

Toekomst- perspectieven sloopsector 2019

Ontwikkelingen en vooruitzichten

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

September 2019

Toekomst- perspectieven sloopsector 2019

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Jeffrey Kok
Martin Koning

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	5
1 Inleiding	7
2 Positionering van de sloop- en asbestverwijderingsbedrijven	9
2.1 Bedrijven in de sloop- en asbestverwijderingssector	9
2.2 Omzetsamenstelling	9
2.3 Personeelssamenstelling	12
3 Sloop van gebouwen	15
3.1 Sloop van woningen	15
3.2 Sloop van utiliteitsgebouwen	18
4 Terugblik: 2013-2018	21
4.1 Omzet uit sloop	21
4.2 Asbestverwijdering	25
4.3 Andere activiteiten	25
4.4 Totale omzet	26
4.5 Personeel	26
4.6 Voorspellingen vijf jaar geleden	27
5 Toekomstperspectieven	29
5.1 Omzet uit sloop	29
5.2 Asbestverwijdering	32
5.3 Totale omzet	32
5.4 Gevolgen voor de werkgelegenheid	33
5.5 Toekomstverwachtingen sloopbedrijven	34
6 Circulariteit	37
Onderzoeksverantwoording	41

Conclusies op hoofdlijnen

In 2018 waren circa 590 bedrijven actief in de sloop- en asbestverwijderingssector. De totale omzet bedroeg € 1.650 miljoen. De sector bood voor ruim 12.000 voltijdsbanen aan werkgelegenheid, waarvan 8.000 voltijdsbanen aan eigen personeel.

Terugblik: 2013-2018

Omzet uit sloop

- In 2013 werd het dieptepunt van de slooppductie tijdens de crisis bereikt. Het omzetvolume uit sloopwerk is vanaf 2013 gestegen van € 450 miljoen naar € 640 miljoen in 2018 (prijspeil 2017). De omzet uit totaalsloop nam sterker toe dan de omzet uit renovatie-sloop. Vooral in de jaren 2014-2016 nam de omzet sterk toe. In 2017 en 2018 vlakke de groei af.
- Ondanks de terugval in het aantal gesloopte woningen, nam de omzet uit de totaalsloop van woningen wel toe. Het scheiden van de sloopmaterialen levert meer omzet per gesloopte woning op. Ook bij gesloopte andersoortig bouwwerken leverde het scheiden van sloopmaterialen meer omzet per object op.

Omzet uit asbestverwijdering en overige activiteiten

- De omzet uit asbestverwijdering is vanaf 2013 toegenomen van bijna € 440 miljoen naar € 660 miljoen in 2018. Ook de verwijdering van asbestdaken nam in aanloop naar een mogelijk verbod in 2025 al fors toe.
- Ruim een vijfde van de omzet (€ 350 miljoen) van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven in 2018 komt van andere activiteiten dan slopen en asbest saneren. Dit is meer dan in 2013 toen iets minder dan een vijfde van de omzet uit andere activiteiten werd behaald. Naast de activiteiten als bodemsanering en afvalverwerking (beide 4%) bestonden de overige activiteiten vooral uit grondverzet, boren en bouwkundig werk, die tijdens het herstel van de totale bouwproductie sterk is toegenomen (13%). Vooral bij grotere bedrijven is er meer diversificatie richting overige activiteiten te zien.

Ontwikkeling aantal bedrijven en werkgelegenheid

- Het aantal bedrijven is in de periode 2014-2018 met 14% toegenomen. De totale werkgelegenheid nam met 2.700 arbeidsjaren (28%) toe tot 12.000, waarbij het eigen personeel met 1.500 arbeidsjaren toenam. Het aandeel van de flexibele schil (voornamelijk uitzendkrachten) nam toe van 30% in 2013 tot 34% in 2018. Het aandeel van de flexibele schil is in de sloopsector beduidend lager dan in de uitvoerende bouw (40%).

Toekomstperspectief: 2019-2023

Omzet uit sloop

- Het omzetvolume uit sloopwerk zal in 2019 en 2020 door een sterke groei van de investeringen in gebouwen en woningen en door een intensievere scheiding van slooppafval met respectievelijk 7% en 6½% toenemen. Op de middellange termijn (2021-2023) vlakke de groei af tot gemiddeld 4½% per jaar. De totale slooppomzet komt in 2023 uit op € 830 miljoen.
- Voor de komende jaren wordt vooral door meer vervangende nieuwbouw vanuit de woningcorporaties een intensivering van de sloop verwacht. De totaalsloop van woningen zal naar verwachting toenemen van circa 9.000 woningen in 2018 tot 15.000 in 2023.

- Bij de overige gebouwen neemt de totaalsloop nog sterk toe bij het maatschappelijk vastgoed (o.a. onderwijs- en zorggebouwen). Door de slechte energieprestaties van oude gebouwen is sloop en vervangende nieuwbouw vaak de beste optie.
- Duurzaamheid en circulariteit zal in de toekomst bij de sloop een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Dit vraagt extra handelingen tijdens de sloop waardoor de omzet per gesloopt bouwwerk de komende jaren verder zal toenemen.

Omzet uit asbestverwijdering

- De omzet uit asbestverwijdering zal in 2019 en 2020 met respectievelijk 3% en 1% krimpen. Niet alleen vertraagt de groei van de herstel en verbouw, ook heeft de Eerste kamer niet ingestemd met een verbod op asbestdaken per 1 januari 2025. De staatssecretaris moet met een nieuw plan komen. Het is onzeker of er alsnog een verbod komt of dat de sanering van de asbestdaken hoofdzakelijk via subsidieregelingen zal worden gestimuleerd. Duidelijk is wel dat het langer gaat duren voordat de asbestdaken volledig zijn gesaneerd.
- Op de middellange termijn (2021-2023) zal de productie naar verwachting weer met 1½% per jaar groeien. Wij gaan hierbij vanuit dat het minstens tot 2028 duurt voordat de asbestdaken zullen zijn gesaneerd. De overige asbestverwijderingsactiviteiten nemen op middellange termijn toe door hogere investeringen in het verbouwen en renoveren van woningen en gebouwen. De omzet uit asbestverwijdering komt in 2023 uit op circa € 670 miljoen.

Totale omzet

- De groei van het totale omzetvolume ligt in 2019 op de 2½% en neemt in 2020 met 3½% toe. Op de middellange termijn (2021-2023) blijft deze groei met circa 3% per jaar relatief hoog. De totale omzet komt in 2023 uit op ruim € 1,9 miljard, bijna twee keer zo hoog dan in 2013. De omzet uit andere activiteiten komt in 2023 uit op circa € 420 miljoen. Het aandeel sloopwerk is ruim 40% van de totale omzet.

Werkgelegenheid

- De vraag naar arbeid neemt in navolging van de productie de komende jaren verder toe. In 2023 ligt het arbeidsvolume naar verwachting 1.000 arbeidsjaren hoger dan in het afgelopen jaar. Hiervan slaat ruim 400 neer bij het eigen personeel en bijna 600 bij de flexibele schil.
- Om deze uitbreidingvraag en de uitstroom door pensionering en arbeidsongeschiktheid op te vangen zullen in de periode 2019-2023 in een krappe arbeidsmarkt 2.500 nieuwe arbeidskrachten (arbeidsjaren) de sector moeten instromen.

Circulariteit

- Circulariteit is voor sloopbedrijven een belangrijke toekomsttrend. Hoogwaardiger hergebruik van sloopmaterialen levert extra omzet voor de sloopsector op, als gevolg van zorgvuldiger demontage en daarmee meer inzet van menskracht en tijd benodigd is.
- Het volledig hergebruik van bouwonderdelen vergt aanpassing van het basisontwerp van woningen en andere gebouwen. Ook al wordt vanaf morgen alle gebouwen op deze wijze gebouwd, dan nog werkt dit pas na vele tientallen jaren door in de sloop.
- Voor de bedrijven dienen zich een aantal knelpunten rondom circulariteit aan. Vrijwel alle bedrijven zien de hogere kosten als belemmering. Meer dan de helft van de bedrijven zien ook de mismatch tussen vraag en aanbod en regelgeving als een belemmering.
- Bij steenachtig puin, asfalt en metaal (samen goed voor meer dan 95% van de afvalstromen) liggen de kosten en opbrengsten voor hoogwaardig hergebruik het minst ver uit elkaar.

1 Inleiding

De Vereniging voor Aannemers in de Sloop (VERAS) vertegenwoordigt bijna 100 lidbedrijven die voornamelijk actief zijn in de sloop en asbestverwijdering. Deze publicatie is opgesteld in het kader van het tienjarig bestaan van VERAS. De voorlopige resultaten zijn tijdens het jubileumcongres op 7 februari 2019 op de Bouwbeurs in Utrecht gepresenteerd. Deze publicatie beschrijft voor de sloop- en asbestverwijderingssector de marktontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar en de productieverwachtingen voor de komende vijf jaar.

Hoofdstuk 2 beschrijft de structuur van de sloop- en asbestverwijderingssector in 2017. Het gaat hierbij om het aantal bedrijven, de totale omzet en de omzetverdeling naar verschillende type activiteiten, opdrachtgevers en bedrijfsgrootte. Ook wordt de samenstelling van het personeelbestand beschreven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de historische ontwikkeling van de sloop van woningen en andere gebouwen. Hierbij wordt naast aantallen ook ingegaan op factoren als oppervlakte, bouwjaar, bouwtype en regionale verdeling. In hoofdstuk 4 wordt teruggeblikt op de omzetontwikkelingen van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven in de periode 2013-2018, zowel voor de totale omzet als die van de deelactiviteiten. In hoofdstuk 5 worden de verwachtingen voor de omzet en werkgelegenheid van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven op korte termijn (2019 en 2020) en middellange termijn (2021-2023) beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de kansen en uitdagingen voor de sloopsector die circulariteit als nieuwe trend met zich meebrengt.

2 Positionering van de sloop- en asbestverwijderingsbedrijven

In dit hoofdstuk wordt de structuur van de sloop- en asbestverwijderingssector in 2017 beschreven. Eerst wordt ingegaan op het aantal bedrijven en de omzetsamenstelling van de sloop- en asbestverwijderingsbedrijven. Vervolgens wordt de personeelssamenstelling beschreven.

2.1 Bedrijven in de sloop- en asbestverwijderingssector

De totale sloop- en asbestverwijderingssector bestaat uit circa 590 bedrijven. Dit zijn bedrijven die 1) lid zijn van VERAS of 2) als gecertificeerd sloopbedrijf (BRL SVMS-007) of asbestverwijderingsbedrijf (Ascert) geregistreerd staan of 3) binnen de CAO Bouw als sloopbedrijf geregistreerd staan. Hiervan hebben zo'n 350 bedrijven een Nederlandse asbestverwijderingscertificaat¹. Niet al deze bedrijven zijn gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven. Een gecertificeerd bedrijf wordt als gespecialiseerd asbestverwijderingsbedrijf gezien als deze meer dan 70% van de omzet uit asbestverwijdering haalt. Van deze 350 bedrijven kenmerkt circa 160 bedrijven zich als gespecialiseerd asbestverwijderingsbedrijf. De overige 190 bedrijven kenmerkt zich als sloopbedrijf met asbestverwijderingsactiviteiten. In totaal gaat het om circa 425 sloopbedrijven (zie tabel 2.1).

Wij onderscheiden voor de sloopbedrijven drie grootteklassen op basis van het aantal voltijd werknemers die op de loonlijst van het bedrijf staan:

- sloopbedrijven met 10 of minder eigen werknemers (klein);
- sloopbedrijven met 11 tot 50 eigen werknemers (middelgroot);
- sloopbedrijven met 50 of meer eigen werknemers (groot).

Tabel 2.1 Aantal sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, naar grootteklasse, 2017

	Sloopbedrijven				Asbestverwijderingsbedrijven
	≤ 10	11-50	≥ 50	Totaal	
Aantal bedrijven	276	129	21	426	162
% van het totaal	65	30	5	100	100

Bron: EIB

2.2 Omzetsamenstelling

Tabel 2.2 geeft de omzetsamenstelling van de totale sloop- en asbestverwijderingssector in 2017 weer, onderscheiden naar type activiteit, markt, opdrachtgever, opdrachtverzekering en naar kostensoort.

¹ Ascert (2019), Register. Opgehaald in januari 2019 van <https://www.ascert.nl/register/item7>.

Tabel 2.2 Verdeling van de omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, 2017

	Sloopbedrijven				Asbest- verwijderings- bedrijven
	≤ 10	11-50	≥ 50	Totaal	
Totale omzet in miljoen €	204	570	396	1.170	350
Aandeel	17	49	34	100	100
Omzet naar activiteit					
Sloopwerk	52	55	42	50	90
Asbestverwijdering	26	24	23	24	0
Bodemsanering	5	5	5	5	0
Afvalverwerking en recycling	5	4	10	6	0
Overige activiteiten	12	12	20	15	10
	100	100	100	100	100
Sloopomzet naar activiteit					
Totaalsloop	46	68	76	68	-
Renovatiesloop	54	32	24	33	-
	100	100	100	100	-
Sloopomzet naar markt					
Woningen	33	22	24	25	-
Overige gebouwen	40	51	35	43	-
Industrie	13	17	23	19	-
Infra	3	9	12	10	-
Overig	11	1	6	4	-
	100	100	100	100	-
Omzet naar opdrachtgever					
Hoofdaannemers	46	23	25	28	20
Collega's	2	2	2	2	8
Overige gespecialiseerde aannemers	2	2	3	2	5
Projectontwikkelaars, architecten e.d.	11	22	25	22	7
Overheid	12	11	15	12	10
Particulieren, vve's	17	11	7	11	19
Woningcorporaties	4	14	11	11	14
Bedrijven, verenigingen, stichtingen	6	15	12	12	17
	100	100	100	100	100
Omzet naar opdrachtverrijging					
In concurrentie	72	72	80	75	47
Niet in concurrentie	28	28	20	25	53
	100	100	100	100	100
Omzet naar kostenstructuur					
Grondstoffen, hulpstoffen, materiaal	10	11	10	11	16
Uitbesteed werk	23	12	10	13	7
Personeelskosten eigen personeel	25	20	26	23	30
Personeelskosten inhuur/inlening	12	12	11	12	18
Materieel	11	13	20	15	9
Overige kosten	8	11	3	8	4
Saldo van inkomsten en afvoer afval	10	17	12	14	8
Resultaat voor belasting	1	4	7	4	8
	100	100	100	100	100

Bron: EIB

Omzet naar type activiteit

Veel sloopbedrijven voeren naast sloop ook nevenactiviteiten uit. Vaak voeren zij in het verlengde van hun sloopactiviteiten ook werkzaamheden uit rond asbestverwijdering, bodemsanering, afvalverwerking en recycling. Daarnaast voeren bedrijven ook andersoortige activiteiten uit zoals bijvoorbeeld grondverzet, boren en bouwkundig werk. Bij grotere sloopbedrijven is relatief meer sprake van diversificatie in activiteiten. Diversificatie van werkzaamheden maakt een bedrijf minder gevoelig voor discontinuïteiten in de afzonderlijke werkstromen. Gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven richten zich vrijwel geheel op het verwijderen van asbest.

