Sectoronderzoek algemene en ruwbouwaannemers

De bouw is in volle evolutie: aannemers grijpen opportuniteiten en passen zich aan

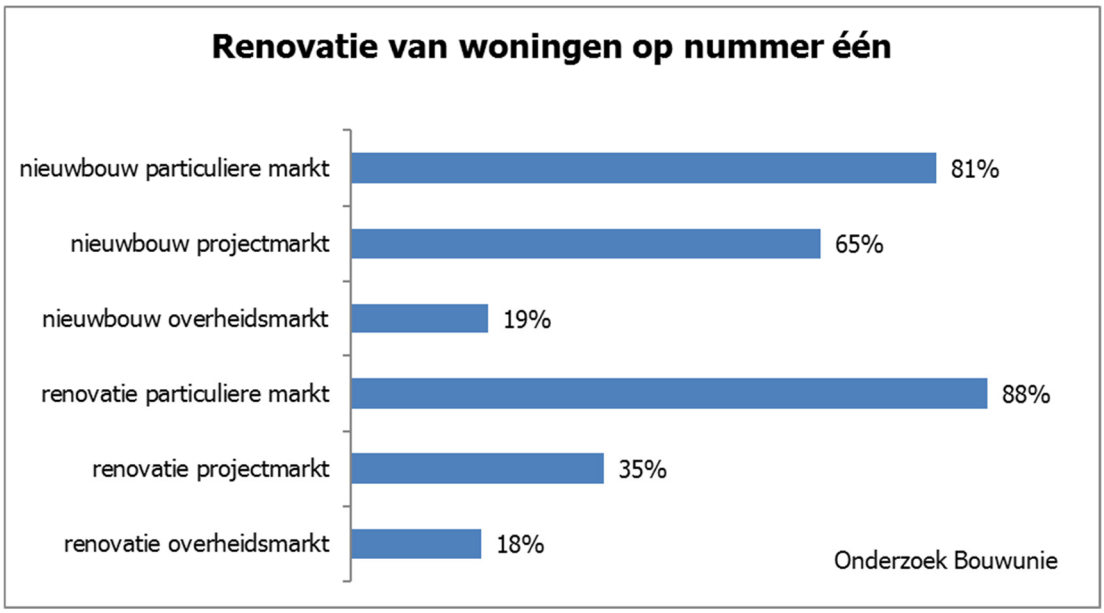
Binnen twee jaar zal 1 op 4 aannemers andere activiteiten uitvoeren dan nu of andere marktsegmenten aanboren. Tegen 2030 zal de helft van de aannemers een "switch" gemaakt hebben! Het gaat dan om een evolutie tot meer projectontwikkeling en coördinatie, meer appartementen en/of projecten in steden en dorpskernen. Renovatie- en totaalopdrachten worden belangrijker en de aandacht voor energie-efficiëntie, milieu en circulair bouwen verhoogt. Nieuwe bouwmethodes zullen hun intrede doen.
Dat blijkt uit de jaarlijkse sectorenquête van Bouwunie.

Bouwunie onderwierp in mei 2019 haar leden-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 toe om belangrijke evoluties te detecteren.

9 op 10 aannemers zijn actief in de woningbouw en -renovatie. Vrijwel iedereen is (daarnaast ook) actief in andere marktsegmenten

- Woningbouw – ruwbouw 84% van de ondervraagde aannemers
- Woningbouw – sleutel-op-de-deur 42%
- Industriebouw, kantoren, winkels 31%
- Sociale woningbouw 16%
- Burgerlijke bouwkunde 12%

88% van de aannemers is actief in de renovatie. 81% in de nieuwbouw.



Evoluties in bouwwereld doen aannemers van koers veranderen

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. Het klimaat en de migratie zijn dé thema's van de volgende maanden en jaren en de bouw heeft daarin een belangrijke rol te spelen. Op korte termijn (tussen nu en 2021) zegt 25% van de aannemers zich hieraan aan te passen. 8% ziet een verandering in de markten waarop ze actief zijn en 20% in de soort activiteiten. Op langere termijn (tegen 2030) gaat het om 49% van de bouwbedrijven (ter info: in 2016 – toen we dezelfde vraag stelden - was dit maar 36% van de aannemers). 28% ziet zich andere activiteiten uitvoeren en 27% zal (ook) andere markten aanboren.

De specifieke antwoorden zijn erg divers. Toch zijn er een aantal "grote gemene delers". Velen geven aan zich meer te gaan toeleggen op projectontwikkeling en coördinatie. Of gaan meer in de centra van steden en gemeenten werken en/of appartementen zetten. Renovatie- en totaalopdrachten zijn al belangrijker geworden tegenover enkele jaren geleden en deze trend zal zich voortzetten. Ook op de verhoogde aandacht voor energie-efficiëntie, milieu en circulair bouwen, spelen de aannemers in. Ze zeggen dat ook nieuwe bouwmethodes ingang vinden.

Het aangaan van samenwerkingsverbanden zal toenemen. 1 op 5 doet dat nu al en 31% denkt eraan dat te doen. Vooral om grotere of interessantere projecten binnen te halen. 67% zegt hiertoe meer in onderaanneming te gaan werken, of zelf meer met onderaannemers te willen werken. 45% 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 ingenieursbureaus zijn daarbij betrokken. 26% werkt of wil meer werken in tijdelijke vennootschappen (maatschapppen).

