

## Sectoronderzoek algemene en ruwbouwaannemers

# Oneerlijke concurrentie vormt grootste bedreiging voor bouwsector

- ✓ **2016 slecht voor nieuwbouw van eengezinswoningen en gemeentelijke investeringen. Beter voor nieuwbouw van appartementen en renovatie.**

Bouwunie onderwierp in het begin van januari, 266 Vlaamse algemene en ruwbouwaannemers aan een uitgebreide vragenlijst. Op deze manier wil Bouwunie de aandachtspunten en uitdagingen van de sector in kaart brengen. Een vergelijking met de resultaten van de vorige jaren laat ons bovendien toe om belangrijke evoluties te detecteren.

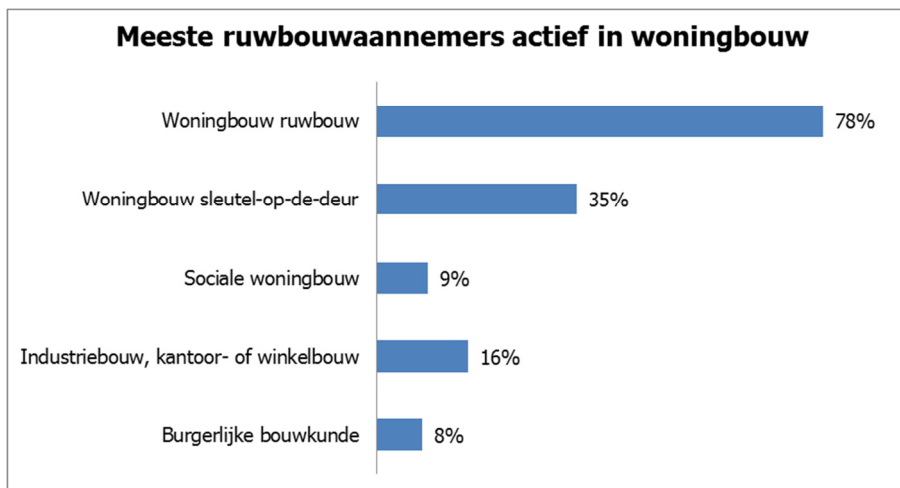
Van de ondervraagden heeft 10% geen personeel, 45% werkt met maximaal 4 werknemers, 16% met 5 tot 9 werknemers, 15% met 10 tot 19 werknemers, 10% met 20 tot 49 werknemers en 4% met minstens 50 werknemers.

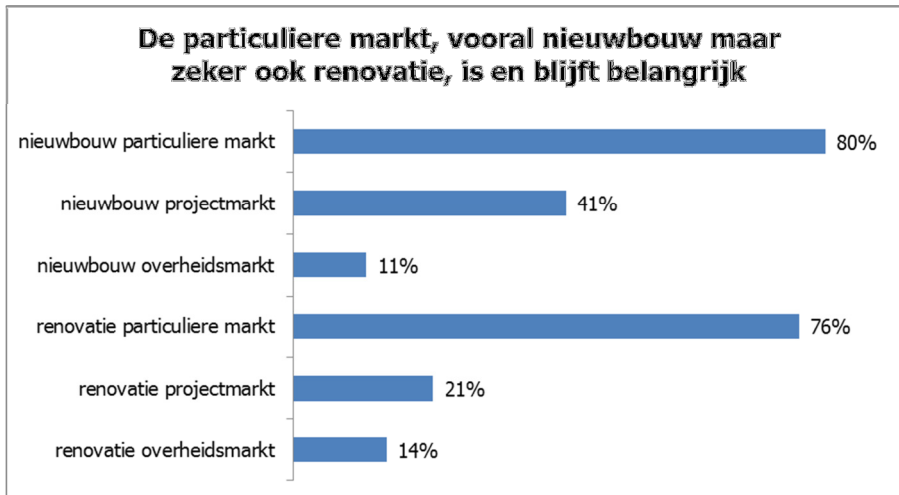
30% van hen is gevestigd in de provincie West-Vlaanderen, 23% in Oost-Vlaanderen, 22% in Antwerpen, 14% in Limburg en 11% in Vlaams-Brabant of Brussel.

