is te wijten aan de daling van het aantal arbeiders in de sector, terwijl het aantal bedienden stijgt. In het eerste kwartaal van 2024 bedroeg het aantal bedienden in de bouwsector 56.275 (+1,6% vergeleken met 2023.Q1) en het aantal arbeiders 154.020 (-2,3%). Het is echter nog te vroeg om te zeggen of deze neerwaartse trend zich de komende kwartalen zal voortzetten.

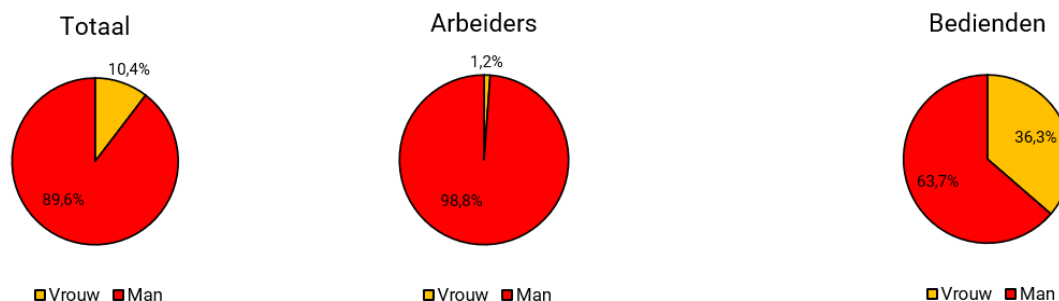
Tabel 3-1 toont ook een sterke genderongelijkheid onder werknemers in de bouwsector - die vooral uitgesproken is in de categorie (vrouwelijke) arbeiders. Grafiek 3-2 laat duidelijk zien dat de bouwsector nog steeds overwegend mannelijk is. Het aandeel vrouwen in de sector blijft marginaal in 2024.Q1 (10,4%) - vooral bij de vrouwelijke arbeiders (1,2%, tegenover 36,3% bij de vrouwelijke bedienden). De overgrote meerderheid van de 22.156 vrouwen die in 2024.Q1 in de bouw werken, zijn tewerkgesteld als bedienden<sup>40</sup> (20.334, of 91,8%) en slechts 1.822 als arbeider (of 8,2%). 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 werken op werven, wat nog steeds vaak een realiteit is, en door het diepgewortelde beeld van de sector als

<sup>40</sup> Zoals vrouwelijke ingenieurs, werfleidsters, calculatoren, installateurs, secretaresses, receptionisten, enz.



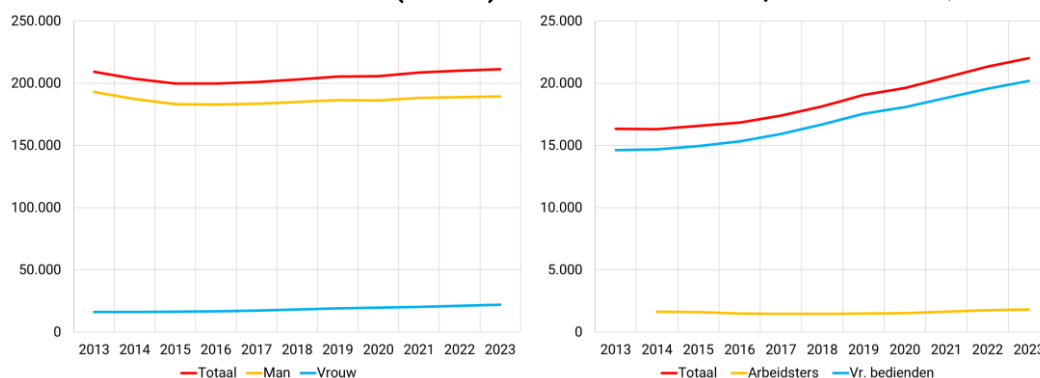
uitsluitend mannelijk, zowel bij het grote publiek als bij potentiële vrouwelijke kandidaten en studenten.

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



Bron: CRB op basis van de RSZ

**Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werknemers naar geslacht (links) en evolutie van het aantal werknemers (rechts) in de bouwindustrie, 2013-2023.Q3**



Bron: RSZ

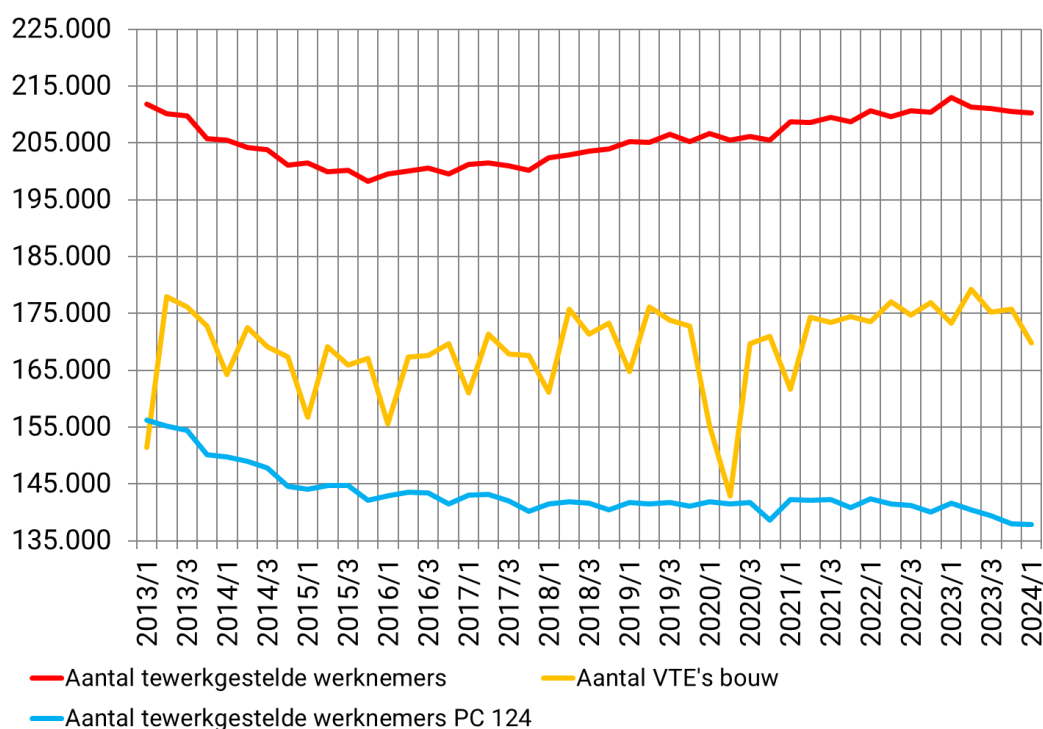
Het aantal vrouwelijke werknemers in de bouw steeg in vijf jaar (2017-2022) tijd met 22,7%. Daarbij bedroeg de gemiddelde jaarlijkse groei 4,2%, een groei die vooral wordt waargenomen bij de bedienden. Tussen 2017 en 2022 steeg het aantal vrouwen in de sector van 17.402 naar 21.349 en overschreed het aandeel vrouwen in loondienst de grens van de 10%. Ter vergelijking: het totale aantal werknemers in de sector nam in dezelfde periode met 4,7% toe (cf. Grafiek 3-3). Tussen 2022 en 2023 is het aantal vrouwen in de bouw gestegen van 21.349 naar 22.021, hetzij met +3,1% (tegenover 4,2% in 2022, 4,4% in 2021 en 3,0% in 2020), terwijl het totale aantal mannelijke werknemers in loondienst met slechts 0,5% steeg. In het eerste kwartaal van 2024 werkten er 22.156 vrouwen in de bouwsector.

Zoals hierboven vermeld, is de toename van het aantal vrouwen in de bouwsector voornamelijk toe te schrijven aan de bedienden, terwijl het aantal vrouwelijke arbeiders in de sector marginaal blijft (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 2023 werd een groei van 2,3% waargenomen, tegenover 7,2% in 2022, 8,0% in 2021 en 1,5% in 2020. Dankzij de forse stijging in 2021 en 2022 overschreed het aantal vrouwelijke arbeiders in de bouw het niveau van 2013. Het aantal vrouwelijke bedienden blijft groeien, met een stijging van 22,9% tussen 2017 en

2022 en van 33,7% tussen 2013 en 2022. In 2023 steeg het met 3,2% tot 20.199 vrouwelijke bedienden in de sector.

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. 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.

**Grafiek 3-4: Werkgelegenheid in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC124), 2013-2024.Q1**



Bron: RSZ

Grafiek 3-4 toont de evolutie van het totale aantal werknemers, het aantal werknemers in het PC 124 en het aantal voltijdequivalenten (VTE's). Deze grafiek toont een aanzienlijke daling van het aantal voltijdequivalenten in de bouwsector in de eerste helft 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 gezondheids crisis ingevolge het coronavirus. Deze daling van het aantal VTE's in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 en tijdens het eerste kwartaal van 2021, die we niet zien bij 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 tewerkgestelde werknemers.

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 daalde het aantal voltijdequivalenten opnieuw (161.707 VTE's), om zich vervolgens te herstellen en te stabiliseren rond 174.000-175.000 VTE's. Over het algemeen is er een zekere mate van stabiliteit tussen 2021 en 2023. In het eerste kwartaal van 2024 werkten er 169.852 voltijdequivalenten in de bouwsector (een daling van 2,0% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder). Het aantal werknemers in PC 124 bleef relatief stabiel tussen 2018 en begin 2023 (afgezien van een daling in het vierde kwartaal van 2020), en schommelde in deze periode tussen 140.000 en 142.000 arbeiders. In het eerste kwartaal van 2024 telde PC 124 137.803 werknemers, tegenover 141.607 in het eerste kwartaal van 2023, een daling van 2,7%.

### 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>41</sup> in een buitenlands bedrijf op basis van de Limosa-aangiften<sup>42</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. De analyse en gegevens in dit deel zijn derhalve dezelfde als die in het vorige verslag dat in juni 2024 werd gepubliceerd.

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 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.

---

<sup>41</sup> Een actieve werknemer wordt gedefinieerd als een werknemer voor wie een Limosa-aangifte ten minste 1 werkdag tijdens het kwartaal in de betrokken provincie bevat.

<sup>42</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.

**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

Zoals in de vorige verslagen werd vermeld<sup>43</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

<sup>43</sup> Cf. Verslagen van oktober 2022 (CRB 2022-2609), februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

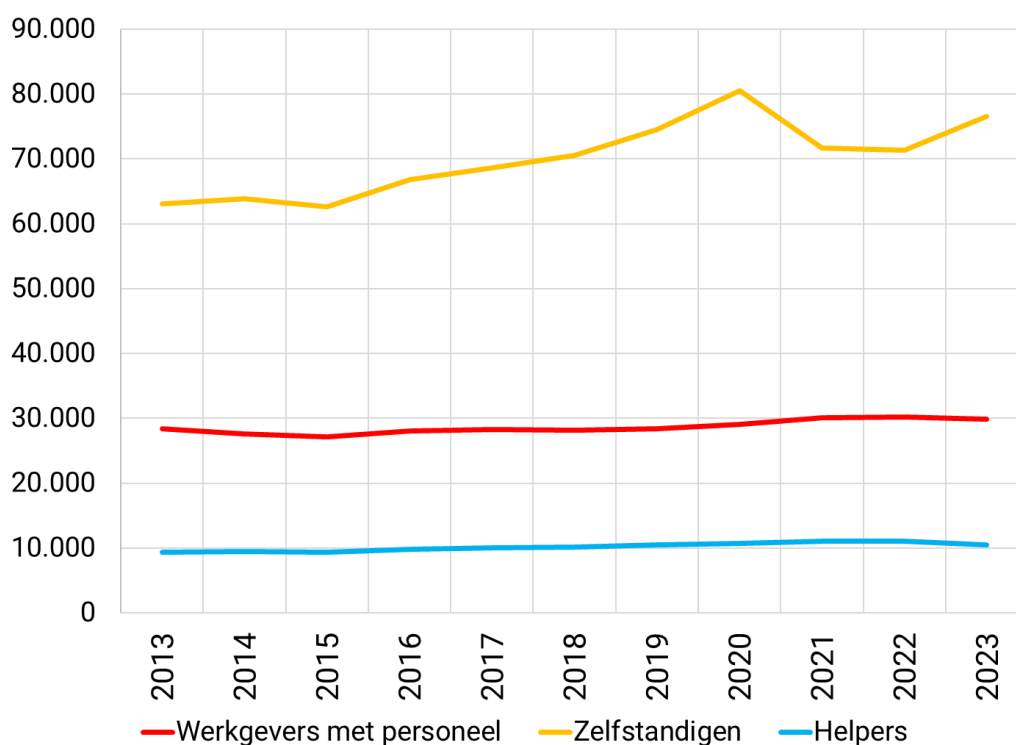
verband met de gezondheidscrisis, met name wat het sluiten van de grenzen betreft. In 2022 en vooral in 2023 zet deze opwaartse trend zich voort, maar wordt deze keer aangedreven door zelfstandigen. In 2023 is het aantal Limosa-zelfstandigen hoger dan in 2019 (periode voor COVID). Er moet worden op gewezen 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 va Belgische werknemers, maar ook geschoolde buitenlandse werknemers te werven.