Omzet uit sloop

Binnen het sloopwerk (helpt van de totale omzet van sloopbedrijven) zijn de werkzaamheden onder te verdelen in totaalsloop en renovatiesloop. Sloopbedrijven behaalden in 2017 grofweg 70% van hun omzet uit totaalsloop en 30% uit renovatiesloop. Grotere bedrijven halen relatief meer omzet uit totaalsloop dan kleinere bedrijven.

De sloopomzet laat zich ook verdelen naar de type werken (woningen, overige gebouwen, industrie, infra en overig. De meeste sloopomzet wordt behaald uit de sloop van overige gebouwen (niet-woningen). Woningen en industrie zijn goed voor 25% en 20% van de sloopomzet. Grotere bedrijven behalen naar verhouding meer sloopomzet uit industrie en infra en minder uit woningen en overige gebouwen dan kleinere bedrijven.

Omzet uit asbestverwijdering

Asbestverwijdering is voor zowel kleinere als grotere sloopbedrijven goed voor een kwart van de omzet en bij gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven is dit bijna hun volledige omzet. Asbestverwijdering vindt vaak in combinatie met andere sloopactiviteiten plaats, maar wordt ook als afzonderlijk werk uitgevoerd. De meeste asbestverwijderingsomzet wordt gerealiseerd bij woningen en overige gebouwen. Asbestverwijderingsactiviteiten voor de agrarische sector zijn voor sloopbedrijven van minder belang. Het zijn toch vaak de gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven die voor de agrarische gebouwen worden ingezet en nemen daardoor een groter deel van de sanering van asbestdaken voor hun rekening.

Omzet naar type opdrachtgever

Belangrijke opdrachtgevers voor sloopbedrijven zijn de hoofdaannemers en de projectontwikkelaars. Ook de overheid, particulieren, woningcorporaties en bedrijven (industrie) zijn belangrijke opdrachtgevers voor sloopbedrijven. De inhuur door andere sloopbedrijven en of andere gespecialiseerde aannemers is veel beperkter. De kleine sloopbedrijven werken veel meer in opdracht van hoofdaannemers of particulieren dan grotere bedrijven. De omzet van grote en middelgrote bedrijven in opdracht van projectontwikkelaars is bijna net zo groot als die in opdracht van hoofdaannemers. De middelgrote en grote sloopbedrijven werken ook relatief meer in opdracht van woningcorporaties en bedrijven. Gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven verkrijgen daarentegen minder opdrachten via hoofdaannemers (20%) dan sloopbedrijven (28%), maar verkrijgen meer opdrachten vanuit collegiale inhuur, overige gespecialiseerde aannemers, particulieren en bedrijven, verenigingen en stichtingen.

Omzet naar type opdrachtverrijging

Het grootste deel van de omzet van sloopbedrijven wordt in concurrentie verkregen, terwijl bij gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven evenveel opdrachten in concurrentie als niet in concurrentie wordt gewonnen. Ook kleinere sloopbedrijven halen een groter deel van hun omzet niet in concurrentie. Dit hangt samen met de samenstelling van hun opdrachtgevers (veel hoofdaannemers). De hoofdaannemers kiezen bij de eenvoudige werken eerder voor het werken met vaste relaties met een goede en bewezen kwaliteit/prijs verhouding.

Omzet naar kostenstructuur

De personeelskosten vormen de belangrijkste kostenpost bij sloop- en asbestverwijderingsbedrijven. De sloopbedrijven hebben relatief weinig grondstof- en materiaalkosten, maar betalen relatief veel voor de afvoer van sloopafval. Deze kosten zijn ten opzichte van vijf jaar geleden in aandeel gestegen. De kosten van machines en vrachtauto's zijn voor sloopbedrijven ook een belangrijke kostenpost.

2.3 Personeelssamenstelling

In 2017 bood de sloop- en asbestverwijderingssector 7.800 arbeidsjaren aan werkgelegenheid binnen de bedrijven (zie tabel 2.3). Van het eigen personeel van de sloopbedrijven valt ongeveer 90% onder de CAO Bouw, terwijl bij gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven de meerderheid niet valt onder de CAO bouw. Naast het eigen personeel in loondienst en de meewerkende eigenaren bestaat ook een belangrijk deel van het arbeidsvolume uit flexibele arbeidskrachten. Deze zogeheten flexibele schil heeft in de sloopsector een omvang die de helft is van het eigen personeel. Bij kleinere sloopbedrijven en gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven is de flexibele schil relatief groter. Hierbij rekenen wij leerlingen tot de flexibele schil. Het percentage leerlingen is met 3% relatief bescheiden. De sloopbedrijven maken in verhouding met andere sectoren binnen de bouw veel meer gebruik van uitzendkrachten. Het aandeel van uitzendkrachten is ten opzichte van 2013 sterker toegenomen dan andere vormen van flexibele inhuur. Kleinere sloopbedrijven en gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven huren naar verhouding meer zzp'ers in dan de grotere sloopbedrijven.

Tabel 2.3 Verdeling van de werkgelegenheid van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven in procenten, naar arbeidsgrootteklasse, 2017

	Sloopbedrijven				Asbestverwijderingsbedrijven ¹
	≤ 10	11-50	≥ 50	Totaal	
Aantal eigen personeel					
Eigen personeel	1.190	2.690	1.900	5.780	2.000
% van het totaal	21	46	33	100	100
Arbeidsrelatie (%)					
Personeel in loondienst	79	92	98	91	91
Meewerkende eigenaren	21	8	2	9	9
Totaal eigen personeel	100	100	100	100	100
Flexibele schil (% eigen personeel)					
Leerlingen	59	53	39	50	58
Zzp	1	4	3	3	2
Collegiale inlening	17	10	10	12	28
Uitzendkrachten	15	10	3	9	6
	26	29	23	26	21
Beroep (%)					
Slopers	20	17	14	17	-
Machinisten/monteurs	10	14	25	16	-
Overig bouwplaatspersoneel	41	34	27	34	-
UTA-personeel	29	35	34	33	-
Totaal	100	100	100	100	-
Leeftijdsverdeling (%)					
Jonger dan 25	14	10	10	11	-
25-34	23	20	20	21	-
35-44	23	23	22	23	-
45-54	25	28	33	28	-
55 en ouder	15	19	15	17	-
Totaal	100	100	100	100	-
Gemiddelde leeftijd in jaren	40	42	42	42	-

¹ Voor gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven is sommige informatie onbekend of onvoldoende betrouwbaar

Bron: EIB

Het eigen personeel van de sloopbedrijven heeft verschillende beroepen. Circa 15% is sloper en ook 15% is machinist/monteur. Verder heeft een derde van het eigen personeel een andere bouwplaatsfunctie. Eveneens een derde deel van het eigen personeel heeft een uta-functie². Bij de sloopbedrijven ligt de gemiddelde leeftijd rond de 42 jaar. De grootste leeftijdsgroep bestaat uit mensen van 45 tot 55 jaar oud. Bij de kleinere sloopbedrijven zijn de werknemers naar verhouding iets jonger.

² Uitvoerend, technisch of administratief personeel.

3 Sloop van gebouwen

Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkelingen van de gesloopte woningen en overige gebouwen (niet-woningen) in de afgelopen vijf jaar. Het gaat hierbij zowel om het aantal gesloopte objecten als het gesloopte vloeroppervlak.

3.1 Sloop van woningen

Sterke terugval in sloop van woningen in de periode 2014-2018

Het aantal gesloopte woningen daalde in de afgelopen vijf jaar van 13.000 in 2013 tot 8.700 in 2018 (figuur 3.1). De sterke daling van het aantal gesloopte woningen vanaf 2008 zette hiermee verder door. Er is historisch een sterke samenhang tussen het aantal gesloopte woningen en de uitgegeven vergunningen voor nieuwbouw van corporatiewoningen. Een deel van de nieuwbouw van corporaties bestaat uit vervangende nieuwbouw, waarbij kwalitatief slechte woningen worden gesloopt en op de locaties zelf worden vervangen door kwalitatief goede woningen. Het aantal verleende nieuwbouwvergunningen van woningcorporaties bleef sinds 2013 rond het lage niveau van 7.000 woningen per jaar steken, terwijl voor de crisis van 2008 nog niveaus van boven de 20.000 werd gerealiseerd.

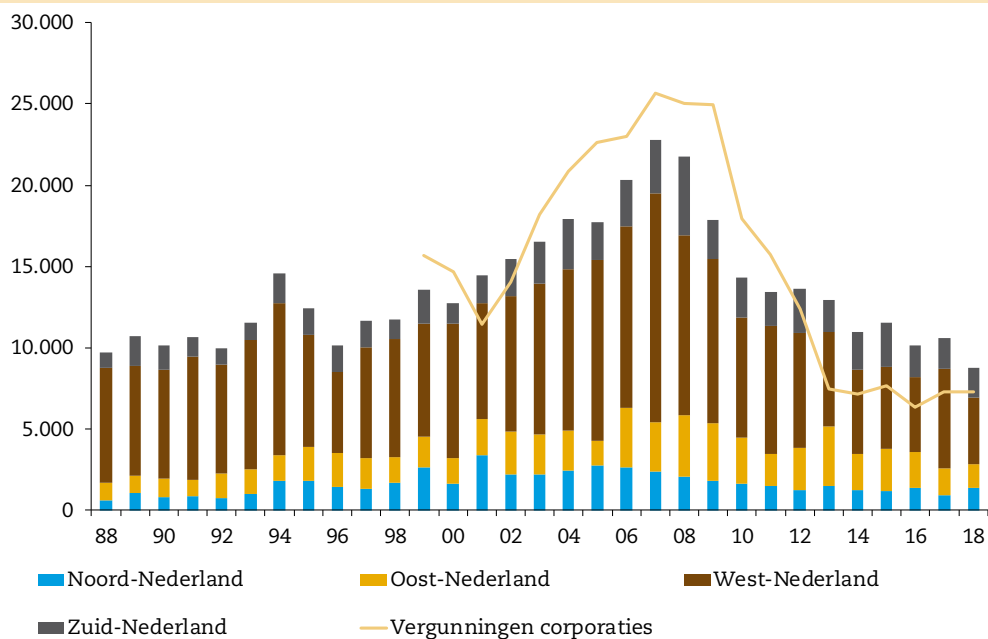
Niet alleen het aantal gesloopte woningen daalde, maar ook het gemiddelde vloeroppervlak per gesloopte woning daalde tegelijkertijd van 116 m² in 2013 tot 89 m² in 2017. Dit versterkte de daling van het totaal gesloopte vloeroppervlak van woningen, dat met 35% nog veel sterker daalde dan het aantal gesloopte woningen (20%). In 2018 nam het totaal oppervlak weer iets toe. De verdere daling van het aantal gesloopte woningen in dat jaar werd meer dan gecompenseerd door een stijging van het gemiddelde vloeroppervlak naar 112 m².

Van het totaal aantal gesloopte woningen in 2016/2017 is grofweg de helft gebouwd voor 1960, (zie factsheet 'Woningen'). Bijna 60% van de gesloopte woningen heeft een oppervlakte die kleiner is dan 120 m² (gemiddeld oppervlak van een woning).

Sterke daling van sloop in West-Nederland

Figuur 3.1 laat ook zien dat vanouds in West-Nederland de meeste woningen worden gesloopt. Vooral de gebieden in en rond Amsterdam, Rotterdam en Den Haag hebben hierin een groot aandeel vanwege de omvang en samenstelling van de woningvoorraad in deze steden (zie factsheet). Ook in de voorgaande studie waren dit de regio's met de meeste gesloopte woningen. In de landsdelen West- en Oost-Nederland is het aantal gesloopte woningen tussen 2013 en 2018 sterk gedaald. In Noord- en Zuid-Nederland was de daling veel beperkter.

