

Sectoronderzoek

Woningbouwers onder druk: uitdagingen en kansen in een veranderende markt

Uit een recente Bouwunie-enquête blijkt dat hoewel de meeste aannemers voldoende werk hebben, de sector eerder pessimistisch gestemd is omwille van hoge kosten en strenge regelgeving. Vooral de woningbouw gaat door zwaar weer. Innovaties zoals digitalisering en duurzaamheid bieden kansen, maar bedreigingen zoals oneerlijke concurrentie en de opkomst van AI baren zorgen. Samenwerking en circulair bouwen worden steeds belangrijker om de uitdagingen van de toekomst aan te pakken.

Werkvolume kan en moet beter

Uit onze enquête blijkt dat 83% van de aannemers voldoende (65%) tot te veel werk (18%) heeft. Toch heeft 17% te weinig werk, een aanzienlijke stijging ten opzichte van 6% in 2022. Gemiddeld reikt het orderboekje nu 6,4 maanden vooruit. Voor 64% is dit vergelijkbaar met of beter dan normaal, maar voor 37% is dit minder goed, een zorgwekkende toename.

Woningbouw in zwaar weer

Vooral de woningbouw heeft het moeilijk. In 2023 zagen we dit marktsegment al serieuze klappen incasseren en de trend zet zich voort in 2024. De kostprijs van een nieuwe woning is simpelweg te hoog geworden voor veel mensen door schaarse bouwgronden, duurdere bouwmaterialen, energie en lonen, en de hogere hypothecaire rente. Dit zien we terug in het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor nieuwe woningen, dat in 2022 al 8% lager lag dan in 2021 en in 2023 nog eens met 9% daalde. Strenge vergunningsregels en trage procedures dragen ook bij aan deze daling.

Nieuwbouw en renovatie: gemengde vooruitzichten

De verwachtingen voor nieuwbouw van winkels, kantoren of andere gebouwen zijn niet rooskleurig. Terwijl de meeste aannemers een status quo verwachten, denkt een aanzienlijk aantal – meer dan 1 op 4 – dat er een daling komt.

Voor de renovatie van eengezinswoningen zijn de vooruitzichten beter: 3 op 4 verwacht een status quo of een toename in opdrachten. Voor appartementen zijn de aannemers minder optimistisch, met bijna 4 op 10 die een achteruitgang verwachten. Ook de verwachtingen voor overheidsinvesteringen zijn laag.

Verwachtingen van de aannemers voor het werkvolume in 2024, per marktsegment

(indien van toepassing op het eigen bedrijf)

	sterke stijging	stijging	status quo	daling	sterke daling
nieuwbouw woningen	0%	6%	41%	38%	15%
nieuwbouw appartementen	2%	10%	19%	48%	21%
renovatie woningen	7%	28%	41%	20%	4%
renovatie appartementen	2%	13%	47%	36%	2%
nieuwbouw gebouwen	0%	0%	73%	10%	17%
renovatie gebouwen	0%	13%	56%	22%	9%
sociale woningbouw	0%	5%	63%	16%	16%
overheidsinvesteringen	0%	17%	52%	13%	17%

Opportunities

De aannemers zien verschillende technologische en organisatorische innovaties als kansen, zoals:

- Digitalisering van administratie en boekhouding: efficiënter werken en tijd besparen.
- Automatisering en optimalisatie van systemen: hogere productiviteit en minder fouten.
- BIM (Building Information Modeling): betere projectvisualisatie en samenwerking.
- Nieuwe technologieën: innovaties zoals drones, 3D-printing en geavanceerde bouwsoftware moderniseren de bouwpraktijken.
- Duurzaamheid: groeiende vraag naar milieuvriendelijke oplossingen.
- Flexibele werkmethoden: efficiënter projectbeheer en minder verspilling.

Bedreigingen

Ze noemen ook deze bedreigingen:

- Oneerlijke concurrentie: bedrijven die met inferieure materialen werken of die zich bezondigen aan fraude, drukken de prijzen en marges.
- Kunstmatige intelligentie (AI): vervanging van mensen/jobs en verlies aan vakmanschap.
- Strikte regels en wetgeving: complexiteit en kosten van naleving drukken de winstgevendheid.
- Materialen en milieuvoorschriften: problemen met specifieke materialen zoals PUR door strenge milieuvoorschriften.
- Automatisering: vermindering van de behoefte aan traditionele vakmensen.
- Veranderende klantverwachtingen: hogere kosten en complexiteit door groeiende verwachtingen.

Duurzaam en circulair bouwen: het nieuwe normaal

Circulair bouwen, waarbij hergebruikte of herbruikbare materialen worden gebruikt, wint terrein. 44% van de aannemers heeft al opdrachten gehad waarin hergebruik van materialen werd gevraagd. Die materialen komen vaak uit de renovatieprojecten zelf (88%), zijn door de bouwheer ter beschikking gesteld (39%) of komen van andere projecten (30%).

Biobased materialen en CO₂-reductie

Hoewel biobased materialen nog niet veel worden voorgeschreven of gevraagd (17%), zien we wel een toenemende interesse in materialen zoals cellulose en houtwol, en in mindere mate kurk, hennepwol en vlas.

Grote (al dan niet bouw-)bedrijven streven naar CO₂-neutraliteit tegen 2030 en verwachten dat hun leveranciers en uitvoerders volgen. Hoewel nog maar weinig aannemers deze vraag krijgen van professionele klanten of hoofdaannemers, is 15% al actief bezig met CO₂-reductie en heeft 3% concrete interesse.

Nood aan meer samenwerking

1 op de 5 aannemers verwacht meer samenwerkingsverbanden aan te gaan om grotere projecten binnen te halen, totaalprojecten aan te kunnen en het tekort aan werkkrachten op te vangen. 60% wil meer werken in bouwteam, 50% zoekt meer onderaanneming en 15% wil meer werken in een tijdelijke maatschap.

* * *

De bevraging gebeurde in mei 2024 via Medallia Agile Research.

Auteur: Anja Larik, economisch adviseur