Hoewel de forse dalingen in 2018 en 2020 toe te schrijven waren aan incidentele factoren (resp. nieuwe nomenclatuur en gezondheidscrisis), wijst de dalende trend van het aantal aangegeven gedetacheerde werknemers van 2017 tot 2021 (terwijl het aantal loontrekkers in de sector toeneemt) erop dat de maatregelen die werden genomen in het kader van het Plan voor Eerlijke Concurrentie, dat tussen de sociale partners en de regering werd gesloten, hun vruchten 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.

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

De trend in zelfstandige arbeid in de bouwsector wordt beoordeeld op basis van de gegevens van het RSVZ. Op het moment dat dit verslag werd opgesteld, hadden de laatste gegevens van het RSVZ betrekking op het jaar 2023. De analyse en gegevens in dit deel zijn derhalve dezelfde als die in het vorige verslag dat in juni 2024 werd gepubliceerd.

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 2023 zien we een trendbreuk en bedroeg dit aantal 29.820, een daling van 1,4% ten opzichte van 2022. 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 1,75% van de werkgevers in de sector heeft meer dan 50 werknemers in dienst.

**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 4<sup>e</sup> kwartaal 2023**

2023.k4	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>	21.363	4.273	2.408	1.255	294	141	66	16	4
<b>Aandeel</b>	71,64%	14,33%	8,08%	4,21%	0,99%	0,47%	0,22%	0,05%	0,01%
<b>Gecumuleerd</b>	71,64%	85,97%	94,04%	98,25%	99,24%	99,71%	99,93%	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 Vlaanderensinds 1 januari 2019 niet meer nodig is om beroepskennis<sup>46</sup> aan te tonen voor wie in bepaalde sectoren

<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.

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



(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.

Zoals in het vorige conjunctuurverslag werd vermeld<sup>48</sup>, 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

---

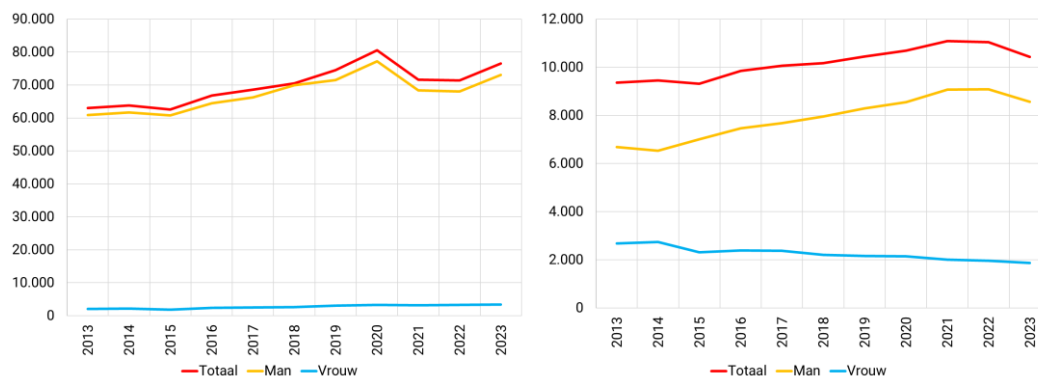
<sup>47</sup> Hieruit blijkt een aanzienlijke onderschatting van het aantal bestuurders in het verleden. Ter herinnering: per persoon wordt slechts één beroepsactiviteit geregistreerd, namelijk de activiteit waaraan de meeste tijd wordt besteed. Dit houdt in dat bij een analyse van de gegevens per subtak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

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

<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.

neerwaartse trend voortzette en daalde van 3.560 in 2007 tot 1.957 in 2022 en 1.865 in 2023.

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



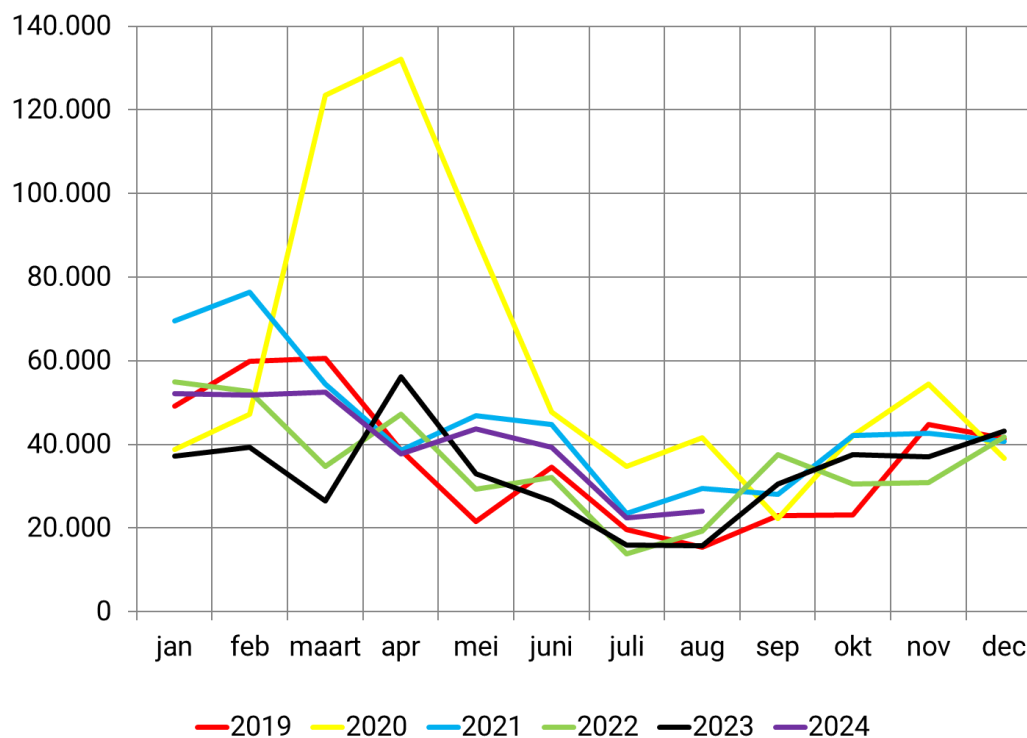
Bron: RSVZ

## 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>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, 2019-2024**

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. In de eerste acht maanden van 2024 bedroeg het gemiddelde aantal tijdelijke werklozen 40.466 per maand. De stijging van de tijdelijke werkloosheid in de eerste maanden van 2024 is op zijn minst gedeeltelijk te wijten aan de zware regenval, die bouwbedrijven ertoe aanzette om bepaalde werkzaamheden uit te stellen en hun werknemers tijdelijk werkloos te stellen vanwege het slechte weer.

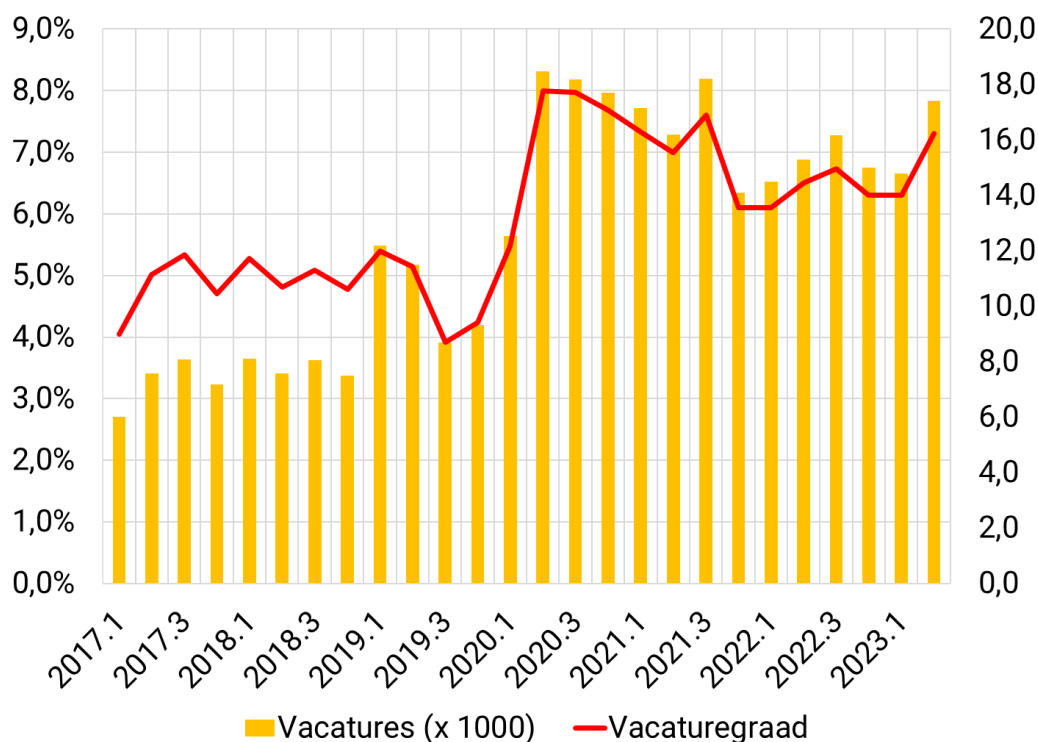
### 3.3 Evolutie van de vacatures

Zoals al in vorige verslagen werd benadrukt, kampt de bouwsector, los van conjunctuurschommelingen, en ondanks de moeilijkheden in de sector, al jaren met problemen om geschoold 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. Bovendien blijft het aantal arbeiders dat de sector verlaat door de vergrijzing hoger dan het aantal dat erin stapt, waardoor

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

het nog moeilijker wordt om geschoold personeel te werven. We zien deze moeilijkheden nog altijd in 2023 en in de eerste helft van 2024.

**Grafiek 3-8: Aantal en percentage vacatures in de bouwsector, per kwartaal, 2017-2024.2**



Bron: Statbel

De bouwsector blijft veel meer dan andere sectoren problemen ondervinden bij het werven van geschoold personeel. Volgens de gegevens van Statbel is de vacaturegraad in de bouw (7,3%) in het tweede kwartaal van 2024 de op één na hoogste in de Belgische economie, na de sector gespecialiseerde, wetenschappelijke en technische activiteiten (7,4%). Er worden tal van profielen gevraagd (bouwvakkers, metselaars, dakwerkers, timmermannen, bekisters, tegelzetter, stukadoors, kraanmachinisten, maar ook voormannen, ingenieurs, landmeters, calculatoren en werfleiders), aangezien energierenovaties, de installatie van hernieuwbare materialen en infrastructuurwerken in de lift zitten.

Uit Grafiek 3-8 blijkt dat de vacaturegraad<sup>52</sup> in de sector fors toenam vanaf het tweede kwartaal van 2021 (8,0% of 18.500 vacatures) en sindsdien hoog bleef, tot in het vierde kwartaal van 2022 een daling werd ingezet. Volgens de gegevens van Statbel schommelt de vacaturegraad in de sector in 2023 tussen 6,1% en 6,7%, wat neerkomt op 14.500 tot 16.200 vacatures. Ondanks de moeilijkheden in de sector bedroeg dit percentage in het tweede kwartaal van 2024 7,3%, wat neerkomt op ongeveer 17.400 vacatures. Deze jobs zijn oververtegenwoordigd in Vlaanderen, waar bijna drie kwart van de openstaande vacatures geconcentreerd is. Bij gebrek aan voldoende, geschoolde arbeidskrachten dreigen sommige bedrijven hun aanbod te beperken, hun

<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.

levertijden te verlengen of meer een beroep te doen op buitenlandse krachten, hetzij zelfstandigen, hetzij gedetacheerde werknemers(cf. punt **3.1.2**). Deze handelingen kunnen zelf een impact hebben op de kwaliteit van het werk en van de jobs, alsook op de eigen capaciteit van onze ondernemingen om de werken concreet uit te voeren.

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. Bovendien blijft het aantal studenten dat een technische of beroepsopleiding in de bouw volgt in België laag en daalt het nog steeds<sup>53</sup>. Het grote aantal vacatures en het gebrek aan belangstelling voor bouwopleidingen zouden vooral te wijten zijn aan een stereotiep en verkeerd beeld van de sector. De sector is niet erg aantrekkelijk, vooral voor studenten en werkzoekenden.

Constructiv voorspelt voor de komende jaren een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector als gevolg van de vergrijzing (pensioeringen)<sup>54</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>55</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>56</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>57</sup>. Deze investeringen zullen helpen 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 energiecrisis te verminderen. Als we deze langetermijndoelstellingen willen bereiken, moeten we nu over een pool van voldoende geschoolde arbeidskrachten beschikken.

---

<sup>53</sup> Volgens Embuild zijn aan het begin van het schooljaar 2022-2023 17.576 jongeren gestart met een bouwopleiding in België, tegenover 21.500 aan het begin van het schooljaar 2012-2013 (een daling van 18%).

<sup>54</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>55</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>56</sup> Volgens McKinsey (2021) zou de overgang naar koolstofneutraliteit op het niveau van de EU27 leiden tot de creatie van 11 miljoen banen tegen 2050 en de vernietiging van 6 miljoen banen, d.w.z. een nettosaldo 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>57</sup> Cf. o.m. de "Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting" van de brc Bouw, [CRB 2022-2200](#).