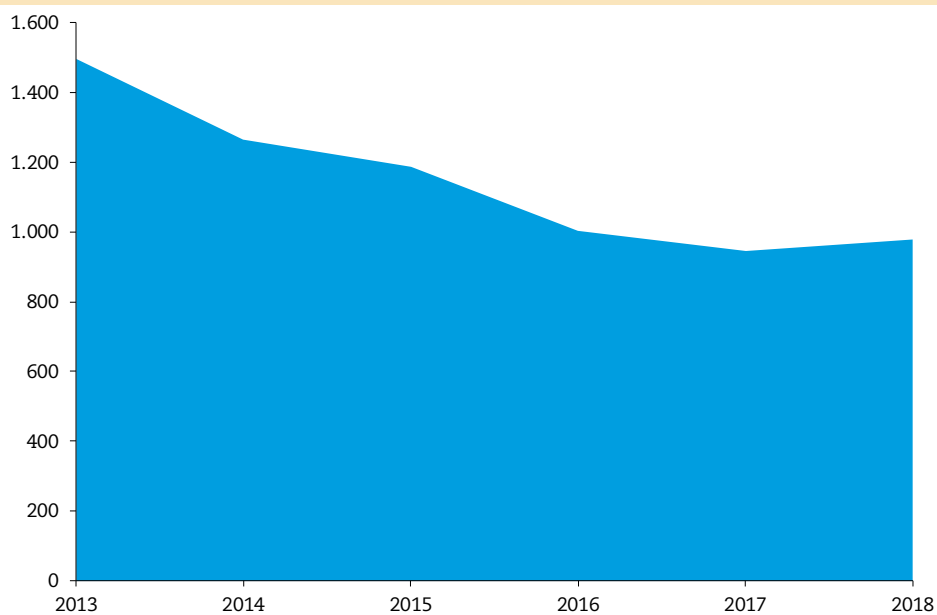
Figuur 3.1 Aantal gesloopte¹ woningen, 1988-2018



1 Cijfers over de jaren 1988-2011 betreffen woningonttrekkingen door vernietiging of verbouw. Cijfers over 2012-2018 betreffen sloop op basis van Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Bron: CBS

Figuur 3.2 Oppervlakte gesloopte woningen, 2013-2018, (x1.000 m²)

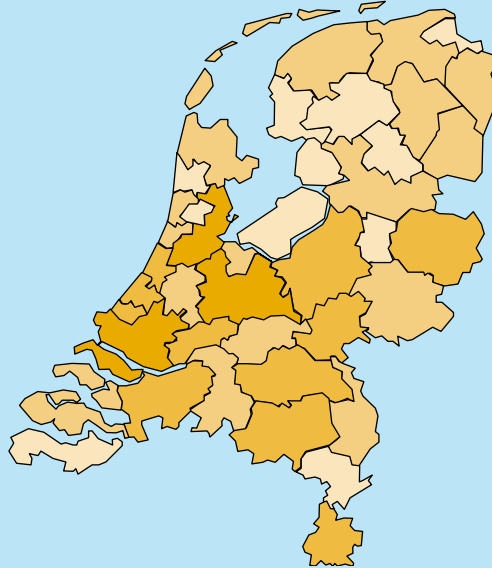


Bron: EIB

Kenmerken gesloopte woningen 2016-2017

Aantal gesloopte woningen naar regio

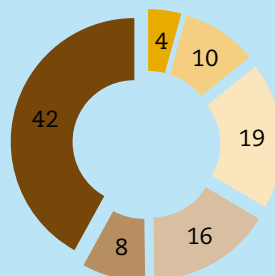
In 2016 en 2017 werden respectievelijk 10.128 en 10.603 woningen gesloopt.



0-250 250-500 500-1000 1000-2500

Percentage gesloopte woningen naar oppervlak in m²

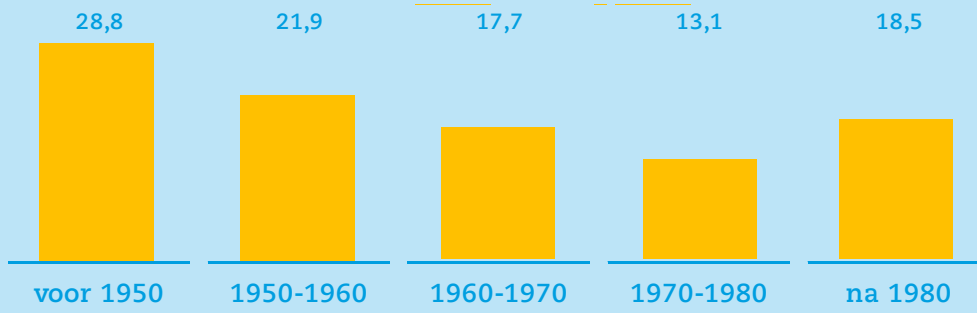
De helft van de gesloopte woningen had een oppervlakte groter dan 100m².



<40 40-60 60-80 80-100 100-120 >120

Percentage gesloopte woningen naar bouwjaar

De helft van de gesloopte woningen was gebouwd in de periode voor 1960.



3.2 Sloop van utiliteitsgebouwen

Pas vanaf 2012 is in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) informatie beschikbaar voor de sloop van utiliteitsgebouwen (niet-woningen). In figuur 3.2 is het aantal gesloopte utiliteitsgebouwen (exclusief logies) weergegeven³. Vanaf 2013 nam de sloop af en bereikte in 2016 het dieptepunt. Vanaf 2017 is weer sprake van een groei van het aantal gesloopte utiliteitsgebouwen. Het aantal gesloopte objecten kwam in 2018 uit op bijna 3.400. Dit is 700 lager dan in 2013.

In tegenstelling tot woningen is het gemiddeld vloeroppervlak van een gesloopt gebouw in de periode 2014-2018 wel toegenomen. Per saldo nam het totaal vloeroppervlak van de gesloopte utiliteitsgebouwen af van 2,6 miljoen m² in 2013 naar 2,4 miljoen m² in 2018 (een daling van 8%). Binnen de groep utiliteitsgebouwen bestaan er grote verschillen in aantal en oppervlak tussen de verschillende type gebouwen. Zo zijn er gebouwen met de functie overig gebruik, die bijna net zo groot zijn als een gemiddelde woning. Andere objecten zoals gezondheidszorggebouwen en scholen worden weliswaar niet in grote hoeveelheden gesloopt, maar zijn gemiddeld wel bijna twintig keer groter dan een woning. Het grootste aandeel in de sloop van utiliteitsgebouwen zijn de gebouwen met een industriefunctie (zie factsheet 'Utiliteitsgebouwen'). Circa 45% van het totale oppervlakte van de gesloopte utiliteitsgebouwen heeft deze functie. Onderwijsgebouwen en kantoren vormen met een kwart van het totale gesloopte oppervlakte niet-woningen de belangrijkste sloopcategorie na gebouwen met een industriefunctie.

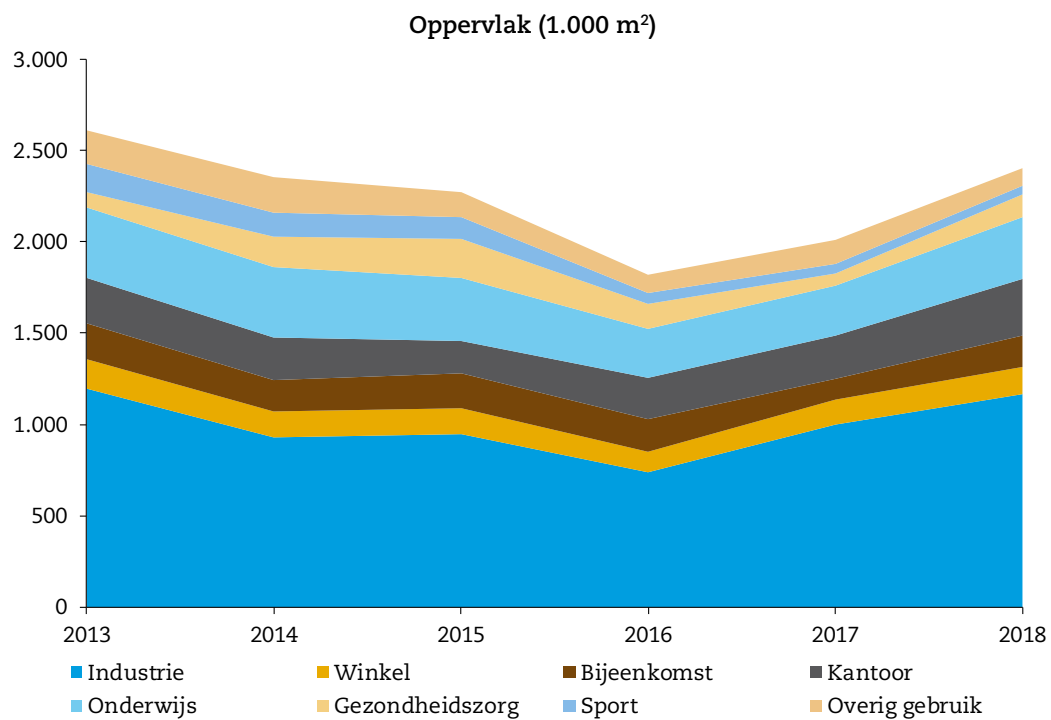
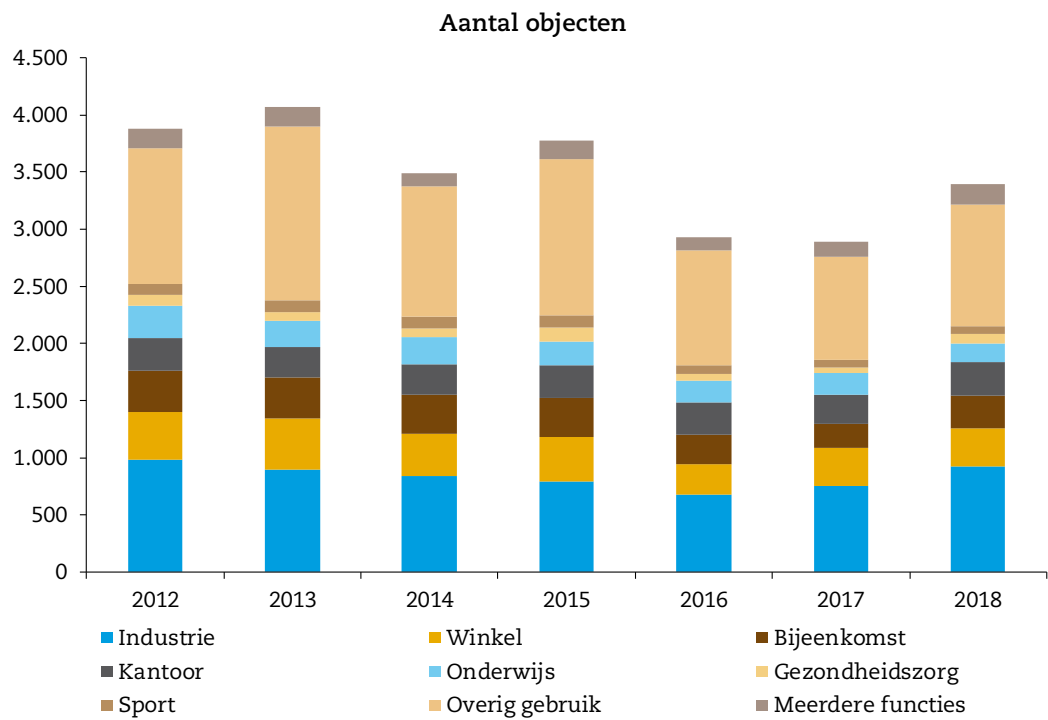
Het aantal gesloopte objecten binnen de voorraad utiliteitsgebouwen is weliswaar beduidend lager dan bij woningen, maar gemeten in vloeroppervlak is de sloop van utiliteitsgebouwen 2,5 maal hoger dan die van woningen. De utiliteitsgebouwen zijn doorgaans veel groter dan woningen.

Relatief veel gebouwen die na 1970 gebouwd zijn worden gesloopt

In tegenstelling tot woningen worden bij de utiliteitsgebouwen relatief meer jongere gebouwen gesloopt. Ongeveer 60% van deze gesloopte gebouwen is na 1970 gebouwd. De gesloopte gebouwen bevonden zich net zoals bij woningen vooral in de regio's rondom de vier grote steden. Daarnaast hebben regio's in Noord-Brabant en in de Veluwe ook relatief veel gesloopte utiliteitsgebouwen.

³ Deze cijfers zijn exclusief logies, vanwege de hoge sloopvolumes door de administratieve opschoning van stacaravans uit de BAG in 2016 en 2017. Dit is verwerkt als sloop in de BAG, hetgeen het beeld over de sloop van gebouwen met functie logies sterk verstoort.

Figuur 3.3 Aantal en oppervlak gesloopte utiliteitsgebouwen naar type, 2012-2018

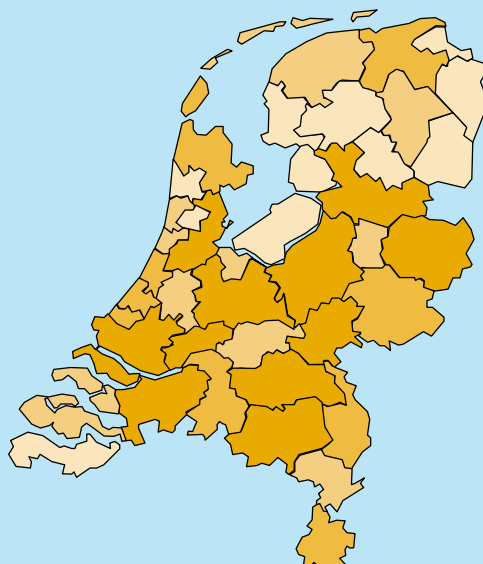


Bron: BAG, bewerking EIB

Kenmerken gesloopte utiliteitsgebouwen 2016-2017

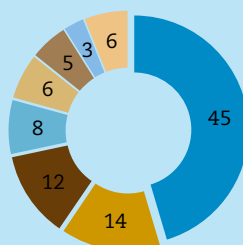
Aantal gesloopte utiliteitsgebouwen naar regio

In 2016 en 2017 werden respectievelijk 2.930 en 2.894 gebouwen (niet-woningen) gesloopt.



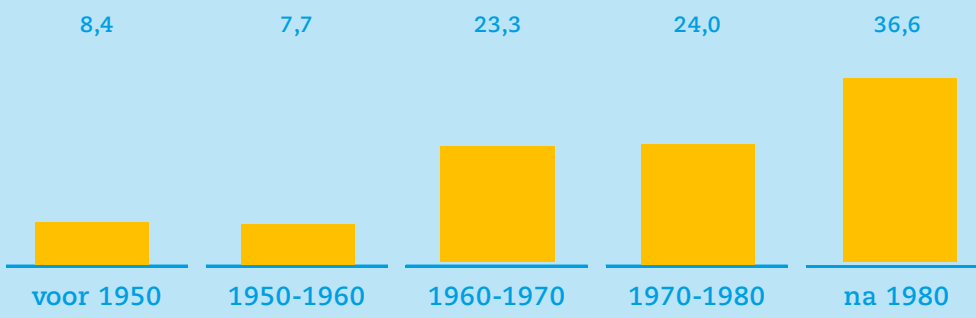
Percentage gesloopt oppervlak naar type utiliteitsgebouwen

Bijna de helft zijn gebouwen met een industriefunctie



Percentage aantal utiliteitsgebouwen naar bouwjaar

Ongeveer 60% van de gesloopte utiliteitsgebouwen (niet-woningen) was na 1970 gebouwd



4 Terugblik: 2013-2018

In dit hoofdstuk wordt een terugblik gegeven over de omzetontwikkelingen van de sloopsector in de afgelopen vijf jaar (2014-2018). De omzet van de sloopsector laat zich onderverdelen in drie activiteiten: sloopwerk (totaal- en renovatiesloop), asbestverwijdering en andere activiteiten (bodemsanering, afvalverwijdering en overige activiteiten).