Bijna alle ondervraagden zijn in meer dan één marktsegment actief. Woningbouw behoort tot bijna ieders activiteitenlijstje. Bij 85% van de bedrijven die actief zijn in het segment "woningbouw ruwbouw" is dit ook hun hoofdactiviteit. Voor sleutel-op-deur-woningbouw is dat 54%. Ook burgerlijke bouwkunde is specialistenwerk. Slechts 8% van de aannemers voert burgerlijke bouwwerken uit maar bij twee derden van hen is dit wel hun hoofdactiviteit.

Sommige bedrijven zijn zowel op de nieuwbouw- als op de renovatiemarkt actief, anderen hebben zich gespecialiseerd. Zo geeft 60% aan hoofdzakelijk te werken in de nieuwbouw van woningen. 53% in de nieuwbouw op de projectmarkt. Renovatie van particuliere woningen is bij 54% van de aannemers de hoofdmarkt.

Slechts 14% van de aannemers is actief op de overheidsmarkt. Bij 35% is dat wel hun belangrijkste markt.





## Evoluties in bouwwereld beïnvloeden activiteiten en werkorganisatie bouwbedrijven

De jongste jaren heeft de bouwsector een enorme evolutie doorgemaakt. Er gelden nieuwe regels en eisen, o.a. op vlak van energie-efficiëntie, akoestiek en duurzaamheid, er zijn heel wat meer buitenlandse bouwbedrijven op de markt, de klanten hebben andere vragen en stellen andere eisen, er is een heel nieuw aanbod van materialen, werkmethoden en technieken ... Al deze evoluties hebben ook hun invloed op de bouwbedrijven. En de wereld staat ook de volgende jaren niet stil. Op korte termijn (tussen nu en 2018) denkt 28% van de aannemers zich hieraan te zullen (moeten) aanpassen (ter info: dat is precies hetzelfde aantal als in de bevraging van vorig jaar). 16% ziet een verandering in de markten waarop ze actief zijn en 17% in de soort activiteiten. Op langere termijn (tegen 2025) gaat het om 36% van de bouwbedrijven waarbij 19% zich andere activiteiten ziet uitvoeren en 18% (ook) andere markten zal aanboren.

De specifieke antwoorden zijn erg divers en zijn grotendeels gelijkaardig aan die van vorig jaar. Toch zijn er een aantal andere accenten.

Velen geven aan meer totaalprojecten te zullen uitvoeren en nog energiezuiniger en duurzamer te gaan bouwen en verbouwen. Juist inspelen op de EPB-regelgeving en de evolutie naar BEN (bijna-energie-neutraal-bouwen). Ze denken minder alleen ruwbouwactiviteiten en dus meer afwerking en eventueel ook installatietechnieken te zullen uitvoeren. Velen zeggen dat projectcoördinatie, advies en projectbegeleiding aan belang zullen winnen in hun bouwbedrijf. Service aan de klant wordt alleen maar belangrijker. Ze verwachten ook een verschuiving naar meer renovatie en meer samenwerking. Anders dan vorig jaar verwachten nu heel wat aannemers dat het belang van de particuliere markt voor hen aan belang zal inboeten ten voordele van de projectmarkt.

Op langere termijn zal het belangrijk zijn en blijven om alle innovatieve ontwikkelingen en de allernieuwste materialen en systemen goed op te volgen en daar met het bedrijf op in te spelen. Mee veranderen met de vraag van de klant. Velen zien op de toekomstige werven meer prefabelementen, innovatieve bouwtechnieken in functie van de kostprijs en de snelheid en minder handenarbeid. Ze verwachten dan ook minder met eigen personeel te gaan werken en meer met gespecialiseerde onderaannemers, terwijl ze zelf vooral of meer coördinatie- en controletaken zullen opnemen. Ook hier vermeldt meer dan één aannemer het aanbieden van een totaalpakket en het polyvalenter moeten te werk gaan, als belangrijke verschuivingen.