## 4 Bouw- en verbouwingsvergunningen<sup>58</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>59</sup>. Daarom wordt de evolutie van de toekenning van bouw- en renovatievergunningen voor residentiële en niet-residentiële gebouwen in dit verslag beschreven.

### 4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen

#### 4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen

In de vorige verslagen<sup>60</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.

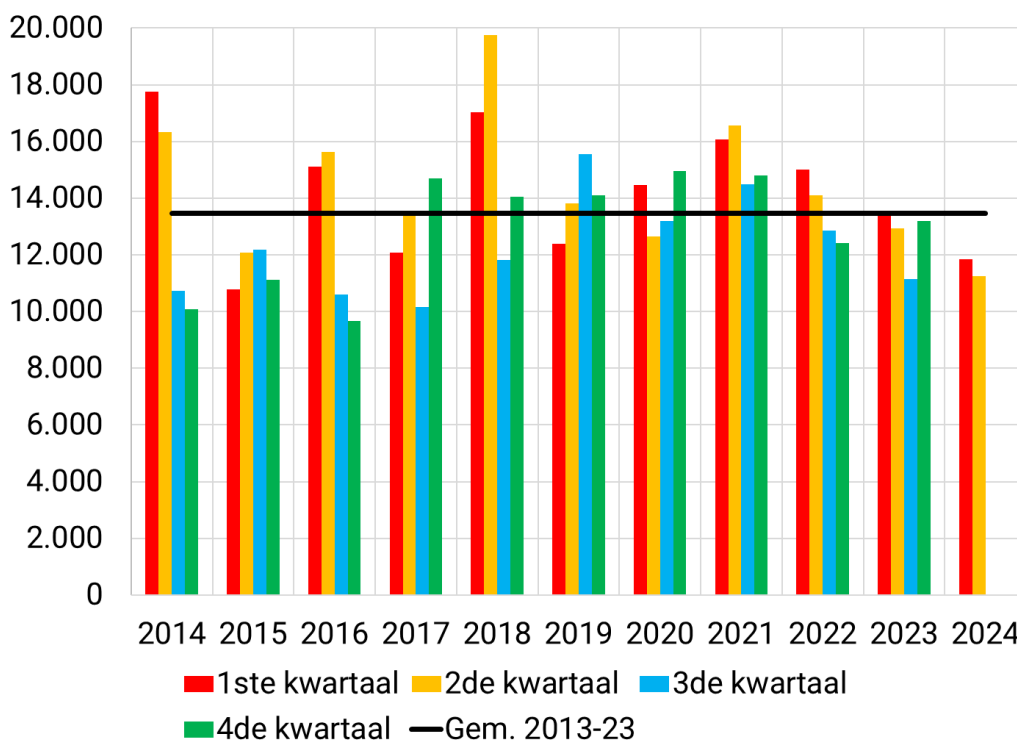
In 2022 bedroeg het aantal bouwvergunningen voor de bouw van residentiële gebouwen 28.769 (cf. Tabel 4-1), of 9,8% minder dan in 2021. Dat komt neer op 54.385 woningen (vergeleken met 61.917 in 2021, 56.578 in 2020 en 57.821 in 2019). Uit de kwartaalanalyse in Grafiek 4-1 blijkt dat in de vier kwartalen van 2022 het aantal verleende bouwvergunningen voor woningbouw lager was dan in 2021 (resp. -6,6%, -14,9%, -11,3% en -16,0%). Zo was 2022 een slechter jaar voor de woningbouw dan de vier voorgaande jaren.

---

<sup>58</sup> De gegevens in dit conjunctuurverslag verschillen licht van die in vorige verslagen door een correctie van de gegevens van Statbel.

<sup>59</sup> De tijd tussen de aanvraag en de ontvangst van de vergunning duurt enkele maanden en in sommige gewesten 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>60</sup> Cf. Verslagen van februari 2022 (CRB 2022-0250) en juni 2021 (CRB 2021-2149).

**Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen voor residentiële nieuwbouwwoningen per kwartaal (2014-2024.Q2)**

	Δ vorige periode		Δ zelfde periode vorige jaar	
	Gebouw	Woning	Gebouw	Woning
2023.k1	13,8%	7,8%	-16,7%	-10,7%
2023.k2	-11,2%	-3,3%	-14,8%	-8,3%
2023.k3	-8,6%	-13,8%	-14,4%	-13,3%
2023.k4	12,7%	18,4%	4,2%	6,3%
2024.k1	-14,1%	-10,2%	-21,4%	-11,5%
2024.k2	-1,4%	-5,1%	-12,7%	-13,1%

Bron: CRB op basis van Statbel

De neerwaartse trend die in 2022 begon, zette zich voort in 2023 en in de eerste helft van 2024. In 2023 werden 25.556 vergunningen voor woningbouw afgegeven (een daling van 11,2% ten opzichte van 2022) voor in totaal 50.682 woningen (een daling van 6,8%). Net als in 2022 is de daling te zien in de drie gewesten van het land<sup>61</sup>. In de eerste helft van 2024 werden 11.039 vergunningen voor woningbouw afgegeven (een daling van 17,3% ten opzichte van 2023.H1) voor in totaal 23.102 woningen (een daling van 12,3%). Als gevolg hiervan vertoont het aantal verleende vergunningen voor woningbouw sinds eind 2021 een ononderbroken neerwaartse trend (cf. Grafiek 4-2).

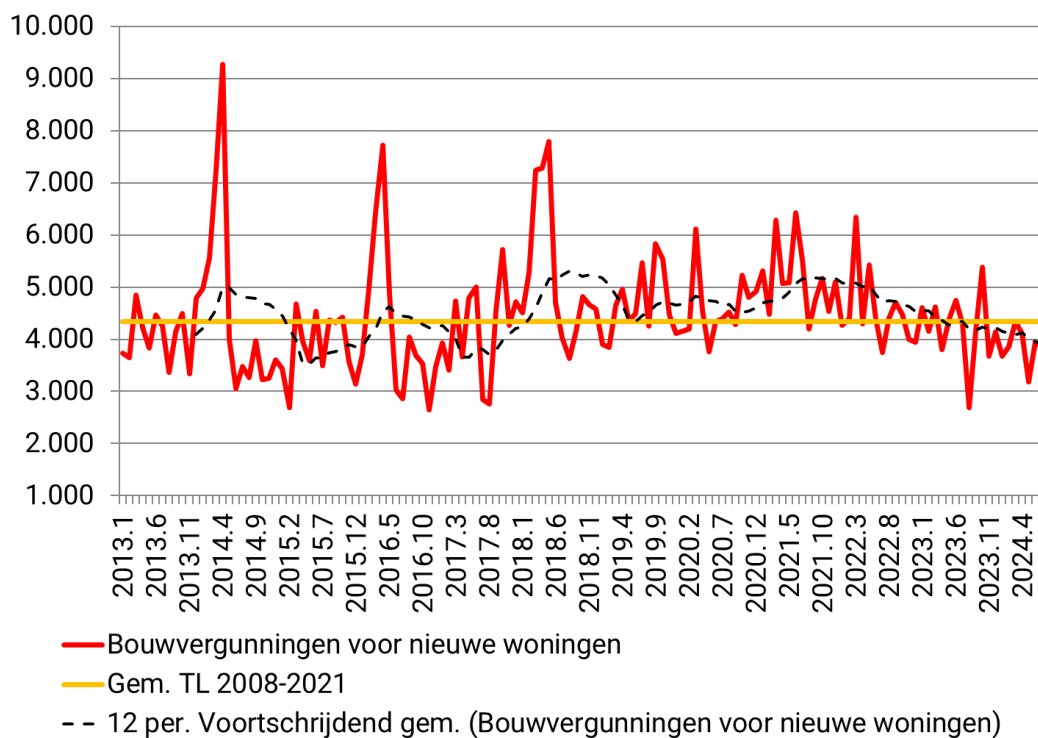
<sup>61</sup> In 2023 werden 19.035 vergunningen afgegeven in Vlaanderen (tegenover 21.402 in 2022), 6.312 in Wallonië (tegenover 7.126 in 2022) en 129 in Brussel (tegenover 143 in 2022).

**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	22.962	4,8%	50.978	10,4%
2017	22.764	-0,9%	49.972	-2,0%
2018	28.842	26,7%	62.656	25,4%
2019	27.458	-4,5%	57.821	-7,7%
2020	28.581	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	25.555	-11,2%	50.682	-6,8%

Bron: CRB op basis van Statbel

**Grafiek 4-2: Maandelijke evolutie van de bouwvergunningen 2013-2024/7 voor nieuwbouwwoningen**



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>62</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 juli 2024 lag het (47.707) onder het langetermijngemiddelde voor 2008-2023 (52.032 verleende vergunningen per jaar, of 4.336 verleende vergunningen per maand).

Die aanhoudende daling van het aantal nieuwbouwprojecten – gemeten aan de hand van de aanhoudende daling van het aantal verleende vergunningen voor woningbouw – is een bevestiging van de grote crisis die de nieuwbouw in België sinds enkele jaren doormaakt. De bouwkosten zijn sterk gestegen door de nog altijd hoge materiaalprijzen. Volgens de NBB (2024) heeft de groeiende vraag naar energiezuinige woningen – gedreven door hoge energieprijzen en steeds strengere renovatieverplichtingen (zowel huidige als toekomstige) – ook de prijs van nieuwe woningen in België de hoogte in gestuwd. Tegelijkertijd blijven ook de rentetarieven, die nog steeds relatief hoog zijn in vergelijking met de afgelopen tien jaar (cf. punt 5.3), een rem zetten op de bouwprojecten van Belgische huishoudens in 2023. Hoewel de prijzen van bouwmaterialen niet langer stijgen – hoewel die nog altijd hoog zijn (zie punt 2.3) – en ook de rentevoeten niet meer stijgen (zie punt 5.3), komen deze extra kosten bovenop de welbekende problemen (vertragingen bij de afgifte van vergunningen, overvloed aan klachten, enz.) en hebben die kosten ook de investeringen van projectontwikkelaars in nieuwbouw getemperd. Door de afloop van het btw-tarief van 6% op sloop- en heropbouwwerken<sup>63</sup> voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars vanaf 1 januari 2024 wordt de situatie voor de bouw van nieuwe woningen nog ongunstiger. Daardoor blijft de positieve bijdrage van nieuwe woningen – die onderworpen zijn aan strenge energieprestatieregels – aan het behalen van de klimaatdoelstellingen beperkt<sup>64</sup>.

---

<sup>62</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 (bijv. 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.

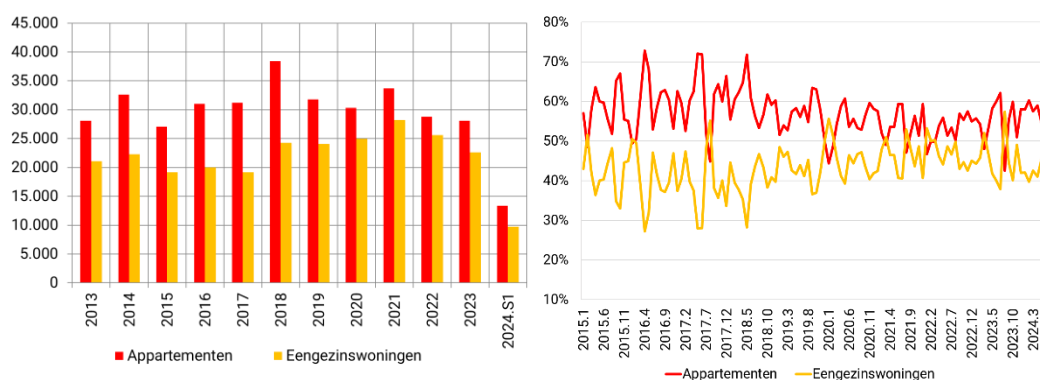
<sup>63</sup> In oktober 2023 besloot de federale regering om het verlaagde btw-tarief (6% in plaats van 21%) voor sloop- en heropbouwwerken, dat oorspronkelijk aan het einde van het jaar zou aflopen, permanent te verlengen, zij het met inachtneming van een aantal restricties. Vanaf januari 2024 wordt 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>64</sup> 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.



Aangezien nieuwe woningen gewoonlijk één à twee jaar na de toekenning van de vergunning worden gebouwd, verklaart het goede jaar 2021 gedeeltelijk waarom de orderboeken van de ondernemingen in 2022 en 2023 nog tamelijk goed gevuld waren. De daling van de vraag naar vergunningen tussen 2022 en de eerste helft van 2024 zal echter zwaar wegen op de orderboeken en de activiteit in de woningbouwsector in 2024, en gezien deze cijfers zal de situatie in 2025 waarschijnlijk niet veel verbeteren<sup>65</sup>. De neerwaartse trend in het voortschrijdend gemiddelde sinds medio 2021 (cf. Grafiek 4-2) suggereert dat de orderboeken van bouwbedrijven zich de komende jaren in het beste geval slechts matig en langzaam zullen herstellen. Een dergelijk herstel zal waarschijnlijk niet volstaan om een huisvestingscrisis af te wenden en er moeten de komende jaren duizenden woningen bijgebouwd worden<sup>66</sup>, niet alleen door de eigenaar bewoonde woningen, maar ook huurwoningen.

**Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen, appartementen vs. huizen, per jaar (links) en per maand (rechts), 2015-2024/7**



Bron: Statbel

Als we de woonvormen bekijken, werden van 2003 tot de eerste helft van 2024 meer vergunningen toegekend voor de bouw van nieuwbouwappartementen dan voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen<sup>67</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 2018. 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 was 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

<sup>65</sup> Volgens een onderzoek van Embuild onder 239 bouw- en installatiebedrijven heeft 53% van hen een orderboek dat minder of veel minder vol is dan normaal. Bij 12% van de bevroegde bedrijven is het orderboek zelfs leeg. Voor de eerste helft van 2025 verwacht slechts 18% van de bedrijven een verbetering, 39% verwacht dat de situatie stabiel blijft en 43% verwacht een daling.

<sup>66</sup> Om te voldoen aan de vraag naar huisvesting als gevolg van demografische veranderingen en de samenstelling van huishoudens, moeten tegen 2030 en 2060 resp. 225.000 et 810.000 extra woningen worden gebouwd (CRB, 2024-0860).

<sup>67</sup> In de jaren 2010-2011 lagen beide ongeveer op hetzelfde niveau.

2020, 56,9% in 2019, 61,3 % in 2018 en 62,0% in 2017) en van 25.605 eengezinswoningen. In de eerste helft van 2024 is het verschil groter geworden in het voordeel van appartementen (57,9%, tegenover 55,4% in 2023).

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. Zoals hierboven vermeld, wordt door de afloop van het btw-tarief van 6% op sloop-wederopbouw voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars vanaf 1 januari 2024 de situatie onzekerder<sup>68</sup>.

#### 4.1.2 Vergunningen voor nieuwe niet-residentiële gebouwen

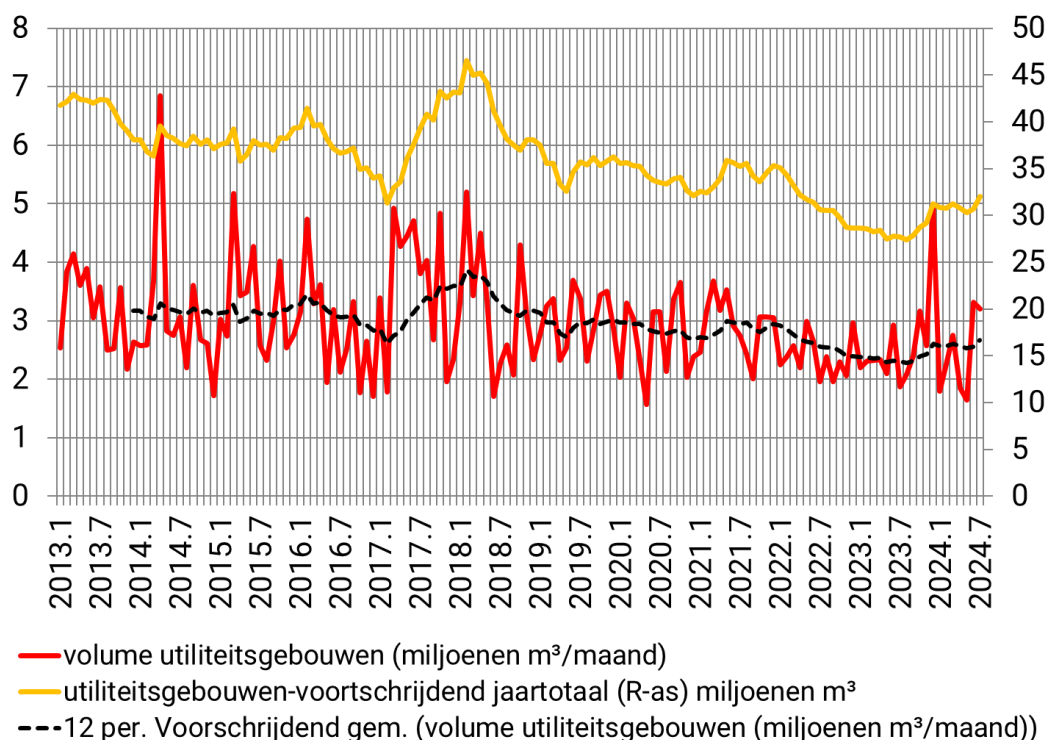
Twee parameters zijn van belang voor nieuwe niet-residentiële gebouwen: het aantal gebouwen en het gebouwde volume. Na een daling van 2,0% in 2020 (tegenover het voorgaande jaar) steeg het aantal bouwvergunningen voor niet-residentiële gebouwen in 2021 met 3,6%. Dit aantal daalde vervolgens met 10,8% in 2022 vergeleken met 2021. In dat jaar werden vergunningen toegekend voor 5.922 niet-residentiële 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>). In de eerste helft van 2024 zette de neerwaartse trend zich voort, met 2.534 verleende vergunningen voor niet-residentiële gebouwen (d.w.z. -5,2% in vergelijking met 2023.H1) en een volume van 13.611.891 m<sup>3</sup> (d.w.z. -4,0%).

---

<sup>68</sup> Een dergelijke politieke beslissing zou ertoe kunnen leiden dat die spelers minder gaan investeren in nieuwbouw, en dus ook in nieuwbouwapartementen. 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.

**Grafiek 4-4: Evolutie van de bouwvergunningen 2013-2024/7 voor nieuwe niet-residentiële gebouwen**



	Woongebouwen		Niet-woongebouwen	
	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%
2023.k1	-16,1%	2,0%	-36,5%	-0,3%
2024.k2	3,4%	-11,2%	0,0%	-7,4%

Bron: CRB op basis van Statbel

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-residentieel vastgoed. Ten tweede kunnen bepaalde tendensen - zoals de veralgemening van telewerk na COVID, de sterke stijging van de energieprijzen, of nog de ontwikkeling van de e-commerce - leiden tot een verschuiving naar een forse

<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.

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 en in het eerste kwartaal van 2024 is het aantal verleende vergunningen resp. 4,1% en 2,0% hoger dan in dezelfde periode het jaar voordien. Dit terwijl we in het tweede kwartaal van 2024 een daling van 11,2% zien. 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%). In het tweede kwartaal van 2024 daalde het volume met 7,4% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023.

Na een daling in 2022 stabiliseerde het 12-maands voortschrijdend gemiddelde van het volume van niet-residentiële gebouwen (stippellijn in grafiek 4-4) zich in 2023, om vervolgens in het vierde kwartaal van 2023 weer te stijgen – cf. de prestaties van december 2023 – en zich te stabiliseren in de eerste helft van 2024.

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 4.839 m<sup>3</sup>, tegenover 5.319 m<sup>3</sup> in het voorgaande jaar. In 2023 zien we een toename in de grootte van de projecten, met een gemiddelde van 5.674 m<sup>3</sup>. Opnieuw is deze toename grotendeels toe te schrijven aan het vierde kwartaal van het jaar en in het bijzonder aan 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). In de eerste helft van 2024 bedroeg de gemiddelde grootte van niet-residentiële bouwprojecten 5.372 m<sup>3</sup>.

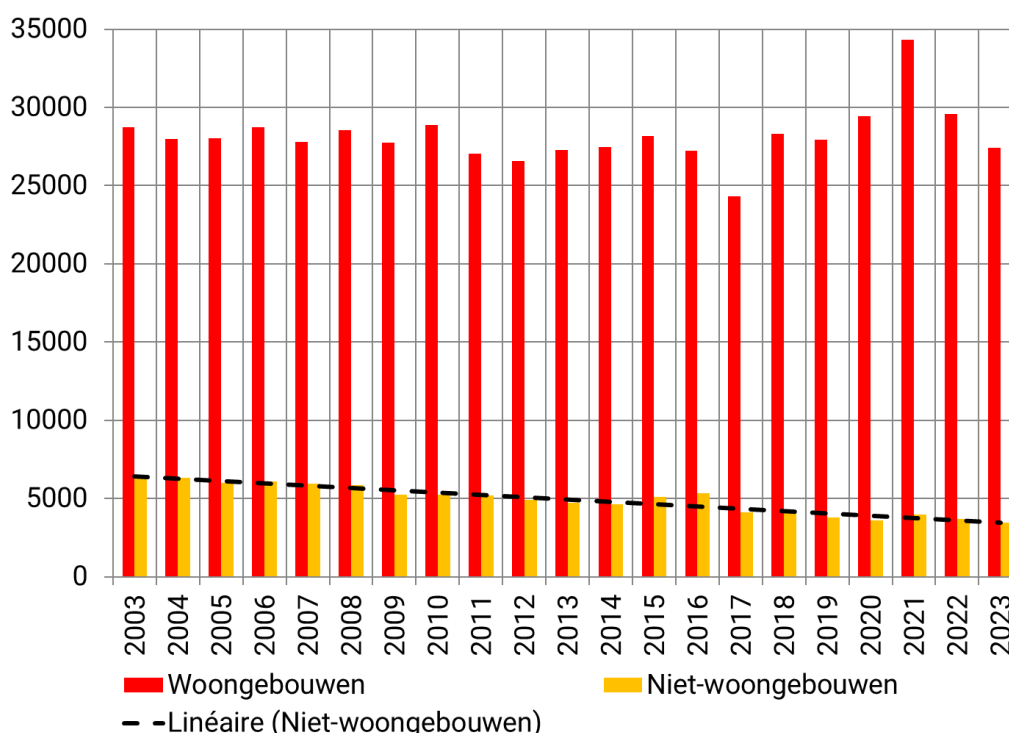
## 4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen

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.

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 is dit een stijging met 16,7% van het aantal vergunde renovaties. 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 gezondheidscrisis, 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.

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



Bron: CRB op basis van Statbel

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 renovatieplannen hadden – gefinancierd met een banklening – die plannen hebben uitgesteld. Huishoudens geven er de voorkeur aan om alles stap voor stap te doen en renovatiewerkzaamheden (inclusief energiewerkzaamheden) uit te voeren die minder omvangrijk zijn, waardoor ze hun

energiefactuur snel en goedkoper kunnen verlagen<sup>70</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). Bovendien daalde dit aantal in de eerste helft van 2024 met 4,6% ten opzichte van 2023.H1. Hoewel de waargenomen neerwaartse trend dichter bij een correctie ligt ten opzichte van de piek die in 2021 werd opgetekend<sup>71</sup>, wordt de woningrenovatie nog steeds afgeremd door hoge rentetarieven en bouwkosten, die renovatiewerken duurder hebben gemaakt.

Op basis van deze indicator is de trend in energierenovatie van woningen minder duidelijk. Er zijn twee scenario's mogelijk. Ofwel volgt de energierenovatie van woningen dezelfde (dalende) trend als de woningrenovatie. Ofwel kan de daling van het aantal renovatievergunningen betekenen dat huishoudens voorrang geven aan energierenovatiewerken (die niet voorkomen in de statistieken van Statbel) en andere renovatie- en uitbreidingsprojecten hebben uitgesteld of opgegeven (die wel worden meegeteld in de statistieken van Statbel). Bij gebrek aan beschikbare gegevens is het echter moeilijk om met enige zekerheid te zeggen welk scenario de overhand krijgt. 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.

De energierenovatie van woningen (en meer in het algemeen van gebouwen) blijft in ieder geval een cruciale uitdaging als we de gestelde klimaatdoelen willen halen. Zo zal de overgrote meerderheid van de bestaande woningen (90%, inclusief 41,5% van de zeer energie-inefficiënte woningen, EPB F tot G) tegen 2050 energierenovaties moeten ondergaan om de energie-efficiëntiedoelstellingen te halen<sup>72</sup>. De renovatiesnelheid moet verdrievoudigen in Vlaanderen en verviervoudigen in Brussel en Wallonië, en er moet een verschuiving plaatsvinden van lichte renovaties (kleinschalige renovatiewerkzaamheden waarvoor niet noodzakelijk een vergunning

---

<sup>70</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>71</sup> Het aantal verleende vergunningen in 2023 (27.428) ligt net onder het gemiddelde voor de periode 2003-2023 (28.163).

<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).



nodig is) naar uitgebreide grondige renovaties (grote werkzaamheden waarvoor wel een vergunning nodig is).

Voor het uitvoeren van deze grondige, uitgebreide renovaties zijn veel hogere budgetten nodig. In België bevinden bijna 6 op de 10 bewoners van een eigen woning (d.w.z. 45% van alle huishoudens) zich echter in een situatie van financieringsstekort of uitsluiting, waardoor ze niet in staat zijn de volledige energierenovatie van hun woning te financieren.<sup>73</sup> En dit zelfs ondanks de toekenning van renovatiesubsidies en renteloze leningen. Bovendien bestaat 28% van de Belgische woningmarkt uit huurders die niet zelf kunnen beslissen of ze de woning die ze huren al dan niet renoveren. De enorme toename van investeringen in energie-efficiënte woningrenovatie mag niet worden afgeremd door het groeiend aantal huishoudens dat het steeds moeilijk vindt om de eindjes aan elkaar te knopen, of door een verdere verslechtering van een of andere vraagbepalende factor, waardoor de toch al relatief hoge kosten van bouwmaterialen en financiering nog hoger zouden worden.