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven naar onderdeel voor de steekjaren 2013 en 2018.

Tabel 4.1 Gerealiseerde ontwikkeling van de totale omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, 2013-2018

	Miljoen €, prijzen 2017		Volumegroei (% per jaar) ¹
	2013	2018	
Sloop	450	640	7
- totaal	295	440	8½
- renovatie	155	200	5
Asbestverwijdering	440	660	8½
Andere activiteiten	190	350	13
- bodemsanering	35	65	13
- afvalverwerking	85	75	-3
- overig ⁴	70	210	24½
Totaal	1.080	1.650	9

¹ Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2013-2018

Bron: EIB

4.1 Omzet uit sloop

Sterk herstel van zowel totaal- als renovatiesloop

De sloopsector realiseerde in 2018 een totale sloopomzet van € 640 miljoen. Het omzetvolume ligt hiermee ruim 40% hoger dan in 2013 (prijzen 2017). Gemiddeld nam het sloopvolume in de periode 2014-2018 met 7% per jaar toe. Zowel de totaalsloop (sloop van hele gebouwen) als de renovatie (sloop van bouwdelen) nam in deze periode sterk toe. De productie nam bij de totaalsloop met gemiddeld 8½% per jaar sterker toe dan bij de renovatiesloop die met gemiddeld 5% per jaar ook een sterke groei liet zien.

Totaalsloop

Binnen de totaalsloop zijn er verschillende type sloopwerken te onderscheiden. Zo is er naast de totaalsloop van woningen en overige gebouwen (o.a. kantoren, zorg en onderwijs) ook bedrijfsruimten met installaties en infrawerken te onderscheiden. De totaalsloop kent een sterke samenhang met de nieuwbouwinvesteringen van deze type bouwwerken. Totaalsloop vindt plaats als de bouwwerken niet langer rendabel voor de oorspronkelijke of een andere gebruiksfunctie kunnen worden ingezet en vervangende nieuwbouw economisch rendabeler is dan renovatie.

⁴ Bijvoorbeeld grondverzet, boren en bouwkundig werk/

Woningen

De totaalsloop van woningen bleef in de periode 2014-2018 min of meer op peil. De stevige daling van het gesloopte vloeroppervlak werd gecompenseerd door meer omzet per m². Meer aandacht voor het apart scheiden van bouwmaterialen leidde tot extra handelingen en daarmee voor meer omzet. Woningcorporaties zijn vanouds de belangrijkste opdrachtgevers voor de sloop en vervangende nieuwbouw van woningen. Het betreft vooral de sloop van de kwalitatief slechte naoorlogse woningvoorraad die door nieuwbouw van kwalitatief betere woningen worden vervangen. Deze activiteiten van corporaties zijn in de periode 2008-2013 al sterk teruggelopen en liepen hierna in de periode 2014-2018 zelfs nog verder terug.

Het beleid ten aanzien van de corporaties heeft ertoe geleid dat corporaties minder zijn gaan investeren in (vervangende) nieuwbouw. De scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten, het passend toewijzen en de oplopende verhuurdersheffing hadden een negatief effect op de kasstromen van corporaties. De corporaties zijn hierdoor veel terughoudender geworden met de (verliesgevende) investeringen in de nieuwbouw. Door stijging van de huurinkomsten in combinatie met de sterke reductie van de verliesgevende investeringen is de solvabiliteit van corporaties wel verbeterd. Tegen deze achtergrond en in het licht van het zeer lage investeringsniveau dat thans bereikt is, mag worden verwacht dat de meeste corporaties bij een gespannen woningmarkt in de komende jaren de sloop en vervangende nieuwbouw weer gaan opschroeven.

Overige gebouwen

Bij de sloop van overige gebouwen (niet-woningen en niet-bedrijfsgebouwen) is vaak sprake van een herbestemming van de locatie. De sloop van gebouwen kent om deze reden een belangrijke samenhang met de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen. Nadat in de periode 2008-2013 de nieuwbouwproductie sterk was teruggelopen, liet de nieuwbouw in de periode 2014-2018 een sterk herstel zien. Aanvankelijk bleef de sloopomzet van gebouwen in deze periode nog stabiel, maar vanaf 2016 trok de groei snel aan. Zo nam bij de sloop van kantoren het vloeroppervlak met een kwart toe vooral om ruimte te maken voor woningbouw.

Industrie

De sloop voor de industrie heeft vooral betrekking op bedrijfsruimten en installaties. Bedrijfsruimten zijn vaak voor een bedrijfsspecifieke gebruiksfunctie ingericht, waardoor de ruimte zich vaker dan bij overige gebouwen niet goed aansluit bij de eisen van andere bedrijven. Sloop met vervangende nieuwbouw is voor deze gebouwen vaker rendabeler dan het opnieuw inrichten van het gebouw. De industrie heeft daarom een relatief groot aandeel in de totale sloopomzet. Mede hierdoor vertoont de sloopomzet een sterke samenhang met de ontwikkeling van de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Tot 2017 lag de nieuwbouwproductie van bedrijfsruimten en daarmee ook de sloop nog op een historisch laag niveau. In 2017 en 2018 nam de nieuwbouwproductie van bedrijfsruimten in navolging van de sterk economische groei weer sterk toe, waarvoor ook meer industriële gebouwen moesten worden gesloopt.

Infra

Bij de sloop van infra gaat het vooral om de sloop van betonnen kunstwerken als viaducten, bruggen, tunnels en ook zuiveringsinstallaties. De belangrijkste opdrachtgevers zijn hierbij de publieke partijen als het Rijk, de provincies, de gemeenten, waterschappen en ProRail. De totaalsloop van infrastructurele werken nam tussen 2013 en 2016 toe, terwijl de totale investeringen in infrastructuur nog afnamen.

Renovatiesloop

Bij de renovatiesloop worden woningen en overige gebouwen slechts ten dele gesloopt. Het casco van een pand blijft hierbij vaak nog in takt, maar worden delen van het pand gesloopt of gedemonteerd en vervangen door nieuwe elementen. Dit werk vereist veel meer maatwerk dan bij totaalsloop.

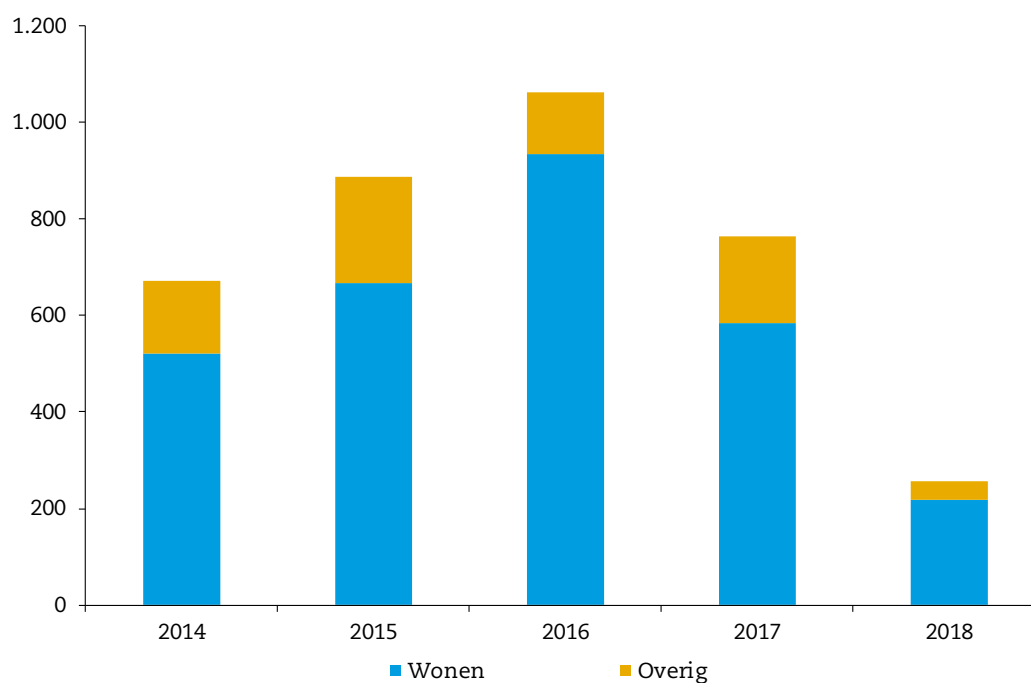
Woningen

De renovatiesloop van woningen nam in de periode 2014-2018 met gemiddeld 1% per jaar bescheiden toe. Nadat de investeringen in de renovatie door woningcorporaties in de periode 2008-2013 sterk was toegenomen, vlakte de groei in de periode 2014-2018 sterk af. Bij marktpartijen en particulieren nam de renovatiesloop sterker toe.

Overige gebouwen

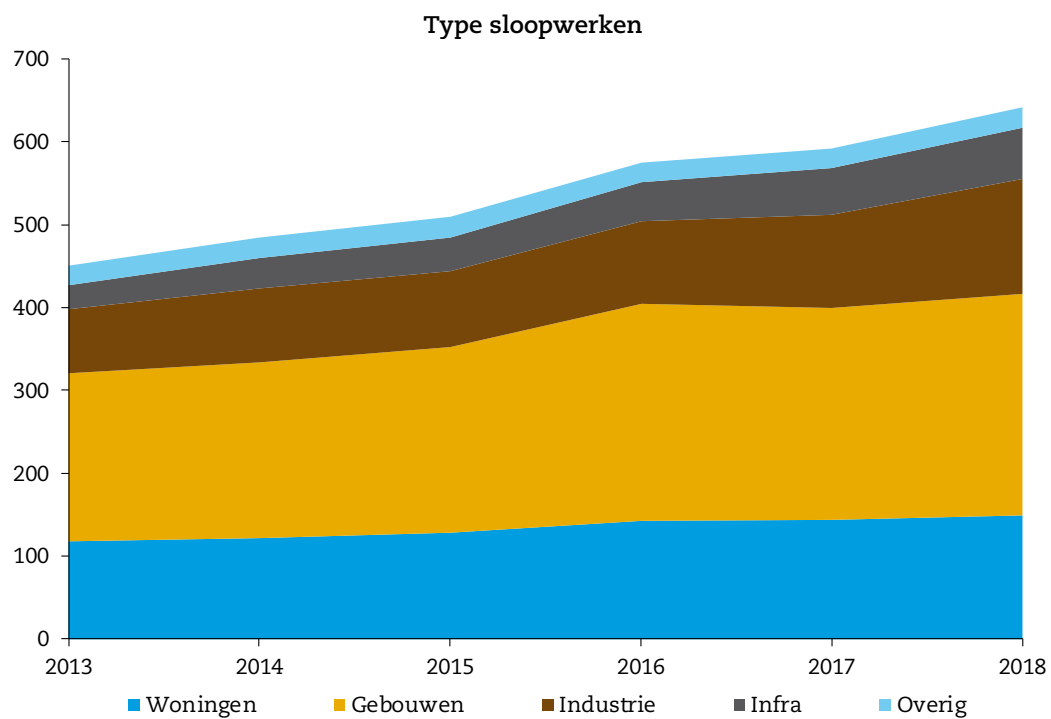
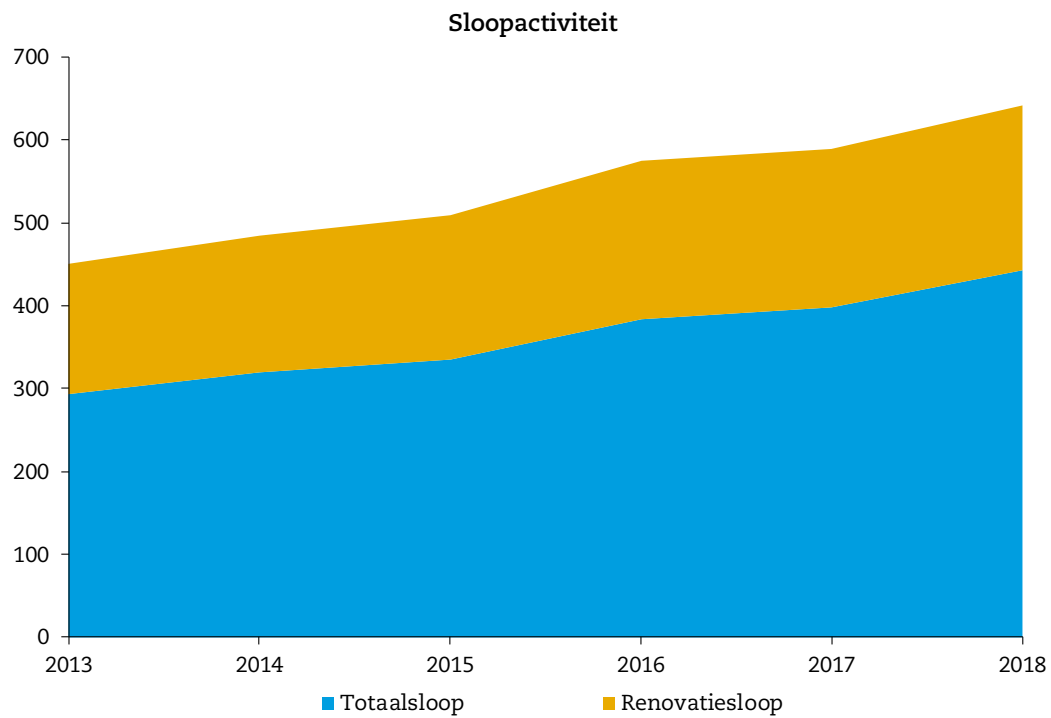
De renovatiesloop van gebouwen is in de periode 2014-2018 sterk toegenomen. De leegstand van vooral kantoren en een sterk aantrekkende woningmarkt leidden tot een sterke toename van de transformatie van kantoren in woningen. Vooral in de eerste jaren nam de omzet hier sterk toe. Tot en met 2016 nam het getransformeerde oppervlakte van kantoren toe, maar dit nam in 2017 en in 2018 weer sterk af (figuur 4.1). Ondanks deze sterke afname bleef de totale renovatieproductie van gebouwen in de laatste twee jaar stabiel door meer investeringen in de verduurzaming van gebouwen.