Veel werk in de nieuwbouw en renovatie van woningen

95% van de aannemers heeft momenteel meer dan voldoende werk. 21% heeft zelfs té veel werk. Het orderboekje is goed gevuld. Dit reikt gemiddeld 7,7 maanden ver. Dat is 3 weken verder dan vorig jaar (2018: 6,8 maanden ver). Om precies te zijn: 8% heeft nog tot 3 maanden werk. 33% voor 3 tot 6 maanden. De meesten voor 9 maanden tot een jaar. 13% zit nog goed voor méér dan een jaar. Dat is minstens even goed of zelfs beter dan vorig jaar, zegt 89%.

Verwachtingen van de aannemers voor het werkvolume in 2019, per marktsegment
(indien van toepassing op het eigen bedrijf)

	sterke stijging	stijging	status quo	daling	sterke daling
nieuwbouw woningen	3%	20%	57%	13%	7%
nieuwbouw appartementen	6%	26%	49%	15%	4%
renovatie woningen	9%	43%	44%	4%	0%
renovatie appartementen	7%	21%	55%	12%	5%
nieuwbouw gebouwen	0%	19%	57%	14%	10%
renovatie gebouwen	5%	14%	52%	19%	10%
sociale woningbouw	11%	6%	66%	17%	0%
overheidsinvesteringen	8%	21%	46%	13%	12%

De verwachtingen van de aannemers voor 2019 voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen zijn goed. 23% van de betrokken aannemers verwacht een toename. 20% een daling. Voor de bouw van appartementen zijn de verwachtingen gunstiger. 32% verwacht een stijging, 19% een daling.

Vorig jaar zijn dan ook uitzonderlijk veel bouwvergunningen afgeleverd. In Vlaanderen voor de bouw van 49.311 nieuwe woningen, 31.060 flats en 18.251 eengezinswoningen. In 2017 waren dat er maar 37.385. Een toename met 24%. Deze projecten zitten of komen in de uitvoeringsfase.

De renovatie, zowel van eengezinswoningen als van appartementen, doet het erg goed. Voor woningen verwacht 52% een toename, voor appartementen 28%. Slechts 4% en 17% verwachten daar een daling van het aantal of de grootte van de opdrachten.

De verwachtingen van de aannemers voor de bouw van nieuwe kantoor- en andere gebouwen blijven min of meer status quo. 19% verwacht een toename terwijl 24% een daling ziet. De vooruitzichten voor de renovatie zijn minder goed. 19% verwacht meer opdrachten, 29% minder.

Het aantal aannemers dat een stijging verwacht in de sociale woningbouw is precies even groot als het aantal dat een daling ziet: 17%. De bouwbedrijven die in het segment van de overheidsopdrachten actief zijn, verwachten eerder een stijging (29%) dan een daling (25%) van het werkvolume.

Oneerlijke concurrentie en tekort aan vaklui zijn grootste bedreigingen voor de sector

Door het hoge werkvolume is ook de aanwervingsbereidheid groot. 38% heeft in het laatste half jaar mensen aangeworven. 35% wil dat in de volgende jaarhelft doen. Geen gemakkelijke opgave! De arbeidsmarkt is krap en beknot de groei. Dat gaat over het gepast invullen van vacatures en ervoor zorgen dat het bekwame en gemotiveerde personeel niet gaat lopen naar andere bedrijven.
Het tekort aan vaklui staat bij de bouwwerkgevers dan ook bovenaan in de top vijf van bedreigingen voor de sector. In de totaliteit – bij werkgevers én zelfstandigen samen – voert de oneerlijke concurrentie de top met grootste bedreigingen aan.
Gevolgd door de druk op de prijzen die daarmee samenhangt en dat ondanks het hoge werkvolume. De administratieve rompslomp en de regeldrift van de overheid vervolledigen de top vijf.

De aannemer online

71% van de ondervraagde aannemers heeft een eigen website. 40% is met het bedrijf actief op sociale media als Facebook, Instagram of Twitter. Met vrijwel enkel positieve ervaringen. Van klanten die deze media misbruiken met klachten heeft 9 op 10 nog nooit last gehad.

1 jaar aansprakelijkheidsverzekering aannemers: wie wordt er beter van?

Tot een jaar geleden waren enkel architecten verplicht om hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. Sinds 1 juli 2018 geldt die verplichting ook voor aannemers. Het gaat meer specifiek om de verzekering van hun tienjarige aansprakelijkheid m.b.t. de "gesloten ruwbouw" van woningen of appartementen waarbij het verplicht is om een beroep te doen op een architect. 57% van de ondervraagde aannemers heeft al een of meer werven gehad waarop de verzekeringsplicht van toepassing is. Zij moeten dus een verzekeringsattest kunnen voorleggen aan de klant en aan diens architect. Maar bij 60% van de betrokken aannemers is deze controle effectief gebeurd en het attest

opgevraagd. De controle is nochtans van belang om oneerlijke concurrentie en miserie achteraf uit te sluiten.
85% van de aannemers die met de verzekeringsplicht te maken hebben, denken dat de verzekering maar weinig zal moeten of kunnen tussenkomen. De administratieve last voor de aannemer is wel groot, zegt 41%. En de (ver)bouwer moet voor zijn project meer betalen dan voorheen. Soms zelfs té veel omdat heel wat projecten dubbel verzekerd zijn, door de hoofdaannemer en door de onderaannemers.

Meer informatie

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

---