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. In de eerste helft van 2024 zien we een opleving in het aantal vergunningen voor niet-residentiële renovaties. In die periode werden 1.849 vergunningen verleend, een stijging van 6% tegenover 2023.H1.

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 nieuwbouwwoningen, met uitzondering van de periode tussen het tweede kwartaal van 2018 en februari 2019. Dit laat zien dat we meer renoveren dan bouwen.

---

<sup>73</sup> In België heeft ongeveer 45% van de huidige huiseigenaars (jonger dan 65 jaar), d.w.z. ongeveer 21% van alle huishoudens, noch voldoende eigen middelen, noch voldoende terugbetalingscapaciteit, in het geval van een lening, om hun woning te renoveren tot een energielabel dat beantwoordt aan de energieprestatievereisten tegen 2050 (Albrecht & Hamels, 2020). En dit zelfs ondanks de toekenning van renovatiesubsidies en renteloze leningen. Bovendien is een derde van de Belgische huiseigenaars ouder dan 65 jaar, waardoor ze weinig of geen toegang hebben tot traditionele bankleningen met een lange looptijd.



## 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>74</sup>.

2020 was bovendien een uitzonderlijk jaar door de gezondheids crisis als gevolg van het coronavirus<sup>75</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 curven dalen vervolgens tussen maart en augustus 2021, alvorens zich aan het eind van het jaar en begin 2022 te herstellen om in maart 2022 een nieuwe piek te bereiken. In de eerste helft van 2022 werden 25.900 hypothecaire kredieten aangevraagd voor nieuwbouw (goed voor 5,8 miljard euro) en werden 34.400 kredieten aangevraagd voor renovatie (goed voor 2,44 miljard euro). De hypotheekmarkt bleef dus dynamisch in 2020 (onder invloed van de gezondheids crisis) en 2021<sup>76</sup>, evenals in de eerste helft van 2022. Hypotheek aanvragen bleven op een relatief goed niveau.

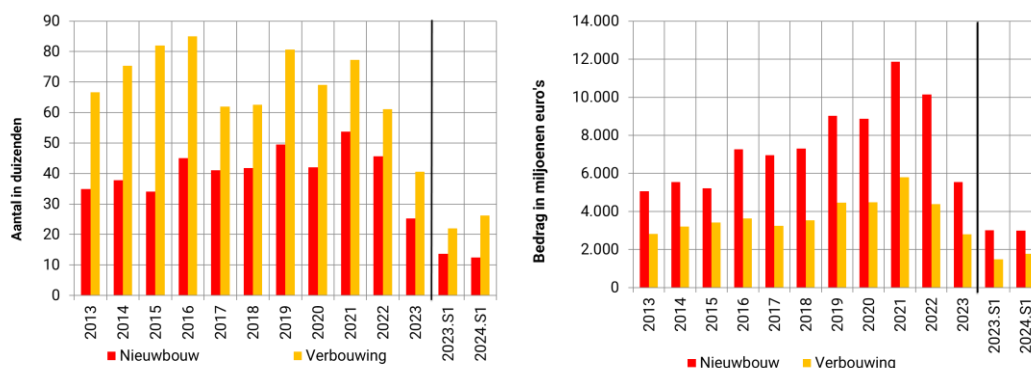
---

<sup>74</sup> Cf. Verslag over de conjunctuur van de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#) & documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting", [CRB 2022-0869](#).

<sup>75</sup> Voor meer details, cf. Het verslag over de conjunctuur van de bouwsector - Juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

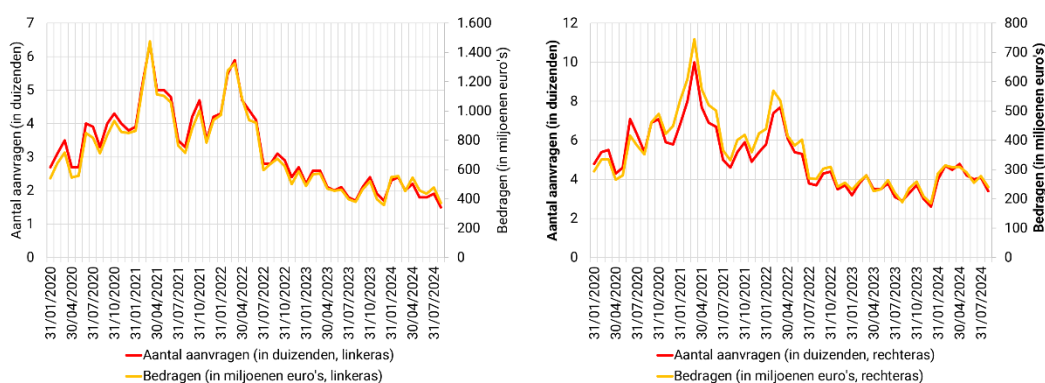
<sup>76</sup> Het aantal aangevraagde nieuwe hypothecaire kredieten voor nieuwbouw bedroeg ongeveer 42.000 in 2020 en ongeveer 53.700 in 2021, voor bedragen van resp. 8,86 miljard euro en 11,86 miljard euro (+33,8% tegenover 2020). Het aantal nieuwe aanvragen van hypothecaire kredieten voor renovaties 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 van hypothecaire kredieten per bestemming, 2013-2024/8**



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), 2019-2024/8**



Bron: CRB op basis van de NBB

**Tabel 5-1: Aantal en bedrag van de aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en verbouwingen, per halfjaar, 2019-2024.H1**

Halfjaar	Aantal (in miljarden)			Bedragen (in miljoenen)		
	Nieuwbouw	Verbouwingen	Aankoop + Verbouwing	Nieuwbouw	Aankoop + Verbouwing	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	28,9	34,4	10,6	5.823	2.439	2.294
2022.2	16,7	22	7,8	3.244	1.543	1.644
2023.1	13,6	22	8	2.686	1.398	1.666
2023.2	11,6	18,6	8,6	2.522	1.298	1.716
2024.1	12,5	26,2	8,8	2.997	1.766	1.943

Bron: NBB

De vraag naar nieuwe hypotheekleningen stortte in de tweede helft van 2022 in, zelfs al in april 2022. 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%). Tijdens dezelfde periode waren de aanvragen goed voor 3,2 miljard euro voor nieuwbouw en 1,5 miljard euro voor renovaties. De situatie is daarna nog verslechterd. In 2023 bleven de aanvragen voor nieuwe hypotheekleningen voor nieuwbouw en renovaties dalen. Zo werden in 2023 25.200 nieuwbouwvergunningen (een daling van 44,7% ten opzichte van 2022) en 16.600 renovatievergunningen (een daling van 33,6%) aangevraagd. In 2023 is het bedrag van die aanvragen ook gedaald (resp. met -45,4% en -14,1%). Opgemerkt moet worden dat nieuwe leningen voor renovatie en nieuwbouw aanzienlijk sterker zijn gedaald dan die voor de aankoop van bestaande woningen. In de eerste helft van 2024 bleef de vraag naar nieuwe hypotheekleningen voor nieuwbouw dalen (-8,1% ten opzichte van 2023. H1), terwijl de vraag naar renovaties opnieuw aantrok (+19,1%).

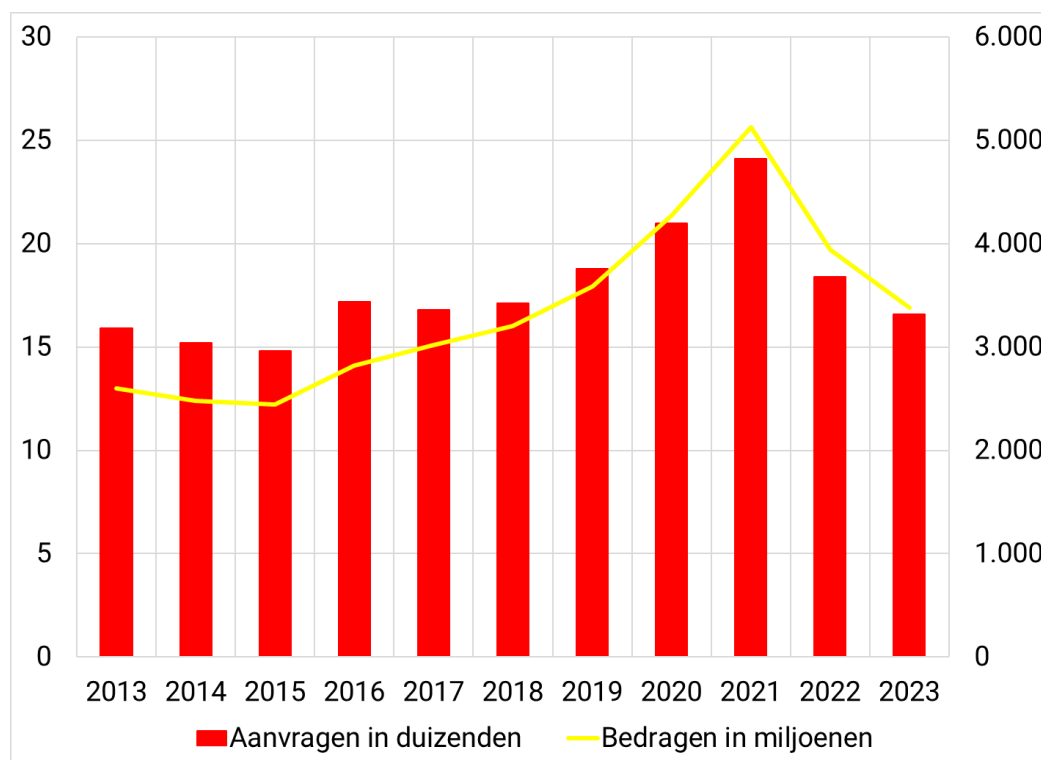
Sinds 1 januari 2023 is het in Vlaanderen verplicht om een woning binnen 5 jaar na aankoop te renoveren. Concreet moeten in deze periode woningen met de slechtste EPB-labels (E of F) gerenoveerd worden tot minstens een label D. De oorspronkelijke doelstelling, die in oktober 2022 werd goedgekeurd, bestond erin om de renovatie-eisen tijdens de komende jaren geleidelijk aan strenger te maken.<sup>77</sup> Eind september 2024 schafte de nieuwe Vlaamse regering deze strengere maatregelen echter af en versoepelde ze haar houding tegenover boetes voor niet-naleving. In maart 2023 werd in Wallonië een verplichting aangekondigd die vergelijkbaar is met de initiële Vlaamse maatregel en die normaal zal gelden vanaf juli 2026<sup>78</sup> (maar die nog niet is goedgekeurd in het Parlement). In tegenstelling tot de andere twee gewesten keurde het Brussels Parlement in februari 2024 een renovatieplicht goed, los van de scharniermomenten. Zo zal het jaarlijkse energieverbruik van woningen niet hoger mogen zijn dan 275 kWh/m<sup>2</sup>/jaar tegen 2033 (d.w.z. renovatie van labels F en G) en 150 kWh/m<sup>2</sup>/jaar tegen 2043 (d.w.z. renovatie van labels D en E). In het licht van deze nieuwe regelgevingen lijkt het aangewezen om na te gaan hoe de hypotheekaanvragen voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing evolueren.

---

<sup>77</sup> Vanaf 2028 moesten renovaties minstens label C hebben behaald. Na verdere restricties in 2035 en 2040 moest label A vanaf 2045 de standaard worden voor alle soorten woningen.

<sup>78</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.

**Grafiek 5-3 : Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing, 2019-2023**



Bron: NBB

Grafiek 5-3 laat zien dat het aantal hypotheekaanvragen voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing tussen 2018 en 2021 is toegenomen, 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 aankopen die gepaard gingen met renovatie. In 2022 daalde het aantal hypotheekaanvragen voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing (-23,7% ten opzichte van 2021) en ook in 2023 bleef dit aantal dalen (-9,8% ten opzichte van 2022). Zo daalde het aantal hypotheekaanvragen voor de aankoop van een onroerend goed gekoppeld aan verbouwingen van 24.100 in 2021 naar 18.400 in 2022 en naar 16.600 in 2023. In de eerste helft van 2024 werden 26.200 aanvragen gedaan (+10,0% vergeleken met 2023.H1).

Ondanks een lichte opleving in de eerste helft van 2024 en ondanks de vervallen staat van het Belgische vastgoedbestand, blijkt uit de gegevens dat slechts een klein deel (9,4% in 2023) van de hypotheekaanvragen voor de aankoop van een woning vanaf het begin gekoppeld is aan een lening om renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Bovendien is het nog te vroeg om de impact te zien van de renovatieverplichtingen die in de drie gewesten van kracht zijn geworden (of binnenkort van kracht zullen worden). Vooral als ook de politieke onzekerheid nog aan die vergelijking wordt toegevoegd.