Figuur 4.1 Onttrekkingen van kantoren naar woningen en overige gebruiksfuncties (1.000 m²), 2014-2018



Bron: Dynamis

Figuur 4.2 Ontwikkeling omzetvolume uit sloopwerk naar sloopactiviteit en type werken, 2013-2018 (miljoen €, prijzen 2017)



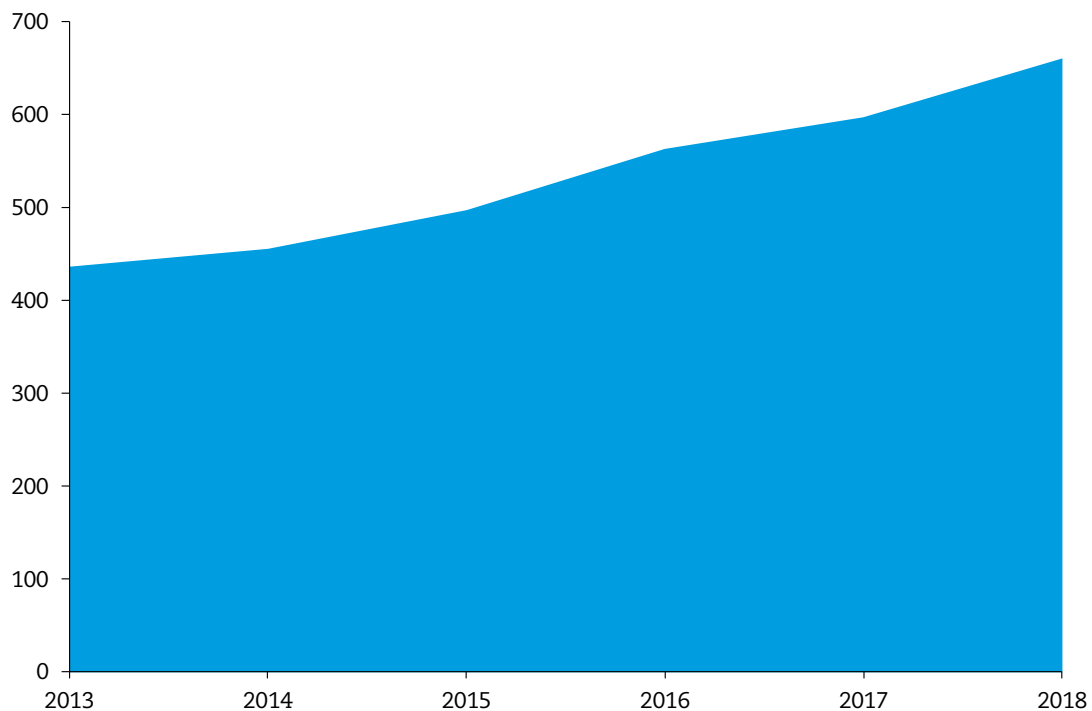
Bron: EIB

4.2 Asbestverwijdering

De totale omzetvolume van sloop- en gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven inzake asbestverwijdering is in de periode 2014-2018 sterk toegenomen (zie figuur 4.3). De omzet groeide met de helft (gemiddeld 8½% per jaar) en kwam in 2018 uit op een omzetvolume van € 660 miljoen (prijzen 2017). Niet alleen zorgde de sterke productietoename van de herstel en verbouw van vooral woningen en ook overige gebouwen voor meer asbestverwijderingsactiviteit. Ook het verbod op asbestdaken en strengere eisen ten aanzien van asbestverwijdering zorgden voor extra omzet.

In de afgelopen jaren is het saneren van asbestdaken in aanloop naar een mogelijk verbod van asbestdaken sterk toegenomen. De hoeveelheid gesaneerde asbestdaken is inmiddels gestegen van ongeveer 4,5 miljoen m² per jaar in 2012 naar 12,8 miljoen m² in 2018. Driekwart van de huidige asbestdaken betreft agrarische gebouwen⁵. Het overige deel heeft vooral betrekking op woningen en bedrijfsruimten. Veel van de sanering agrarische daken worden uitgevoerd door gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven. De sloopbedrijven nemen een beperkt deel hiervan voor hun rekening. Het gaat naar verwachting om een omzet van € 40 miljoen in 2018, een derde van het totaal. Gespecialiseerde asbestverwijderingsbedrijven nemen het overige deel voor hun rekening.

Figuur 4.3 Ontwikkeling omzetvolume uit asbestverwijdering, 2013-2018 (miljoen €, prijzen 2017)



Bron: EIB

4.3 Andere activiteiten

De omzet uit andere activiteiten nam tussen 2013 en 2018 met 13% per jaar toe. Inmiddels bestaat ruim een vijfde van de totale omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven uit andere activiteiten dan slopen en asbestverwijdering. In 2013 was dit nog minder dan een

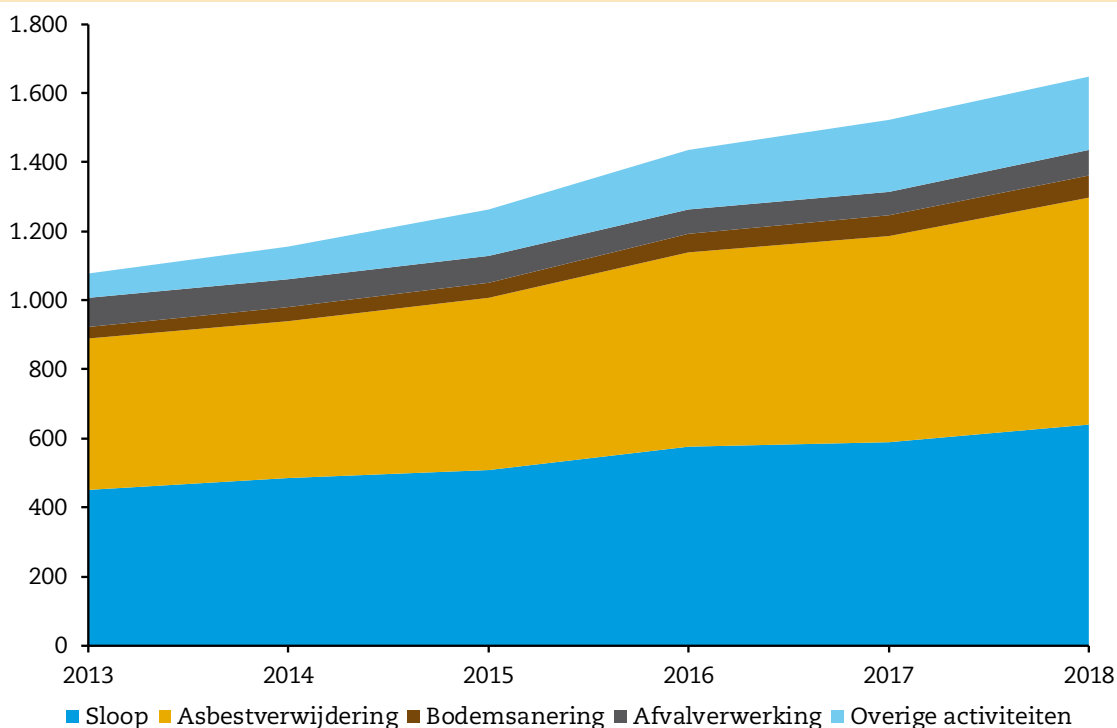
⁵ Bree, C. v., Hulsker, W., & Wienhoven, M. (2012), 'MKBA asbesthoudende (golfplaten) - Kosten en baten van saneringsalternatieven', Ecorys, Rotterdam.

vijfde. De omzetvolume uit bodemsanering groeide tussen 2013 en 2018 met gemiddeld 13% per jaar. De omzet uit afvalverwerking en recycling nam in deze periode met gemiddelde 3% per jaar af. Het was met name de omzet uit overige activiteiten die sterk toenam. Het omzetvolume lag in 2018 drie keer zo hoog als in 2013. De sloopbedrijven werden in deze jaren veel meer ingehuurd om andersoortige grondwerken uit te voeren. Vooral bij grotere bedrijven is er meer diversificatie richting overige activiteiten gezocht. Door de aantrekkende nieuwbouwproductie moest ook meer grond bouwrijp worden gemaakt.

4.4 Totale omzet

De totale omzet van de bedrijven in de sloop- en asbestverwijderingssector steeg van € 1.080 miljoen in 2013 naar € 1.650 miljoen in 2018 (zie figuur 4.4), een stijging van gemiddeld 9% per jaar.

Figuur 4.4 Ontwikkeling totale omzetvolume van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, 2013-2018 (miljoen €, prijzen 2017)

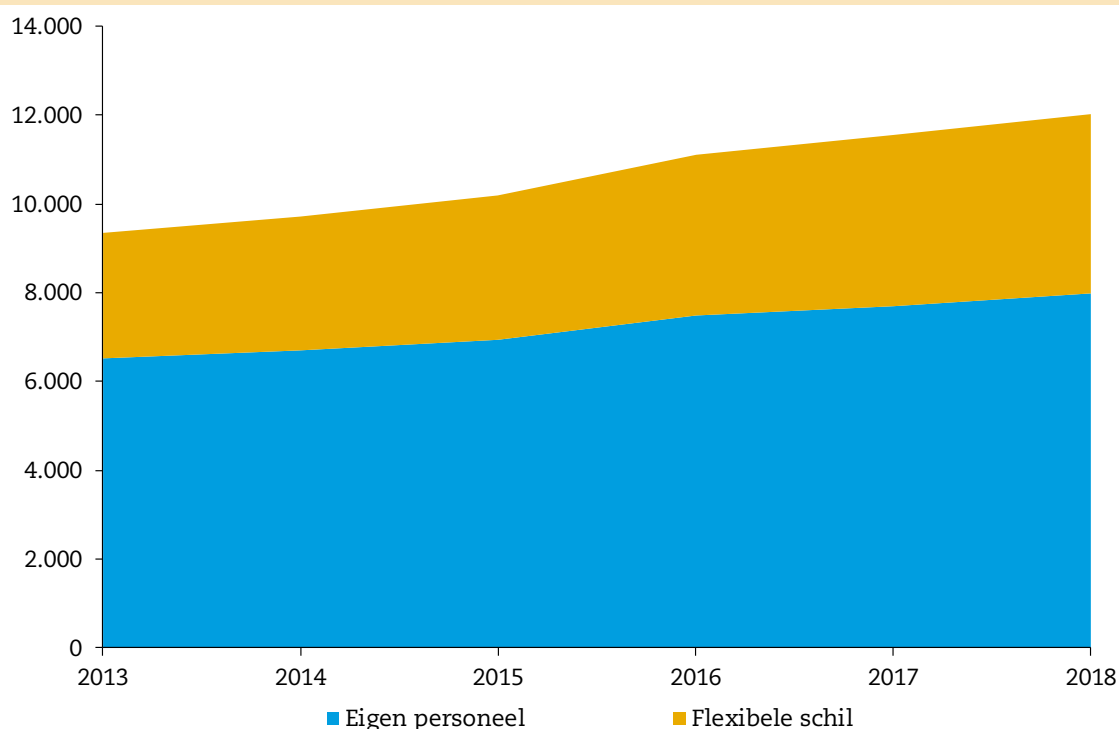


Bron: EIB

4.5 Personeel

Het arbeidsvolume in de sloop- en asbestverwijderingssector is in 2018 ten opzichte van 2013 met 2.700 arbeidsjaren toegenomen tot 12.000 arbeidsjaren. Het arbeidsvolume van het eigen personeel nam in dezelfde periode met 1.500 arbeidsjaren toe en die van de flexibele schil met 1.200 arbeidsjaren. Het aandeel van de flexibele schil als percentage van het eigen personeel nam toe van 44% in 2013 naar 51% in 2018. Binnen de flexibele schil waren het vooral uitzendkrachten die in aantal sterk toenamen.

Figuur 4.5 Werkgelegenheid van het eigen personeel en de flexibele schil, 2013-2018, arbeidsjaren



Bron: EIB

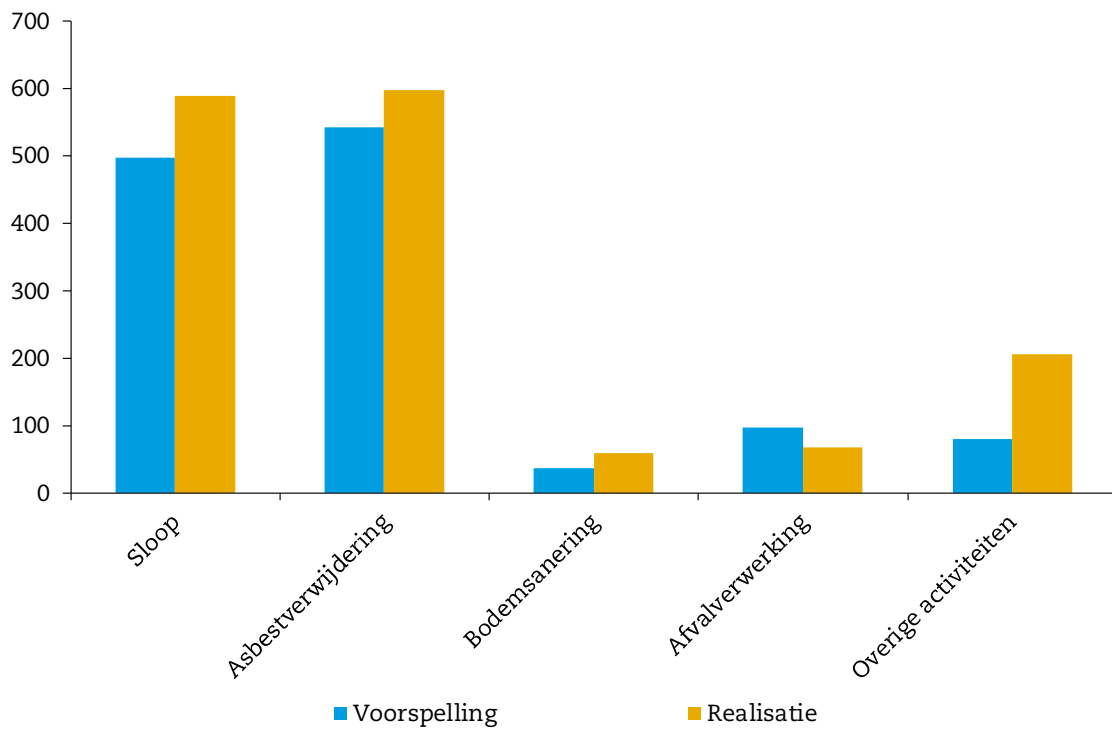
4.6 Voorspellingen vijf jaar geleden

In 2014 werd in de vorige marktstudie van het EIB voor de sloop- en asbestverwijderingssector de verwachtingen voor de periode 2013-2019 beschreven. Er werd een totale omzetgroei voor de periode 2013-2017 verwacht van 17% voor de hele periode, nadat eerst nog in 2014 het dieptepunt zou worden bereikt. De sloop- en asbestverwijderingssector realiseerde voor dezelfde periode uiteindelijk een omzetgroei van maar liefst 41%.