Dit alles veronderstelt ook dat in de toekomst, meer dan voorheen, het aangaan van samenwerkingsverbanden zal toenemen. 42% denkt daar nu al aan, vooral om grotere of

interessantere projecten binnen te halen. 63% zegt hiertoe meer in onderaanneming te gaan werken of zelf meer met onderaannemers te willen werken. 55% wil meer werken in bouwteam. Een bouwteam is een projectgebonden samenwerking van bij de start van de opdracht. Zowel de uitvoerders als de bouwheer, de ontwerpers en de ingenieurbureaus zijn daarbij betrokken.

## Vooruitzichten voor renovatie aanzienlijk beter dan voor nieuwbouw

88% van de aannemers heeft momenteel voldoende werk waarvan een kleine minderheid zelfs wat te veel. 12% geeft aan te weinig opdrachten te hebben. Dat is toch een pak beter dan vorig jaar toen 22% zich beklagde over te weinig werk. De vooruitzichten voor het orderboekje zijn wat gelijklopend met begin 2015. 27% heeft nog voor minder dan 3 maanden werk. 36% voor meer dan een half jaar, waarvan 9% tussen de 9 maanden en een jaar. 8% zit nog goed voor meer dan een jaar. Voor 20% van de bedrijven is dat een verbetering ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar en voor 19% een achteruitgang.

Hoe groter het bouwbedrijf, hoe verder in de tijd het orderboekje loopt. Zo heeft de helft van de bedrijven met 10 of meer werknemers nog voor meer dan een half jaar werk.

### Verwachtingen van de aannemers voor het werkvolume in 2016, per marktsegment

(indien van toepassing op het eigen bedrijf)

|                                                           | sterke<br>stijging | stijging | status<br>quo | daling | sterke<br>daling |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------|---------------|--------|------------------|
| nieuwbouw woningen                                        | 3%                 | 10%      | 57%           | 23%    | 7%               |
| nieuwbouw appartementen                                   | 3%                 | 27%      | 48%           | 19%    | 3%               |
| renovatie woningen                                        | 4%                 | 47%      | 43%           | 5%     | 1%               |
| renovatie appartementen                                   | 3%                 | 38%      | 46%           | 11%    | 2%               |
| nieuwbouw gebouwen                                        | 2%                 | 12%      | 57%           | 25%    | 4%               |
| renovatie gebouwen                                        | 3%                 | 39%      | 49%           | 7%     | 2%               |
| <u>overheidsinvesteringen</u>                             |                    |          |               |        |                  |
| ✓ sociale woningbouw                                      | 6%                 | 35%      | 46%           | 10%    | 3%               |
| ✓ scholen                                                 | 3%                 | 28%      | 50%           | 19%    | 0%               |
| ✓ gezondheidszorg                                         | 2%                 | 26%      | 57%           | 15%    | 0%               |
| ✓ sportinfrastructuur                                     | 5%                 | 10%      | 51%           | 29%    | 5%               |
| ✓ regie der gebouwen                                      | 2%                 | 7%       | 56%           | 35%    | 0%               |
| ✓ defensie                                                | 0%                 | 3%       | 42%           | 31%    | 24%              |
| ✓ lokale overheden<br>(gemeenten, ocmw,<br>kerkfabrieken) | 0%                 | 8%       | 46%           | 42%    | 4%               |
| ✓ andere overheidswerken                                  | 0%                 | 11%      | 54%           | 33%    | 2%               |

De verwachtingen van de aannemers voor 2016 wat betreft de **bouw van nieuwe eengezinswoningen** zijn nog altijd slecht. 30% van de betrokkenen verwacht een daling van het werkvolume (ter vergelijking: vorig jaar was dat zelfs 48%). Slechts 13% ziet een stijging in het werkvolume. Voor de bouw van **appartementen** zijn de verwachtingen wel gunstiger. 30% verwacht een stijging tegenover 21% die een daling zien (vorig jaar was dat 18% en 41%).