Samengevat steeg het aantal leningen dat werd afgesloten voor een aankoop gekoppeld aan een verbouwing en voor een aankoop zonder verbouwing in de eerste helft van 2024, terwijl het aantal leningen dat werd afgesloten om een woning te bouwen bleef dalen. Het aantal van dergelijke leningen is echter nog steeds relatief laag. Sinds medio 2022 worden aanvragen voor nieuwe hypothecaire kredieten, of het nu gaat om bouw of renovatie (en aankopen inclusief gekoppeld aan verbouwingen), over het algemeen 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>79</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>80</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>81</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>82</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>83</sup>, via een negatieve differentiatie van de leencapaciteit<sup>84</sup> - heeft de prijzen voor woningen / nieuwbouwwoningen

---

<sup>79</sup> Om de aanhoudende inflatie tegen te gaan, heeft de Europese Centrale Bank (ECB) haar basisrente in vijftien maanden tijd tien keer verhoogd.

<sup>80</sup> Dit is dezelfde stijging als die over een periode van 11 jaar, tussen 2008 en 2019.

<sup>81</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](#) & documentatienota "Mogelijke oplossingen voor een betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting", [CRB 2022-0869](#).

<sup>82</sup> De vraag wordt gedreven door hoge energieprijzen en steeds strengere renovatieverplichtingen (zowel huidige als toekomstige).

<sup>83</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>84</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,

opgedreven en de renovatieactiviteit beïnvloed (aankoop van energieslurpende gebouwen gekoppeld aan grote renovaties), aangezien niet alle huishoudens in staat zijn om de aankoop van een huis en de energierenovatie te financieren<sup>85</sup>.

Net als de evolutie van de toegekende vergunningen, bevestigt de evolutie van de hypothecaire kredieten de crisis van het residentiële vastgoed in België, en vooral dan de crisis van nieuw residentieel vastgoed. Hoewel kredietverstrekkers meer flexibiliteit hebben getoond door langere looptijden<sup>86</sup>, blijft de financiering van bouw- of renovatieprojecten of van aankoopprojecten gekoppeld aan een renovatie een groot probleem. Het is daarom belangrijk om de ontwikkelingen in de toegang tot hypothecaire kredieten de komende maanden nauwlettend te blijven volgen.

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 echter nog nooit zoveel geleend (+42% in 2023 ten opzichte van 2022) via dit type lening voor de aankoop of renovatie van een woning, namelijk 7.554 aanvragen voor een totaal bedrag van 1,438 miljard euro en een gemiddeld bedrag van 222.281 euro<sup>87</sup>. De toename van het gebruik van dit type lening in 2023 is voornamelijk het gevolg van de stijging van de hypotheekrente op de reguliere markt en van het feit dat aanvragers, via een woonlening, het volledige bedrag kunnen lenen, inclusief registratie- en notariskosten. We kunnen er dus redelijkerwijs van uitgaan dat zich in de andere twee gewesten van het land dezelfde trend voordoet. 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.

---

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>85</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 Verslag 'Investerings in betaalbare en duurzame en kwaliteitswoningen stimuleren' van de brc Bouw ([CRB 2023-2645](#)).

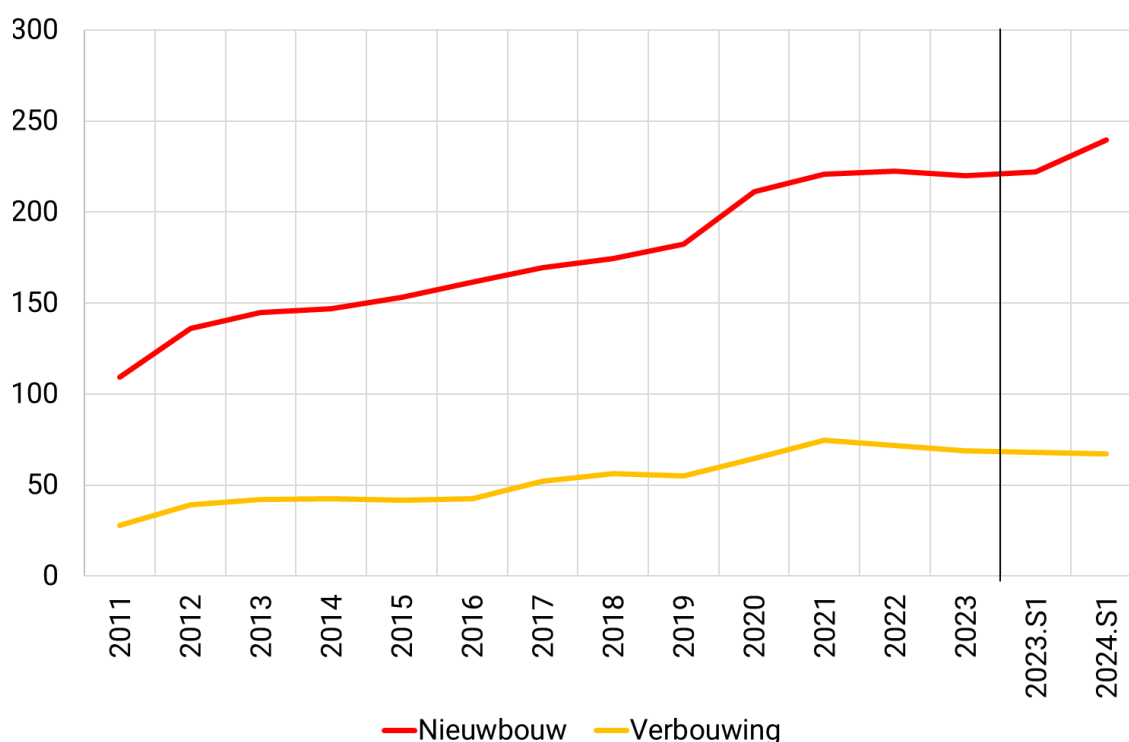
<sup>86</sup> Eind 2024 zal de hypotheek met een looptijd van 40 jaar zelfs een comeback maken. Er moet echter worden opgemerkt dat in het geval van langere looptijden, de terugbetalingen over een langere periode worden gespreid, waardoor het totale bedrag aan terug te betalen rente toeneemt. Volgens de NBB (2024) heeft de langere gemiddelde looptijd van nieuwe kredieten ook de woningprijzen zelf opgedreven.

<sup>87</sup> Om aan de groeiende vraag te voldoen, heeft de Vlaamse regering het budget voor de Vlaamse Woonlening voor 2024 verhoogd met 250 miljoen euro tot 1,5 miljard euro.

### 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. Voorts is tussen 2011 en 2021 het gemiddelde gevraagde bedrag van een hypothecair krediet voor renovaties met 153% gestegen. Na een sterke stijging tussen 2019 en 2021 (+35%) daalde het gemiddelde bedrag van hypotheekaanvragen voor renovaties in 2022 (-4,0%) en 2023 (-4,3%). Zo bedroeg dit 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).

**Grafiek 5-4: Evolutie van het gemiddelde bedrag voor een hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties, 2011-2024.H1**



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 kwam de sterke stijging van de bouwkosten die in 2020, 2021 en 2022 werd



geregistreerd in 2023 tot stilstand<sup>88</sup>. 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 bouwen 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>89</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.

In het eerste kwartaal van 2024 steeg het gemiddelde bedrag van hypotheekaanvragen voor nieuwbouw opnieuw (+8,0% tegenover 2023.H1), terwijl dat voor renovatie bleef stagneren (-0,7%). De stijging van het gevraagde kredietbedrag voor nieuwbouw kan gedeeltelijk te wijten zijn aan de stijging van de bouwkosten (inclusief de kosten van bouwmaterialen) in de eerste helft van 2024. Deze stijging is echter veel kleiner dan de eerder geregistreerde stijging. De stabilisatie (of zelfs lichte daling) van de rente kan mensen er ook toe aanzetten om hun bouwambities terug te schroeven. Omgekeerd suggereert de stagnatie in het aantal aanvragen voor renovatie dat huishoudens de voorkeur blijven geven aan 'kleine' renovaties ten koste van algemene renovaties – misschien vanwege de politieke onzekerheid rond renovatieverplichtingen (zie hierboven) en rond de renovatiepremies – of dat ze liever hun spaargeld en eigen middelen gebruiken om een deel van de renovatiewerkzaamheden aan hun woning te financieren.

## 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>90</sup>).

---

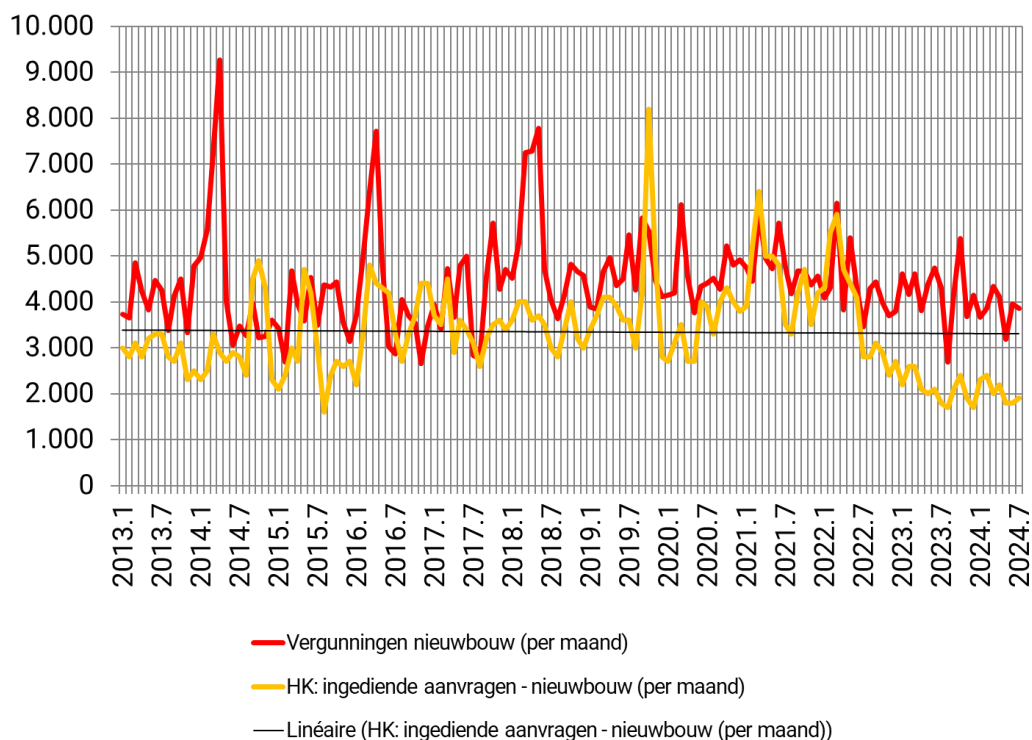
<sup>88</sup> Tussen het eerste kwartaal van 2020 en het vierde kwartaal van 2022 steeg de index van de producentenprijzen in de bouw, die wordt gebruikt als substituuut voor de bouwkostenindices, van 109,2 naar 137,3. De index bleef vervolgens stabiel tussen het eerste (139,8) en derde (140,8) kwartaal van 2023, om daarna weer licht te stijgen in het vierde kwartaal van 2023 (142,1) en begin 2024 (143,8 in 2024.Q2).

Bron: Statbel.

<sup>89</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, [CRB 2022-0869](#).

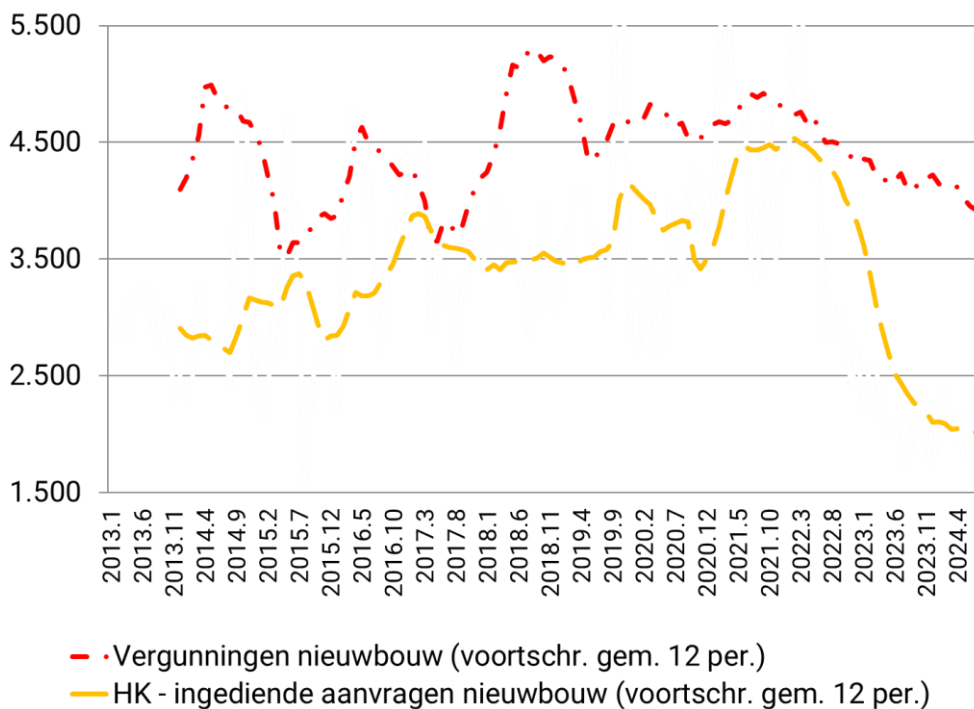
<sup>90</sup> We merken hierbij op dat de woonbonus voor gezinswoningen in Vlaanderen sinds 2020 is afgeschaft.