Het omzetvolume van alle activiteiten, met uitzondering van de afvalverwerking, is hoger uitgevallen dan in 2014⁶ werd verwacht (zie figuur 4.6). Niet alleen was het herstel van de bouwproductie sterker, ook de omzet per gesloopte oppervlak nam sterker toe dan verwacht. Hiernaast viel ook de productie van overige activiteiten hoger uit. Sloopbedrijven voeren bij de huidige schaarste ook meer andersoortige activiteiten uit.

⁶ EIB, (2014), 'Toekomst perspectieven sloopsector 2014', Economisch Instituut voor de Bouw, Amsterdam.

Figuur 4.6 Voorspelling en realisatie naar type activiteit, 2017 (miljoen €, prijzen 2017)



Bron: EIB

5 Toekomstperspectieven⁷

5.1 Omzet uit sloop

Algemeen beeld

De sterke groei van het totale sloopomzetvolume in 2018 zet met 6% onverminderd door in 2019 en 2020. De verwachte sterke groei van de investeringen in woningen en overige gebouwen zorgt ook voor meer sloopactiviteit. Hiernaast zorgt een intensievere scheiding van de sloopmaterialen voor een extra impuls voor de omzetgroei. In 2019 versnelt de groei naar verwachting naar 7%, waarna deze in 2020 weer iets terugzakt naar 6½% (zie figuur 5.2 en tabel 5.1). Op de middellange termijn vlakt de groei uit sloopactiviteiten af tot gemiddeld 4½% per jaar.

Sterke groei totaalsloop van woningen en gebouwen

Het omzetvolume uit totaalsloop neemt in 2019 met 9½% toe, nadat deze in 2018 met 10% was gegroeid. De productiegroei van de totaalsloop vlakt in 2020 (7½%) en op middellange termijn (5½%) af, maar blijft nog wel sterk. In de renovatiesloop vlakt de volumegroei af van 4% in 2018 naar 2½% in 2019 onder invloed van de sterk afnemende transformaties van kantoren naar woningen. Ook in 2020 (3½%) en op middellange termijn (2%) blijft de groei van de renovatie sloop achter bij die van de totaalsloop.

Woningen

Het omzetvolume uit de sloop van woningen neemt in 2019 en 2020 met respectievelijk 6½% en 7% toe. De sloop van woningen neemt in 2019 en 2020 weer sterk toe, nadat in 2018 het dieptepunt werd bereikt. Er worden vooral meer woningen gesloopt voor woningcorporaties om ruimte te maken voor nieuwe woningen⁸. Naast hogere aantallen gesloopte woningen neemt ook het volume per gesloopt object toe doordat duurzaamheid en circulariteit meer handelingen vergen. De renovatiesloop van woningen profiteert in 2019 en in 2020 van hogere investeringen in de verbetering van de energieprestaties van bestaande woningen.

Op middellange termijn neemt het omzetvolume uit de sloop van woningen met 9% per jaar toe. Deze verdere versnelling van de sloopproductie komt door een toename van het aantal gesloopte woningen. Het aantal gesloopte woningen neemt ieder jaar sterk toe en komt in 2023 uit op circa 15.000 gesloopte woningen. Dit is het gemiddeld aantal gesloopte woningen in de afgelopen twintig jaar. De investeringen van woningcorporaties spelen een belangrijke rol in deze sloop. Naast opgaven op het gebied van huisvesting, zijn woningcorporaties de trekkers van het klimaatakkoord voor de woningmarkt. Het slopen van woningen met een slechte energielabel in combinatie met nieuwbouw is vaak goedkoper dan het verduurzamen van bestaande woningen. De renovatiesloop van woningen profiteert ook van het verduurzamen van de woningvoorraad op middellange termijn. Dit betreft woningen, waarbij investeringen in duurzaamheid kleiner zijn en renovatie meer voor de hand ligt dan sloop en nieuwbouw.

Overige gebouwen

Ook bij de sloop van deze gebouwen zal in 2019 en 2020 sprake zijn van een groeiversnelling. Nadat de sloopproductie van deze gebouwen in 2018 met 5% toenam, neemt de productie in 2019 en 2020 met respectievelijk 7% en 9% toe. Door een sterke groei van de nieuwbouw van andersoortige gebouwen (niet-woningen) moeten ook meer gebouwen worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe gebouwen. De nieuwbouwproductie van utiliteitsgebouwen neemt de komende jaren over een brede linie toe. Naast dat er meer gebouwen wordt gesloopt zullen eisen rondom duurzaamheid en circulariteit voor meer handelingen zorgen, waardoor het sloopvolume per gebouw toeneemt. In het kader van de duurzaamheid zullen ook meer

⁷ De toekomstverwachtingen voor de sloop- en asbestverwijderingsmarkt is mede gebaseerd op de algemene verwachtingen van het EIB voor de bouwproductie en werkgelegenheid voor de jaren 2018 tot en met 2023 (EIB, 2019).

⁸ AW, (2018), 'Sectorbeeld 2018', Inspectie leefomgeving en transport, Den Haag.

gebouwen gesloopt worden om ruimte te maken voor energiezuinigere gebouwen. Het is voor gebouwen met slechte energieprestaties vaak rendabeler om deze te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Universiteiten zijn al begonnen om verouderde schoolgebouwen te vervangen⁹. Ook voor het primair en voortgezet onderwijs wordt verwacht dat de totaalsloop de komende jaren gaat toenemen, omdat relatief veel schoolgebouwen een slecht energielabel hebben. De aandacht voor duurzaamheid zal ook voor meer renovatie van bestaande gebouwen zorgen. Overheidsbeleid zoals een verplicht energielabel C voor kantoren en ook het asbestdakenverbod geven een extra impuls aan de renovatiesloop van gebouwen.

Voor de middellange termijn vlakt de productiegroei af naar gemiddeld 6% per jaar. Ook op middellange termijn is sprake van een stevige groei van de nieuwbouw van kantoren, agrarische gebouwen en zorggebouwen, waardoor ook de sloopproductie op middellange termijn nog stevig zal doorgroeien.

Industrie

Na een zeer sterke volumestijging in 2018 (21%) neemt de sloopproductie van industriële gebouwen in 2019 met 6½% toe. De sterke groei van de nieuwbouw van industriële gebouwen zet ook in 2019 door, waarbij voor een deel ook oude gebouwen moeten worden gesloopt. Vanaf 2020 vlakt de groei van de sloopproductie sterk af en neemt op middellange termijn zelfs iets af. De lagere economische groei zorgt voor een lagere nieuwbouwactiviteit bij bedrijfsgebouwen, waardoor er ook minder gesloopt moet worden.

Overig

Binnen de overige sloopproductie is vooral de totaalsloop van infrastructuur van belang. Gestegen investeringen vanuit het Rijk zorgde voor een hogere totaalsloop van civiele kunstwerken. De extra investeringsimpuls vanuit het rijk zal in 2019 en 2020 voor een hogere reconstructie van de infrastructuur leiden. De sloopproductie neemt hierdoor toe met 11% in 2019 en 6% in 2020. Op middellange termijn vlakt de productiegroei af naar 1% per jaar doordat de investeringsimpuls vanuit het Rijk wegvalt.

Tabel 5.1 Verwachte omzetontwikkeling sloopwerk

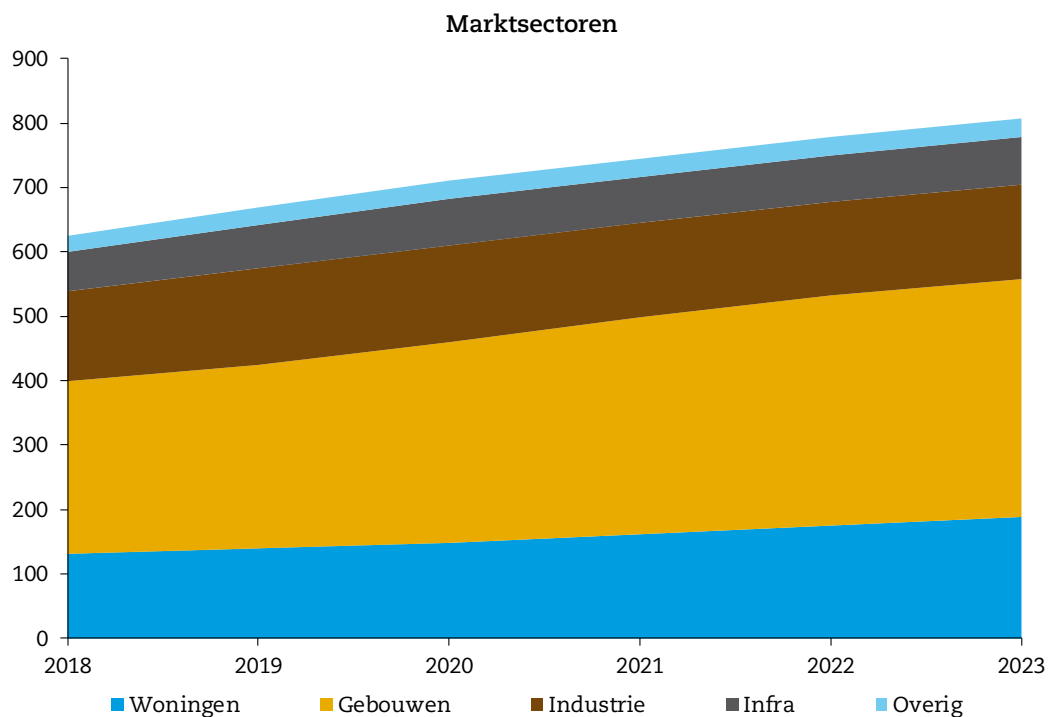
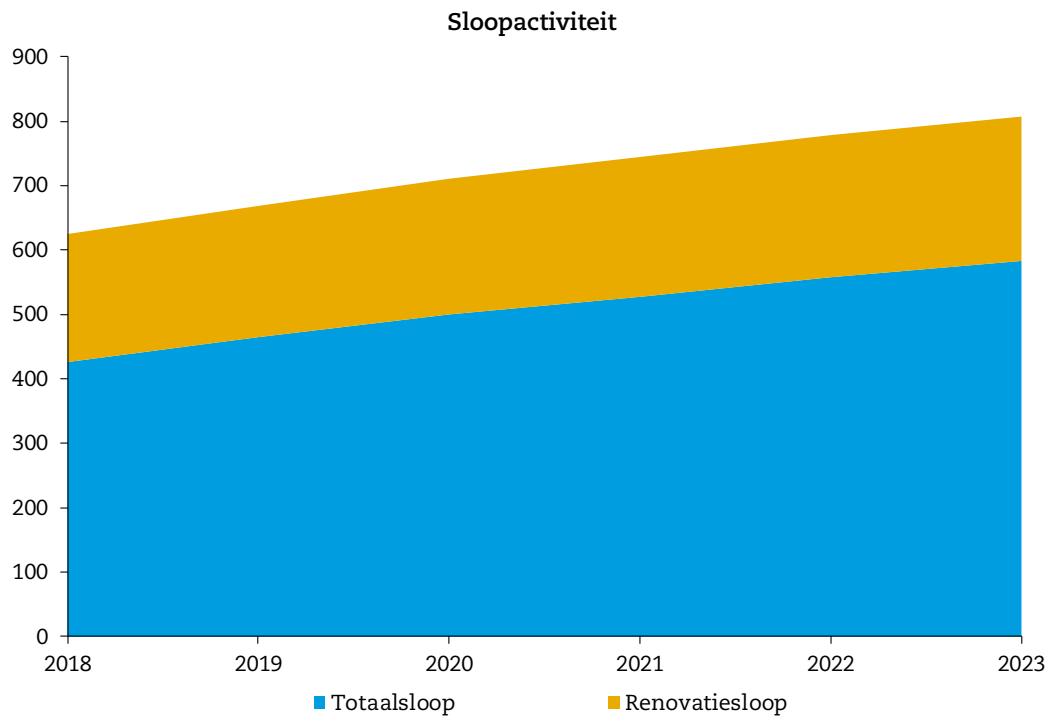
	Mln €	Jaarlijkse verandering (%)			
	2018	2018	2019	2020	2023 ¹
Naar marktsegment					
Woningen	150	3	6½	7	9
Gebouwen	270	5	7	9	6
Industrie	140	21	6½	½	-1
Overig	80	8	11	6	1
Naar sloopactiviteit					
Totaalsloop	440	10	9½	7½	5½
Renovatiesloop	200	4	2½	3½	2
Totaal	640	8	7	6½	4½

1 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2021-2023

Bron: EIB

⁹ VSNU, (2018), 'Ruimte voor investeringen en talent', Verenging van Universiteiten, Den Haag.

Figuur 5.1 Verwachte ontwikkeling omzetvolume uit sloopwerk naar sloopactiviteit en marktsector, 2018-2023, prijzen 2017 (miljoen €)



Bron: EIB

5.2 Asbestverwijdering

Onder invloed van een hogere herstel en verbouwproductie in de b&u en de gestegen sanering van asbestdaken nam de omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven op het gebied van asbestverwijdering in 2018 met 10½% toe (zie tabel 5.2).