Ook de **renovatie**, zowel van eengezinswoningen als van appartementen, doet het duidelijk beter. Voor woningen verwacht 51% een toename, voor appartementen 41%. Slechts 6% en 13% verwachten daar een daling van het aantal of de grootte van de opdrachten.

De aangekondigde verhoging van de ouderdomsvoorwaarde voor de woning van 5 naar 10 jaar voor het kunnen toepassen van het verlaagde btw-tarief van 6% bij renovatiewerken zal zich ongetwijfeld laten voelen, aldus de aannemers. Heel wat potentiële klanten zijn daarvan nog niet op de hoogte

maar de bedrijven voelen nu al het effect. Klanten vragen om de werken nu nog vlug uit te voeren om het hogere tarief van 21% te vermijden. Anderen stellen de werken uit, passen bestelde werken aan of melden de werken gewoon af.

De **bedrijfsinvesteringen** hernemen maar dat zien we nog niet aan de verwachtingen van de aannemers voor de bouw van nieuwe kantoor- en andere gebouwen. Slechts 14% verwacht een toename terwijl 30% een daling ziet (iets beter dan vorig jaar maar zeker nog niet goed). Ook hier zijn de vooruitzichten voor de renovatie beter. 42% verwacht meer opdrachten, 9% minder.

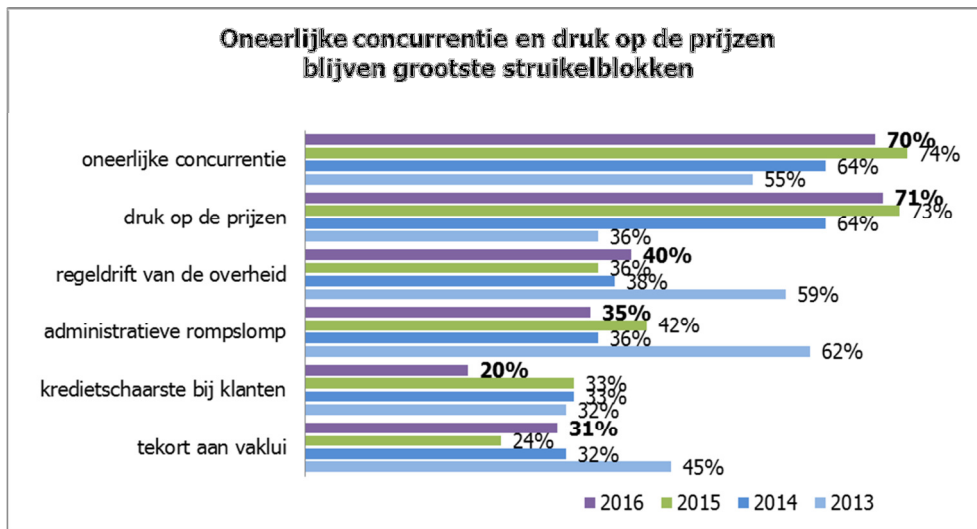
Net zoals vorig jaar is de sociale woningbouw een positief buitenbeetje als het gaat om **overheidsinvesteringen**. De bouwbedrijven die in dit segment actief zijn, verwachten er eerder een stijging (41%) dan een daling (13%). Dit jaar scoren ook de scholenbouw (31% verwacht een toename, 19% een afname) en de investeringen in de gezondheidszorginfrastructuur (28% ziet een stijging, 15% een daling) positief.

In de andere segmenten verwachten aanzienlijk meer aannemers een daling van het aantal opdrachten. Er zijn ook nog altijd weinig aannemers die een toename van het aantal gemeentelijke opdrachten zien. Nochtans traditioneel een erg belangrijke opdrachtgever voor de bouwsector.