**Grafiek 5-5: Vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen van hypothecaire kredieten, 2013-2024/7**



Bron: FOD, NBB

**Grafiek 5-6: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hypothecaire kredieten) nieuwe woningen, 2013-2024/7**



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>91</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. De afloop van het btw-tarief van 6% op sloop-wederopbouw voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars vanaf 1 januari 2024 heeft waarschijnlijk ook een negatieve impact op sloop-wederopbouwprojecten<sup>92</sup>. Deze maatregel zal wellicht in de toekomst een negatief effect blijven hebben op nieuwbouw.
- (3) Door de stijgende rente hebben sommige investeerders ervoor gekozen om hun oorspronkelijk geplande investeringen in vastgoed (waarvoor een vergunning was afgegeven) te vervangen door andere investerings- en beleggingsvormen, zoals obligaties of aandelen, of zelfs veilige havens zoals goud. 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 staatsbons (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 (bijv. 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

---

<sup>91</sup> Volgens de NBB (2024) is het verstrekken van hypothecaire kredieten ook veel sterker gedaald dan het aantal vastgoedtransacties.

<sup>92</sup> Dit kan een gedeeltelijke verklaring zijn voor de daling van het aantal bouwvergunningen in de eerste helft van 2024. Er zijn echter geen indicatoren om te meten in welke mate de afloop van het btw-tarief van 6% op sloop-wederopbouw voor ontwikkelaars de vraag naar bouwvergunningen voor nieuwbouw heeft beïnvloed (en zal blijven beïnvloeden).

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>93</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>94</sup>. 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. Tussen 2017 en 2021 lag 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 in 2023 stijgen en bedroeg gemiddeld 3,01%. 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

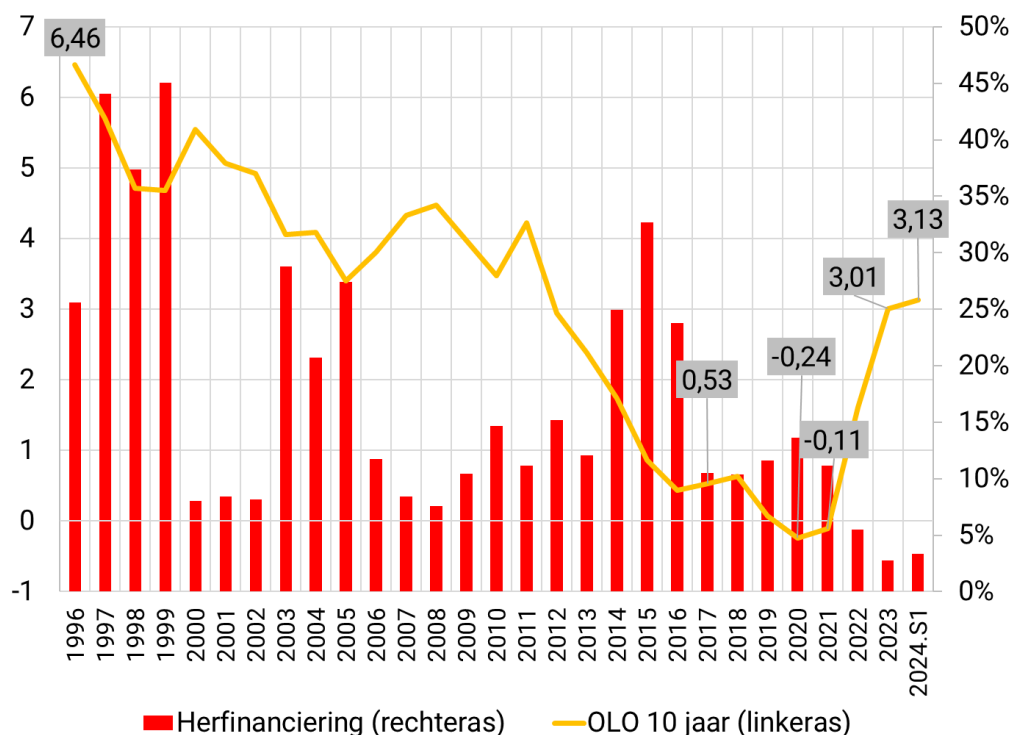
---

<sup>93</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>94</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 afbetalingslast een hoger bedrag worden geleend. (NBB, 2022b).

blijven groeien (NBB, 2024). Gezien de opwaartse trend in de rentevoeten is de herfinancieringsrente relatief laag in 2022 (5,5%) en 2023 (3,3%). In 2022 en 2023 was het in de meeste gevallen voordeliger om lopende contracten met lage tarieven zo lang mogelijk te behouden.

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



Bron: CRB op basis van de NBB

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 en de eerste helft van 2024 stabiliseerden de marktrente zich echter (3,13% in juni 2024) voordat ze weer daalde. In oktober 2024 bedroeg de OLO-rente op 10 jaar 2,88%. Deze trend vloeit voort uit de renteverlagingen die de ECB heeft doorgevoerd - nadat ze de rente negen maanden lang op 4% had gehouden - na de duidelijke vertraging van de wereldwijde inflatie. Zo verlaagde de ECB op 6 juni, 18 september en 17 oktober 2024 de depositorente, die als benchmark dient voor de kredietvoorwaarden in de economie, telkens met 25 basispunten: eerst naar 3,75%, vervolgens naar 3,50% en ten slotte naar 3,25%. De opeenvolgende dalingen van de rente (en de daaruit voortvloeiende daling van de hypotheekrente) zijn goed nieuws voor de vastgoedmarkt en de bouwsector. Nu valt nog af te wachten hoe snel de ECB haar rentetarieven verder wil verlagen, en of de verwachte opleving van de belangstelling voor hypothecaire leningen (en bijgevolg voor investeringen in huisvesting) vanaf eind 2024 zichtbaar zal zijn. Als deze trend doorzet, kunnen we ook verwachten dat huishoudens die een hypotheek afsloten toen de rente piekte, die hypotheek zullen herfinancieren tegen een betere rente.

## 6 Conclusie en aanbevelingen

### **De vooruitzichten voor groei in de bouwsector zijn weinig bemoedigend.**

Sinds medio 2021 is er vrijwel geen groei meer in de bouwsector. En er is geen teken van verbetering, integendeel. Naast de crisis in de nieuwbouw is er toenemende bezorgdheid in de infrastructuursector. Tijdens de eerste negen maanden van 2024 registreerde België een recordaantal faillissementen in de bouwsector, namelijk 22,1% meer dan in 2023, het vorige record. Daarnaast liet de bouwsector tussen het eerste kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024 een nettoverlies van 2.673 banen optekenen, toe te schrijven aan de daling van het aantal arbeiders in de sector. De evolutie van het aantal faillissementen en banen in de sector laat zien dat de situatie in de bouw in 2024 moeilijk zal blijven. Bovendien zullen de moeilijkheden om geschoolde werknemers te werven – moeilijkheden waarmee de bouwsector nog altijd kampt – het herstel van de bouwsector en de verwezenlijking van de klimaatdoelstellingen nog sterker ondermijnen.

Het is daarom belangrijk om investeringen in huisvesting, gebouwen en infrastructuur te blijven ondersteunen<sup>95</sup> om faillissementen en banenverlies in de sector zoveel mogelijk te voorkomen. In deze context zal de steun aan de Belgische bouwsector onder meer bestaan uit nieuwe nationale en Europese investeringsplannen, stimulansen voor gezinnen om te renoveren en te bouwen, een terugkeer naar de toegang tot het beroep (dat een garantie voor kwaliteit blijft), de uitvoering van het 4x20%-kader voor werkgelegenheid en opleiding, en het opvoeren van de strijd tegen sociale dumping en sociale fraude.

### **De zware crisis in woningsector houdt aan: alle indicatoren blijven in het rood.**

De bouwsector had al in de tweede helft van 2021 te maken met onrust, en die onrust is sindsdien blijven aanhouden. De scherpe daling van de indicatoren die in dit verslag worden geanalyseerd – zoals de conjunctuurcurven in de bouw, het aantal bouwvergunningen voor woningbouw en renovatie en het aantal nieuwe hypotheeklen – laat zien dat de bouwsector nog steeds te maken heeft met zware onrust in de woningbouw en renovatie.

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 hypothecair krediet<sup>96</sup>. Deze toegang werd vervolgens in 2023 aangescherpt voor energielekken: bij het toekennen van een hypothecair krediet wordt meer en meer rekening gehouden met de energieprestatie van het gebouw, in de vorm

---

<sup>95</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>96</sup> De verwachtingen voor 2020 zijn dat het aandeel kredieten met een hoge loan-to-value (LTV) ratio zal afnemen.



van een negatieve differentiatie.<sup>97</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.

Hoewel de marktomstandigheden (d.w.z. deze drie factoren die de vraag bepalen) zich sindsdien hebben gestabiliseerd – op niveaus die nog steeds relatief hoog zijn – suggereren de verschillende geanalyseerde indicatoren dat een eventueel herstel nog niet voor morgen is. Verwacht wordt dat na een volumedaling van bijna 9% in 2022-2023 (FPB, 2024a) de investeringen in huisvesting deze trend in 2024 zullen voortzetten. Volgens de sociale partners in de bouwsector mogen we vóór eind 2025, of zelfs 2026, geen (licht) herstel van de activiteit in de sector van de nieuwbouw verwachten. Zo blijven onder de huidige marktomstandigheden – hoewel ze niet langer verslechteren – de vooruitzichten voor een opleving van de investeringen in huisvesting beperkt 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.

Door de daling van de vraag naar nieuwbouw blijft de positieve bijdrage van nieuwe woningen en sloop-wederopbouwactiviteiten<sup>98</sup> – die onderworpen zijn aan strenge energieprestatieregels – aan het behalen van de klimaatdoelstellingen en het scheppen van nieuwe huisvesting beperkt. Om te voldoen aan de vraag naar huisvesting als gevolg van demografische veranderingen en de samenstelling van huishoudens, moeten echter tegen 2030 en 2060 resp. 225.000 et 810.000 extra woningen worden gebouwd (CRB, 2024-0860). Ook de beperkte vraag naar renovatie baart zorgen. In België zullen de meeste bestaande woningen (90%, waarvan 41,6% met een EPB F tot G) tegen 2050 energetisch moeten worden gerenoveerd. De renovatiesnelheid moet ten minste verdrievoudigen en er moet een verschuiving komen van lichte renovaties naar algemene grondige renovaties.

---

<sup>97</sup> 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.

<sup>98</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).



## Aanbevelingen

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 en de verbouwing van gebouwen, waarbij ervoor gezorgd wordt dat de bouw- en woonkosten onder controle blijven. En dit zowel ten opzichte van huishoudens als bouwers en projectontwikkelaars. Ze roepen de gewestregeringen en de federale overheid op om de vraag te ondersteunen door optimaal gebruik te maken van btw, vergunningen, registratierechten, premies, garanties, leningen en investeringsbudgetten.

Met dit in gedachten zijn de sociale partners in de bouwsector van mening dat het contraproductief zou zijn om de btw op renovaties te verhogen van 6% naar 9% en om te opteren voor een fiscaliteit op huurinvesteringen die de concurrentiekracht van dit soort investeringen zou aantasten ten opzichte van andere pistes die momenteel op de onderhandelingstafel liggen voor de volgende federale regering. Door de eerste maatregel zouden de kosten van de renovatierekening voor de kandidaat-renoveerder stijgen en zouden energierenovaties nog meer op de lange baan geschoven worden. Door de tweede maatregel zouden nog minder mensen geneigd zijn om te investeren in huurwoningen (en in de renovatie van huurwoningen), terwijl het land al kampt met een tekort aan duurzame, betaalbare woningen en de stijging van de rente in 2023 dergelijke investeringen al minder aantrekkelijk heeft gemaakt. Ze wijzen er ook op dat in sommige gevallen de sloop-wederopbouw van een oud huis te verkiezen is boven renovatie om op een kosteneffectieve manier tot een of meer energie-efficiënte woningen te komen. Zo vragen de sociale partners in de bouwsector ook dat alle sloop- en wederopbouwwerken in aanmerking zouden komen voor het btw-tarief van 6%. Dit is ook belangrijk om het aantal woningen te verhogen en zo de bevolkingsgroei op te vangen. Zoals gespecificeerd in hun Memorandum 2024<sup>99</sup> mag een belastinghervorming in geen geval leiden tot extra kosten ten aanzien van onroerende goed.