Daarentegen wordt in 2019 en 2020 een krimp van respectievelijk 2½% en 1% verwacht in de asbestverwijderingsproductie. Dit komt enerzijds door een lagere groei van de herstel en verbouwproductie in 2019¹⁰, maar komt anderzijds vooral door recente ontwikkelingen rond het voorgenomen asbestdakenverbod. Het asbestdakenverbod zou oorspronkelijk op 1 januari 2025 ingaan, maar omdat de Eerste Kamer niet met het wetsvoorstel heeft ingestemd wordt deze datum niet meer gehaald. De staatssecretaris moet met een nieuw plan komen. Het is onzeker of er alsnog een verbod komt of dat de sanering van de asbestdaken hoofdzakelijk via subsidieregelingen zal worden gestimuleerd. Duidelijk is wel dat het langer gaat duren voordat de asbestdaken volledig zijn gesaneerd, waardoor de bijbehorende productie zich over meer jaren zal uitspreiden. Aangenomen is dat de resterende asbestdaken (circa 80 miljoen m²)¹¹ op zijn vroegst in 2028 volledig gesaneerd zijn en dat overheden extra middelen vrijmaken om dit mogelijk te maken.

In voorgaande jaren was al sprake van een sterke groei van de productie van de verwijdering van asbestdaken. Op korte termijn zal de vertraging leiden tot een lagere productie, maar hierna loopt de productie weer geleidelijk op door een naderende ingangsdatum van een nieuw verbod of door stimulatie doormiddel van subsidieregelingen.

Op middellange termijn neemt de asbestverwijderingsproductie weer met 1½% per jaar toe. De volumegroei van de asbestverwijderingsproductie komt vooral door de groei van de herstel en verbouwproductie. Die neemt door de verduurzamingsopgave op middellange termijn toe. De totale asbestverwijderingsproductie komt in 2023 uit op circa € 670 miljoen (prijzen 2017).

5.3 Totale omzet

De totale omzet van bedrijven in de sloopsector stijgt naar verwachting van € 1.650 miljoen in 2018 naar € 1.920 miljoen in 2023 (zie figuur 5.2). In 2023 ligt de productie circa 15% hoger dan in het afgelopen jaar. Binnen de totale omzet levert de sloop hieraan de grootste bijdrage met een groei van 30%. De omzet van andere activiteiten blijven hier naar verwachting iets bij achter, maar ook hier is sprake van goede groeiperspectieven. Het omzetvolume van asbests verwijdering zal in 2023 rond hetzelfde niveau zijn als in 2018.

Tabel 5.2 Verwachte ontwikkeling van de totale omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, 2018-2023

	Mln €	Jaarlijkse verandering (%)			
	2018	2018	2019	2020	2023 ¹
Sloop	640	8	7	6½	4½
Asbestverwijdering	660	10½	-2½	-1	1½
Overig	350	4	3½	5½	3½
Totaal	1.650	8½	2½	3½	3

1 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2021-2023

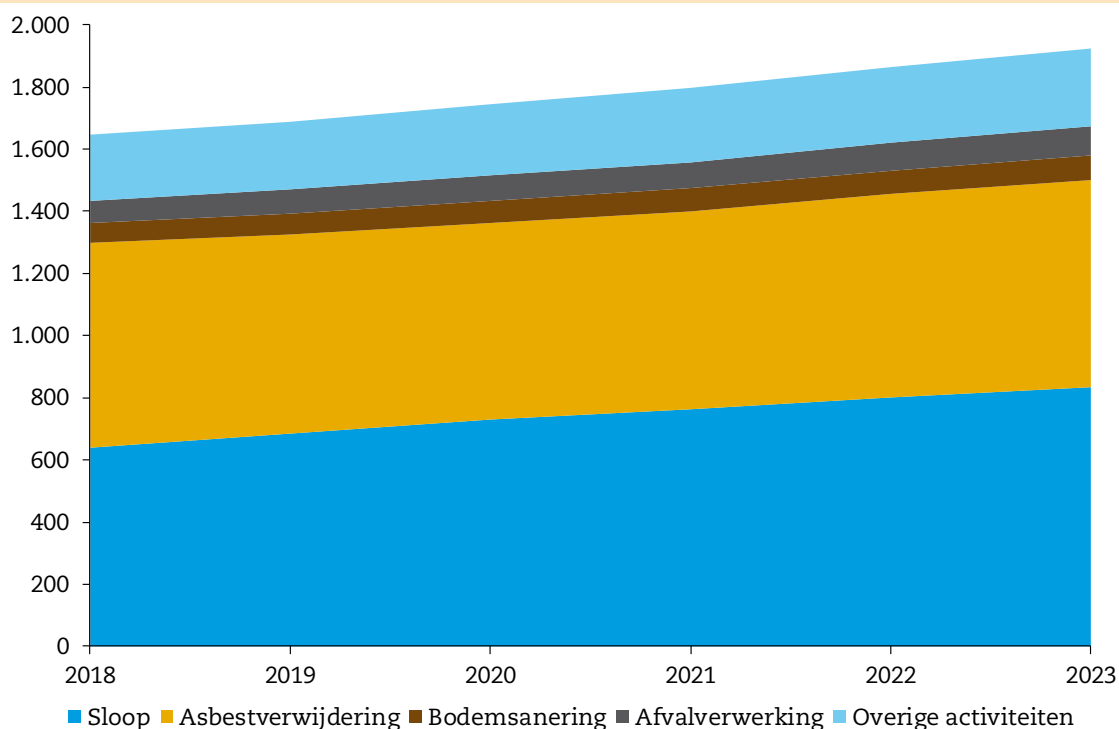
Bron: EIB

¹⁰ EIB (2019), 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2019', Economisch Instituut voor de Bouw, Amsterdam.

¹¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2018/10/16/einde-asbestdaken-in-nederland>.

De groei van het omzetvolume uit andere activiteiten neemt af van 4% in 2018 naar 3½% in 2019. In 2020 versnelt deze groei weer naar 5½% om op middellange termijn af te vlakken tot gemiddeld 3½% per jaar. De omzet uit bodemsanering volgt in grote lijnen de sloopproductie, terwijl de omzet uit afvalverwerking en overige activiteiten meer de ontwikkeling van de totale bouwproductie volgen.

Figuur 5.2 Verwachte ontwikkeling totale omzetvolume bij sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, 2018-2023, (miljoen €, prijzen 2017)



Bron: EIB

5.4 Gevolgen voor de werkgelegenheid

In lijn met de productie neemt ook de werkgelegenheid in de periode 2019-2023 toe. De totale werkgelegenheid zal naar verwachting in 2019 en 2020 met respectievelijk 1½% en 2½% toenemen. Op middellange termijn groeit de werkgelegenheid met gemiddeld 1½% per jaar toe. In totaal neemt de werkgelegenheid met 1.000 arbeidsjaren toe, waarvan ruim 400 eigen personeel. De trend van flexibilisering zet ook in de komende jaren verder door en in 2023 is het aandeel van de flexibele schil 55% van het eigen personeel. Naast de uitbreidingsvraag moet ook nog eens 1.500 arbeidsjaren aan nieuwe arbeidskrachten de sloopsector instromen om de uitstroom door pensionering of arbeidsongeschiktheid op te kunnen vangen. De instroom vanuit de opleidingen in de sloopsector is onvoldoende om de instroombehoefte mee op te kunnen vangen. De meeste instroom zal dan ook moeten worden opgevangen worden door zijinstroom vanuit andere bedrijfstakken of uit het buitenland. Vooral voor het sloopwerk is het een uitdaging om meer mensen aan zich te binden. Dit kan door de instroom op de opleidingen te vergroten en door met gunstigere arbeidsvoorwaarden bestaande werknemers beter aan zich te binden en hiernaast de overstap vanuit een andere baan richting de sloopsector te bevorderen.

Tabel 5.3 Verwachte werkgelegenheidsontwikkeling sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, 2013-2019 (arbeidsjaren)

	Eigen personeel		Flexibele schil		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2018	7.980	3½	4.050	5½	12.030	4
2019	8.050	1	4.150	2½	12.200	1½
2020	8.200	2	4.290	3½	12.490	2½
2021-2023 ¹	8.400	1	4.630	2½	13.030	1½

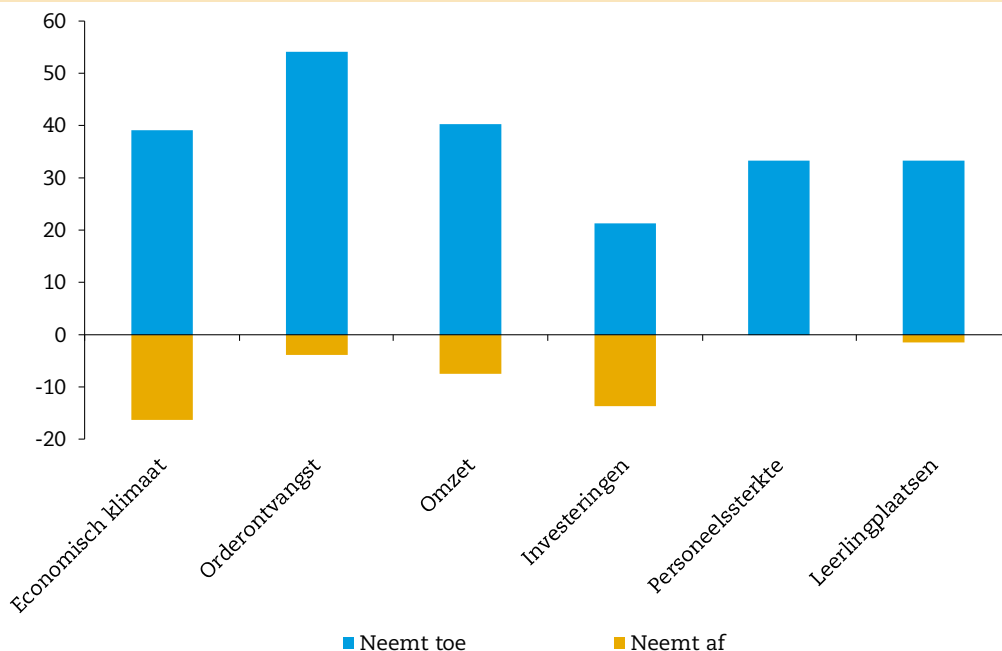
¹ Aantal in 2023, % gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2021-2023

Bron: EIB

5.5 Toekomstverwachtingen sloopbedrijven¹²

De meeste sloopbedrijven zijn optimistisch over 2019 (zie figuur 5.3). Van de ondervraagde bedrijven verwachten veel meer bedrijven een verbetering van het economische klimaat, de orders, de omzet, de personeelsomvang en het aantal leerlingen dan sloopbedrijven die een verslechtering verwachten. Ook verwachten veel bedrijven dat de situatie in 2019 vrijwel ongewijzigd zal blijven. Alleen bij de investeringen zijn er relatief meer bedrijven die een vermindering van hun investeringen verwachten. Ongeveer 40% van de ondernemers verwacht dat hun omzet in 2019 gaat toenemen en iets minder dan 10% verwacht dat dit gaat afnemen.

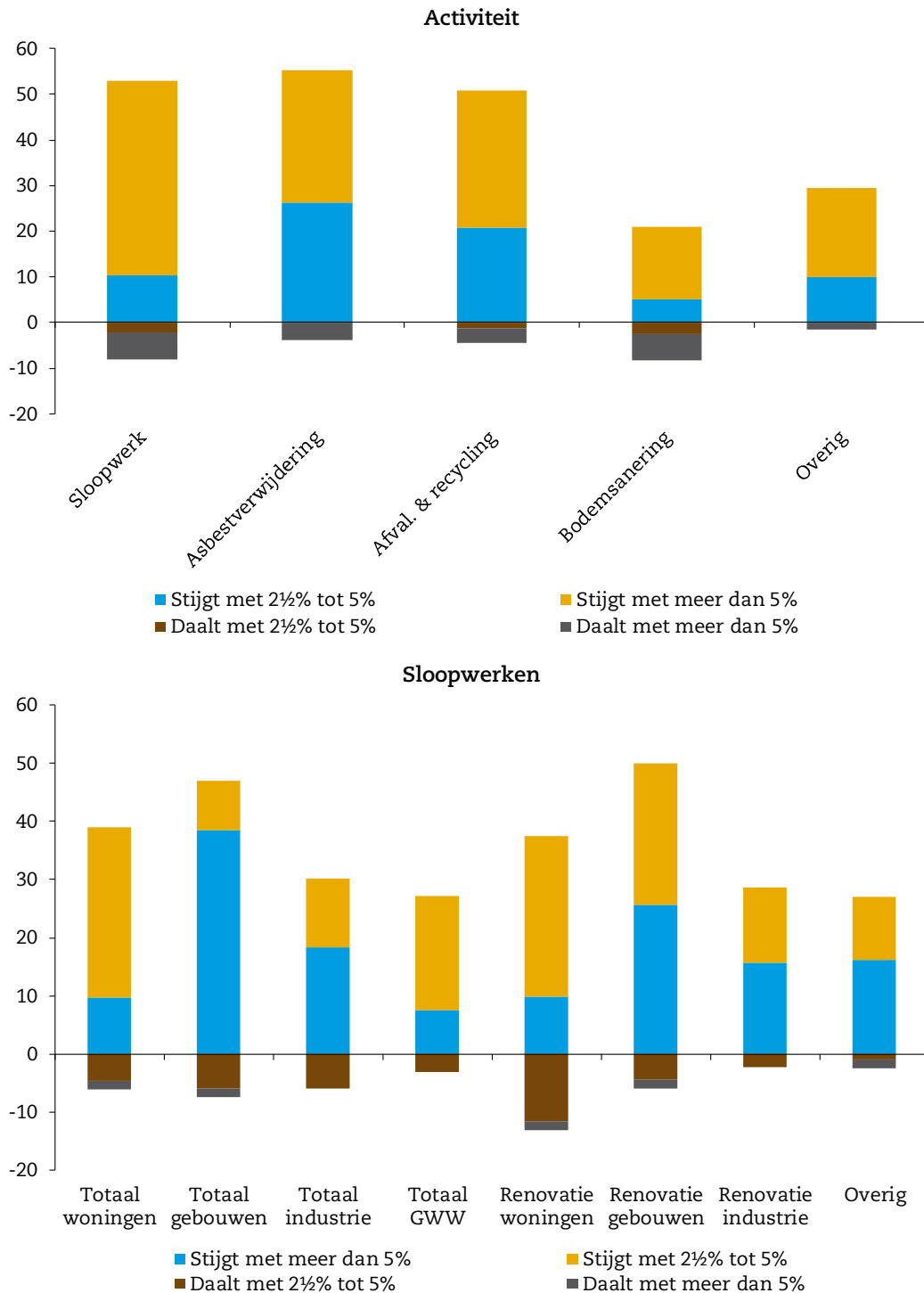
Figuur 5.3 Verwachtingen van sloopbedrijven voor 2019 over een aantal onderwerpen, aandeel van het totaal in procenten



Bron: EIB

¹² Deze vraag is niet aan asbestverwijderingsbedrijven gesteld en deze paragraaf betreft daarom alleen sloopbedrijven.