## **Oneerlijke concurrentie is dé bedreiging voor de sector**

In het jongste half jaar heeft 44% van de aannemers een of meer medewerkers aangeworven terwijl 26% mensen heeft (moeten) ontslaan. 72% van hen heeft dit moeten doen omdat de betrokkene niet voldeed, 23% omdat er te weinig werk was. 11% geeft aan nu meer met onderaannemers te werken. De meeste bouwbedrijven zijn niet geneigd om in het komende half jaar nog personeel te ontslaan. Slechts 6% is dat van plan. De meesten omdat de werknemer niet voldoet en een aantal omdat ze meer met onderaannemers werken. 26% wil nieuwe, extra werknemers aantrekken.

Ondertussen zijn en blijven goede vaklui schaars. Zeker wanneer het gaat om werknemers met de juiste competenties, liefst met wat ervaring. Maar het tekort aan goede vaklui scoort net zoals vorig jaar alsminder hoog in de lijst met knelpunten voor de toekomst van de sector (31% van de werkgevers duidt dit aan als een ernstige bedreiging voor de sector in de volgende jaren – in 2013 was dat nog 45%). Deze lijst wordt sinds 2014 niet langer aangevoerd door de administratieve rompslomp. 35% van de aannemers (zowel werkgevers als zelfstandigen) zegt nog wel dat dit, en ook de regeldrift van de overheid (31%) belangrijke bedreigingen vormen, én dat deze zelfs nog groter en meer ergerlijk zijn geworden, maar de oneerlijke concurrentie (70%) en de druk op de prijzen (71%) die daar nauw mee samenhangt, nemen met voorsprong de twee kopposities in. Gevraagd naar dé belangrijkste bedreiging voor de sector, antwoordt 42%: "de oneerlijke concurrentie" en 24%: "de druk op de prijzen". De andere mogelijkheden scoren dan zonder uitzondering onder de tien procent.



## De aannemer online

73% van de ondervraagde aannemers heeft een eigen website. 39% is met het bedrijf actief op sociale media als Facebook en Twitter. Van klanten die deze media misbruiken met klachten heeft 93% nog nooit last gehad.

## Werkpleklerin goed onthaald

59% van de aannemers heeft ervaring met een of andere vorm van werkpleklerin (d.i. leren op de werkplek in combinatie met leren op de schoolbank). Bij 76% gaat het om een of meer leerlingen uit het voltijds bouw- of houtonderwijs die stage gelopen hebben in het bedrijf. Meestal tot grote tevredenheid want 52% heeft die leerling na de stage ook in dienst genomen. Bij 28% van de aannemers die ervaring heeft met werkpleklerin gaat het om een leercontract of leertijd via Syntra. Ook hier resulteerde dat bij 53% van de bedrijven in het afsluiten van een arbeidsovereenkomst. Bij 71% van de bedrijven die een jongere in het kader van een stage of leertijd in dienst nam, is de betrokkene nog steeds in dienst of dit toch een aantal jaren gebleven. Bij 16% was dit slechts voor een korte periode. Diegenen die het bedrijf verlieten, deden dat dikwijls om zelf een eigen bedrijf te starten. Werkpleklerin is een goede formule, aldus de aannemerswereld. De overgrote meerderheid van de bedrijven zegt tevreden te zijn, zowel over de contacten met scholen en Syntra (85%) als over de administratie die dit meebrengt (lees: valt goed mee) (92%).

### Meer informatie

- Sectoronderzoek  
Anja Larik, economisch adviseur Bouwunie, tel. 02/588.42.01, mail [anja.larik@bouwunie.be](mailto:anja.larik@bouwunie.be)
- Bouwunie Algemene & Ruwbouwaannemers  
Nadia Schepens, tel. 02/588.42.05, mail [nadia.schepens@bouwunie.be](mailto:nadia.schepens@bouwunie.be)

-----