Daarnaast zijn de sociale partners in de bouwsector van mening dat de voortdurende wijzigingen in verplichte renovatieregelingen, energie-eisen en renovatiesubsidieregelingen, evenals het huidige gebrek aan politieke duidelijkheid met betrekking tot klimaat- en energieregelgeving, huishoudens en de bouwsector uiteindelijk zullen ontmoedigen om te investeren in energie-efficiëntie of het koolstofarm maken van de economie. Deze context kan er onder andere toe leiden dat kopers kiezen voor tijdelijke oplossingen (bijv. zonnepanelen of een zonneboiler) om het vereiste label D (in Vlaanderen) te behalen en om uitgebreide renovaties uit te stellen, die veel hogere budgetten met zich meebrengen. Volgens de sociale partners in de bouwsector is duidelijke en stabiele communicatie over politieke langetermijndoelstellingen een belangrijke hefboom voor het koolstofvrij maken van woningen.

---

<sup>99</sup> Cf. "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" (CRB 2024-0860).

Bovendien zijn de sociale partners in de bouwsector van mening dat het de plicht is van de nieuwe regeringen (en de financiële sector) om manieren te vinden om eigenaars de gepaste financieringsinstrumenten te bieden om de kosten te dekken van de energierenovatiewerken die door de regelgeving worden opgelegd (of zullen worden opgelegd). In deze context vragen ze de nieuwe regeringen om hun dialoog met de banksector voort te zetten om een positieve differentiatie in de terugbetalingscapaciteit van huishoudens in te voeren in functie van de energieprestatie van hun woning bij het aanvragen van hypotheekleningen (aankoop van een nieuwbouwwoning / recente woning en aankoop van een niet-renderende woning gekoppeld aan een ingrijpende renovatie).

## **De vrees groeit dat de situatie op het gebied van infrastructuur ingewikkelder zal worden**

In 2023 deden infrastructuurwerken het relatief goed, waardoor de bouwsector over het algemeen overeind bleef. Hoewel de sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen en de stijging van de exploitatiekosten als gevolg van de hoge inflatie ertoe leidden dat overheden bepaalde projecten uitstelden, waren de vooruitzichten voor infrastructuur op korte termijn minder zorgwekkend door de geplande overheidsinvesteringen in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2024 en in het kader van de herstelplannen.

Hoewel de overheidsinvesteringen in 2024 sterk zullen blijven groeien, is er toenemende bezorgdheid over de infrastructuur, waarbij de conjunctuurcurven voor infrastructuur in de eerste helft van 2024 verslechteren. Deze verslechtering is voornamelijk te wijten aan een verslechtering van de 'vraagverwachting'. Deze ontwikkeling houdt ongetwijfeld verband met de verwachte vermindering van de gemeentelijke investeringen na de verkiezingen van oktober 2024 en het naderende einde van de investeringen in het kader van het herstelplan, terwijl er nog geen nieuw strategisch investeringsplan op tafel ligt. Nu de gemeenteraadsverkiezingen achter de rug zijn, groeit namelijk de vrees dat de situatie op het vlak van infrastructuur de komende jaren problematischer wordt. Bovendien zijn er, zodra de herstelplannen zijn uitgevoerd, weinig nieuwe overheidsinvesteringen in infrastructuur gepland. 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.

In 2025 en 2027, de jaren na de gemeenteraadsverkiezingen en het einde van het RRP, voorziet het FPB (2024a) een daling van de overheidsinvesteringen (resp. -1,9% en -5,2%). Als de effecten van de gemeenteraadsverkiezingen en van het RRP zijn weggeëbd, keren de overheidsinvesteringen terug naar het niveau van het begin van de legislatuur (2,8% van het bbp), waardoor ze ver verwijderd zijn van de doelstelling van 4% van het bbp tegen 2030, die is vastgelegd in het regeerakkoord 2020-2024. De overheidsinvesteringen zullen pas weer aantrekken in 2029, in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in 2030.

De sociale partners wijzen erop dat er een historische tekort is aan overheidsinvesteringen in België – iets waarop de brc Bouw al attent heeft gemaakt in haar adviezen<sup>100</sup> en dat er met name veel meer moet worden geïnvesteerd in openbare infrastructuur, onder meer 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.

België ligt, net als andere Europese landen, achter op schema met de uitvoering van zijn herstelplanprojecten. De verplichting om in 2026 de projecten af te ronden die in 2025 niet zijn uitgevoerd, terwijl de projecten die oorspronkelijk voor 2026 waren gepland wel worden uitgevoerd, zal een 'groeiboom' veroorzaken door de herstelplannen die allemaal in 2026 zijn geconcentreerd, voordat ze in 2027 volledig worden stopgezet. Gezien de beperkte productiecapaciteit van de sector in België lijkt deze doelstelling in de praktijk moeilijk haalbaar. Deze situatie kan ook nadelig zijn voor bouwbedrijven. Een meer realistische en gunstige aanpak voor de sector zou zijn om de uitvoering van de resterende projecten te spreiden en tegelijkertijd de effecten van de herstelplannen geleidelijk af te bouwen.

### **Aanbevelingen**

De sociale partners in de bouwsector zijn van mening dat de overheidsinvesteringen in België aanzienlijk moeten worden verhoogd. Om een antwoord te bieden op dit historische gebrek aan overheidsinvesteringen en op de uitdaging van de dubbele transitie (klimaattransitie en digitalisering) zullen de nieuwe regeringen er dus voor moeten zorgen dat de overheidsinvesteringen op zijn minst op schema blijven en ze tegen 2029 4% van het bbp uitmaken. In hun "Memorandum 2024"<sup>101</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 in openbare werken heeft geïnvesteerd (veel minder dan de 3,5% van zijn Europese burens), moeten er nieuwe nationale en Europese investeringsplannen – die nog ambitieuzer zijn dan het HPP – worden ontwikkeld en uitgevoerd om de overheidsinvesteringen de komende jaren te stimuleren en te sturen. De sociale partners in de bouwsector vragen ook dat deze investeringsplannen op interfederaal niveau gecoördineerd en gemonitord zouden worden.

---

<sup>100</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](#).

<sup>101</sup> Memorandum "Prioritaire aanbevelingen voor een duurzame en sociale bouw" ([CRB 2024-0860](#)).

Gezien de toestand van en de vooruitzichten voor de overheidsfinanciën in België zal actie nodig zijn<sup>102</sup> om die financiën op lange termijn houdbaar te houden en er tegelijk voor te zorgen dat het land in staat is te investeren in belangrijke domeinen zoals de klimaattransitie. In deze context zijn de sociale partners van mening dat de Belgische overheden moet voldoen aan de criteria om een begrotingsaanpassing van zeven jaar te onderschrijven (en een begrotingstraject van vier jaar te vermijden). De overheden zullen ook hun verantwoordelijkheid op Europees niveau moeten nemen om de productieve overheidsinvesteringen die nodig zijn om klimaat- en technologietransitie mogelijk te maken, verder aan te moedigen en te vergemakkelijken. Meer in het algemeen moeten overheden zoeken naar manieren om de budgettaire ruimte te creëren die nodig is om de gevolgen van de klimaatverandering en de vergrijzing, die de overheidsuitgaven opdrijven, op te vangen.

Om een 'groeiboom' door het herstelplan voor het jaar 2026 en de schadelijke gevolgen die dit zou kunnen hebben voor bedrijven in de bouwsector te vermijden, vragen de sociale partners in de bouwsector aan de federale regering om er op Europees niveau voor te pleiten dat de rest van de herstelplannen in 2027 mag worden uitgevoerd, in plaats van te eisen dat dit in 2026 gebeurt.

### **Het wordt steeds moeilijker om geschoolde werknemers aan te werven**

Zoals al in eerdere verslagen werd benadrukt, en paradoxaal genoeg ondanks de dalende vraag in de sector en los van de conjunctuurschommelingen, heeft de bouwsector het al enkele jaren moeilijk om geschoold personeel aan te werven. 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. Bovendien blijft het aantal arbeiders dat de sector verlaat door de vergrijzing hoger dan het aantal dat erin stapt, waardoor het nog moeilijker wordt om geschoold personeel te werven. We zien deze moeilijkheden nog altijd in 2023 en in de eerste helft van 2024.

Bij gebrek aan voldoende, geschoolde arbeidskrachten dreigen sommige bedrijven hun aanbod te beperken, hun levertijden te verlengen of meer een beroep te doen op buitenlandse krachten, hetzij zelfstandigen, hetzij gedetacheerde werknemers. Deze handelingen kunnen zelf een impact hebben op de kwaliteit van het werk en van de jobs, alsook op de eigen capaciteit van onze ondernemingen om de werken concreet uit te voeren.

---

<sup>102</sup> Cf. Rapporten "Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën onder het nieuw Europees begrotingskader" (CRB 2024-2205) & "Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën" (CRB 2024-1185).

## Aanbevelingen

De sociale partners van de bouw vragen aan de nieuwe regeringen om tijdens de legislatuur 2024-2029 maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat bedrijven (met de vereiste kwalificaties) de nodige capaciteiten kunnen inschakelen om in te spelen op de groeiende vraag die de sector de komende jaren verwacht als gevolg van de stimuleringsmaatregelen en de ambitieuze strategieën voor de renovatie van gebouwen. In hun adviezen<sup>103</sup> hebben ze trouwens gewezen op de noodzaak om een nieuwe visie en strategie voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector te ontwikkelen en uit te voeren, waarbij alle relevante spelers betrokken zijn (onderwijs, organisaties die verantwoordelijk zijn voor alternerende opleidingen, arbeidsbemiddelaars, overheden, enz.). Volgens hen moeten vier grote ambitieuze sectorale doelstellingen (4x20%) het referentiekader vormen voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector tegen 2030:

- (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 de technische en beroepsrichtingen in de bouw (vooral bij jongeren) op te waarderen, het werkgelegenheidsbeleid meer te richten op begeleiding, opleiding en omscholing en de voordelen van een baan in de bouwsector te promoten (gevarieerd werk, manueel werk, veel leren, een stabiele job, enz.) om het imago van de bouwsector te verbeteren en deze aantrekkelijker te maken voor onder andere jongeren, vrouwen en werkzoekenden.

Om het aantal vrouwen in manuele beroepen te vergroten, zou het ook nuttig zijn om een onderzoek uit te voeren naar de redenen waarom vrouwen niet in ruimere mate kiezen voor handenarbeid, en om meer projecten te starten die een brug slaan tussen bedrijven die op zoek zijn naar arbeidskrachten enerzijds en vrouwen die opteren voor een job in de bouw anderzijds. 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.

---

<sup>103</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](#).

## Duurzame investeringen snel opvoeren (Memorandum 2024)

Tegen die achtergrond benadrukken de sociale partners in de bouwsector opnieuw dat de vooruitzichten zorgwekkend zijn voor de activiteit in de bouwsector (zowel voor de bouw als voor infrastructuur), maar ook en vooral voor het behalen van de belangrijke 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>104</sup>.

De sociale partners in de bouwsector wijzen er ook op dat België zich heeft geëngageerd tot de klimaatdoelstelling om de broeikasgassen tegen 2030 met 47% te verminderen. Als deze doelstelling niet wordt gehaald, leidt dit tot extra kosten voor de begroting door de verplichte aankoop van emissierechten. In dat geval zal België emissierechten moeten kopen om het verschil te compenseren tussen de doelstelling van 47% en de daadwerkelijk gerealiseerde emissiereducties. Als België zijn verplichtingen met betrekking tot CO<sub>2</sub>-uitstoot niet kan nakomen, zal het boetes opgelegd krijgen door de EC.

Om (gedeeltelijk) tegemoet te komen aan bovengenoemde punten van zorg verwijzen de sociale partners de betrokken overheidsinstanties naar hun 'Memorandum 2024'.<sup>105</sup>

---

<sup>104</sup> Cf. "Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting" gepubliceerd door de brc Bouw in september 2022.

<sup>105</sup> Zie "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.
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2024a), Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën onder het nieuw Europees begrotingskader, Verslag, [CRB 2024-2205](#).
- CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2024b), 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 (2021), 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 (2020), 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), Overheidsinvesteringen, Documentatienota van de brc Bouw, [CCE 2017-1346](#).
- EUROPEAN COMMISSION (2024a), European Economic Forecast – Autumn 2024, [Institutional paper 296](#), november 2024.
- EUROPEAN COMMISSION (2024b), European Economic Forecast – Spring 2024, Institutional paper 286, november 2024.
- FEDERAAL PLANBUREAU (2024a), Economische begroting 2024 – Economische vooruitzichten 2024-2025, versie van september 2024, FPB, [september 2024](#).
- FEDERAAL PLANBUREAU (2024b), Economische vooruitzichten 2024-2029, versie van juni 2024, FPB, [juni 2024](#).
- FEDERAAL PLANNINGBUREAU (2024c), 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](#).
- KBC (2024), Economische Vooruitzichten november 2024, KBC Group, november 2024.
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2024), Verslag 2023, Preambule: Economische en financiële ontwikkelingen, Prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, [maart 2024](#).
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2023), Bedrijven, prijzen en marges, NBB Economic Review 2023.
- NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022b), Is het voor iedereen in België haalbaar om een eigen woning te kopen?, NBB Economic Review 2022, [nr.12](#).