Figuur 5.4 Verwachtingen van sloopbedrijven voor 2019 over de omzet naar type activiteit en naar type sloopwerk, aandeel van het totaal in procenten



Bron: EIB

Ook zijn de sloopbedrijven gevraagd naar de mate waarin zij een groei of een daling van de omzet verwachten (zie figuur 5.4). Relatief veel bedrijven verwachten een sterke groei van de sloopproductie. Ook over de productiegroei van asbestverwijdering en afvalverwerking en recycling in 2019 zijn de verwachtingen relatief gunstig. Alleen over de productie van bodemsanering zijn de verwachtingen van de sloopbedrijven veel gematigder. Van alle bedrijven verwacht 20% van de ondernemers een stijging van de productie, terwijl 10% uitgaat van een afname.

De meeste ondernemers van sloopbedrijven verwachten voor alle type sloopsegmenten een positieve ontwikkeling in 2019. Ondernemers verwachten vooral een sterke groei bij de totaal sloop van woningen en de renovatiesloop van woningen en overige gebouwenproductiegroei bij de totaal- en renovatiesloop van woningen en gebouwen. Opvallend is dat ondanks de hoge groeiverwachting bij de renovatiesloop van woningen ook relatief veel ondernemers een daling van de omzet verwachten.

6 Circulariteit

De sloopsector is een belangrijke schakel in het hergebruik van bouwmaterialen. Momenteel komt naar schatting ongeveer 24 miljard kg aan bouw materiaal vrij bij de sloop van woningen en overige gebouwen (zie tabel 6.1). De grootste materialenstroom hierbinnen is steenachtig puin met een aandeel van bijna 80%¹³. Daarna volgt asfalt met een aandeel van ruim 15%. Het asfalt wordt weer als asfalt voor de wegen hergebruikt, terwijl het steenachtig puin vooral als funderingsmateriaal voor wegen wordt gebruikt. Slechts een klein deel van het betonpuin wordt gebruikt als grindvervanger in beton. Van de overige bouwafvalstromen (5%) zijn hout en metalen het belangrijkste. Gips en glas zijn relatief beperkt in omvang, maar moeten wel gescheiden van het andere materiaal worden afgevoerd.

Tabel 6.1 Hoeveelheid sloopafval

Soort afval	Hoeveelheid (in kiloton)	Aandeel
Steenachtig puin	18.700	78,00%
Asfalt	4.290	17,80%
Metalen	430	1,80%
Hout	320	1,35%
Overig	150	0,60%
Vlakglas	100	0,40%
Kunststoffen	10	0,05%
Totaal	24.000	100%

Bron: CBS, PBL, RIVM, WUR, bewerking EIB

Circulariteit is een maatschappelijk thema dat in het komende decennium een steeds grotere invloed zal hebben op de werkzaamheden van de sloopsector. Door hoogwaardiger hergebruik van de bouwmaterialen wil men de stroom aan sloopafval en het gebruik van primaire grondstoffen beperken. Zo heeft de Nederlandse overheid zichzelf als doel gesteld om in 2050 volledig circulair te zijn met als tussendoel om in 2030 minstens 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Hoogwaardig hergebruik zal niet vanzelf gaan omdat dit extra bewerkingen vraagt en het daarmee ook duurder is. Overheidsbeleid is nodig om opdrachtgevers van bouw- en sloopwerken tot een hoogwaardig hergebruik van bouwmaterialen afvalstromen te bewegen. Het eindbeeld, waarbij onderdelen van gebouwen volledig gedemonteerd en hergebruikt worden, is voorlopig nog toekomstmuziek. Zelfs als vanaf nu alle nieuwe gebouwen demontabel worden gebouwd, dan nog zal het vele jaren duren voordat dit soort gebouwen ook daadwerkelijk gesloopt gaan worden. Tot die tijd zal circulariteit vooral effect hebben hoe bij de sloop van gebouwen de verschillende bouwmaterialen worden gescheiden en als aparte materiaalstromen worden hergebruikt als bouw materiaal. Hierbij speelt de sloopsector een onmisbare rol. Het zijn immers de sloopbedrijven die de gebruikte bouwmaterialen moeten scheiden en hiervoor gebruikers moeten vinden. Een betere scheiding van gebruikte bouwmaterialen vergt meer handelingen en zorgt daarmee voor meer omzet voor de sloopsector. Er wordt al overheidsbeleid gevoerd om hergebruik van sloopmaterialen te bevorderen. Zo geldt er al sinds jaar en dag een stortverbod voor herbruikbaar bouw- en sloopafval. Dit betekent dat

¹³ Bijleveld, M., Bergsma, G., Krutwagen, B., & Afman, M. (2015), 'Milieu-impacts van Nederlandse bouw- en sloopactiviteiten in 2010', CE Delft, Delft.

voor deze materialen een gebruiker moet worden gevonden die deze materialen bij nieuwe producten of werken toepast. Er is op deze wijze een markt ontstaan voor de afzet van verschillende bouwafvalstromen. Op basis van vraag naar en aanbod van deze materialen komt er een prijs tot stand waartegen de gebruikers de materiaalstromen wil afnemen. In sommige gevallen worden de materialen gratis aangeboden en in andere gevallen tegen een vergoeding. De meest kostenefficiënte toepassing van de bouwafvalstromen bepaalt uiteindelijk de prijs van het materiaal. Sloopbedrijven houden in hun offertes al rekening met de kosten en opbrengsten van het sloopafval. Een hoogwaardiger hergebruik vraagt om een betere scheiding en leidt daarmee tot meer sloopomzet, maar ook tot hogere kosten voor de opdrachtgever.

In de Regeling Bouwbesluit 2012 is ook geregeld dat negen verschillende materialen¹⁴ bij de sloop ter plekke moeten worden gescheiden als de omvang hiervan ten minste 1 m³ afval is. Gevaarlijke stoffen moeten altijd apart gescheiden worden. De niet in het bouwbesluit genoemde materialen mogen ook elders worden gescheiden.

Verder stelt het Bouwbesluit sinds 2018 bij de vergunningaanvraag voor de nieuwbouw van woningen en kantoren eisen aan de milieubelasting van de gebruikte materialen. Het is verplicht om bij aanvraag van een omgevingsvergunning een milieuprestatieberekening van gebouwen (MPG) te maken, waarvan de in het Bouwbesluit vastgelegde grenswaarde niet mag worden overschreven. Het is de bedoeling dat de grenswaarde in de tijd wordt aangescherpt om de inzet van minder milieubelastend bouw materiaal en een hoger hergebruik van bouwmaterialen te bevorderen. Het Bouwbesluit bevat nog geen verplichting tot een hoogwaardiger hergebruik van materialen.

In het Betonakkoord hebben opdrachtgevers en opdrachtnemers in de betonketen afspraken gemaakt voor een hoogwaardiger hergebruik van beton. In 2030 moeten alle vrijkomende betonreststromen worden hergebruikt worden in nieuw beton¹⁵. Ook zijn er tussendoelen voor 2020 en 2025. Als deze doelen worden gerealiseerd, dan zal dit tot extra gebruik van andere grondstoffen voor de fundering van wegen leiden.

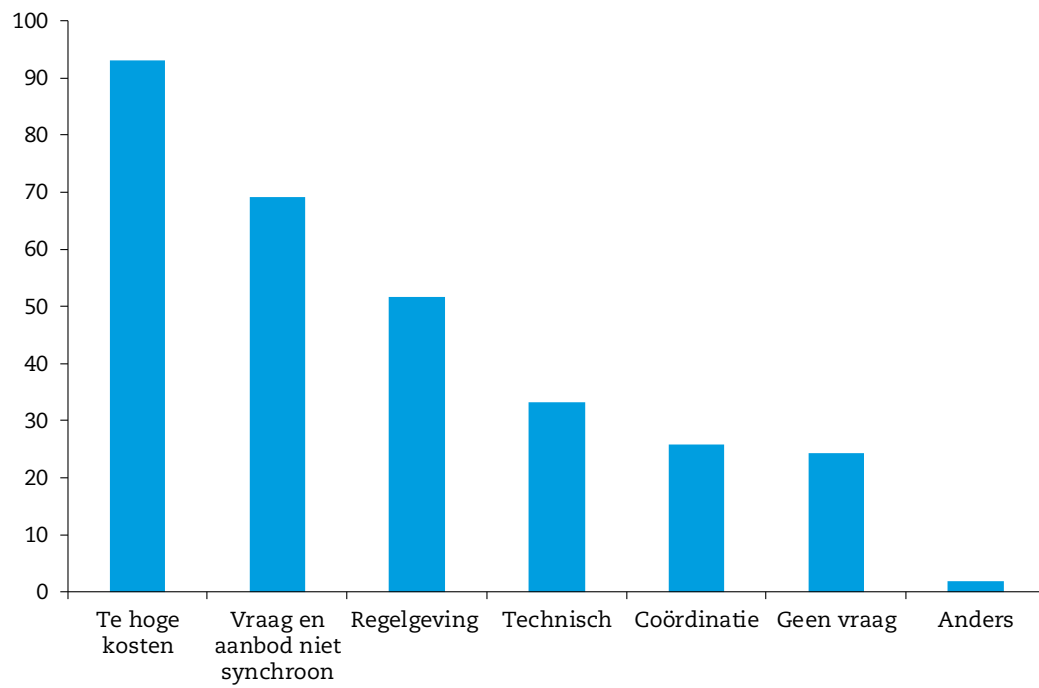
Als onderdeel van deze studie zijn sloopbedrijven gevraagd welke belemmeringen zij in de praktijk ervaren voor een hoogwaardiger verwerking en hergebruik van de sloopmaterialen (zie figuur 6.1). Meer dan 90% van de ondernemers ervaart als belemmering dat de opbrengsten van een hoogwaardiger hergebruik niet voldoende opwegen tegen de hogere kosten. Al ligt het verschil in de kosten en de opbrengsten voor hoogwaardiger hergebruik van de belangrijkste afvalstromen (steenachtig puin, asfalt en metaal) het minst ver uit elkaar. Bijna 70% van de bedrijven zien ook de mismatch tussen de vraag en aanbod van de secundaire bouwmaterialen als belemmering. Er is momenteel nog weinig afstemming tussen initiatieven die gebruik maken van hoogwaardiger hergebruikte materialen en de sloopbedrijven die deze materialen (kunnen) opleveren. Eén van de initiatieven om deze belemmering te verkleinen is het opzetten van een marktplaats voor grondstoffen. Ook wordt regelgeving door de sloopbedrijven als een belangrijke belemmering gezien. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan de afmetingen en de kwaliteit van bouwproducten (bijvoorbeeld sterkte van beton). In de huidige praktijk is het moeilijk om secundaire bouwmaterialen in te zetten om aan deze eisen te voldoen.

Daarnaast kunnen de doelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit met elkaar conflicteren. Zo worden voor de isolatie van woningen en overige gebouwen allerlei materialen gebruikt die het moeilijker maken om deze later van andere materialen te scheiden. Dit geldt voor spouwmuurisolatie bij bestaande gebouwen en het gebruik van lijm, kit en PUR om de gaten en kieren te dichten. Ook leidt een hoogwaardiger scheiding tot meer CO₂-uitstoot.

¹⁴ De materialen betreffen teerhoudende dakbedekking al dan niet met dakbeschot, teerhoudend asfalt, bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot, niet-teerhoudend asfalt, vlakglas al dan niet met kozijn, gipsblokken en gipsplaatmateriaal, dakgrind, armaturen en gasontladingslampen.

¹⁵ Betonakkoord. (2018). Betonakkoord voor duurzame groei.

Figuur 6.1 Percentage ondernemers die belemmeringen ondervinden rondom hoogwaardiger hergebruik, naar type belemmering



Bron: EIB

Onderzoeksverantwoording

Hieronder volgt een beschrijving van de databronnen, bewerkingen en uitgangspunten die in de marktstudie zijn gebruikt.

Gebruikte bronnen

In deze studie is zoveel mogelijk aangesloten bij statistieken van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Voor een lager detailniveau of over specifieke onderwerpen waren geen gegevens bij het CBS beschikbaar. Om hierover informatie te geven, is gebruik gemaakt van bestanden met betrekking tot de CAO Bouw, interviews, literatuur en een door het EIB uitgevoerde enquête onder sloopaannemers.

Caο Bouw-bestanden

APG voert bedrijfstoneigen regelingen voor de bouw uit. Dat betekent dat iedere werkgever die onder de CAO Bouw valt, bij APG bekend is. De bestanden van APG bevatten gegevens over de dienstverbanden van personeel dat onder de CAO Bouw valt. Deze bestanden zijn gebruikt om de verdeling van de werkgelegenheid naar beroep en leeftijd weer te geven.

Interviews en literatuur

Om marktontwikkelingen en trends in beeld te krijgen en te toetsen is in een rondetafel-bijeenkomst gesproken met ondernemers en vertegenwoordigers van VERAS. De opmerkingen en suggesties vanuit deze bespreking zijn meegenomen in dit eindrapport. Daarnaast is informatie verzameld uit bestaande onderzoeken en publicaties rond beleid van opdrachtgevers dat van invloed is op toekomstig marktvolume .

Enquête onder bedrijven met personeel

In december 2018 is een enquête gehouden onder sloopbedrijven die bij VERAS, als certificaathouder (BRL SVMS-007) of onder de CAO Bouw stonden ingeschreven. Daarnaast is in september 2019 een enquête gehouden onder gespecialiseerde sloopbedrijven. In beide enquêtes is gevraagd naar:

- werkzame personen in 2017 naar dienstverband;
- omzet in 2017, 2016, 2015 en 2014;
- omzetsamenstelling en kostenstructuur in 2017.

Voor de enquête zijn 588 bedrijven benaderd met een in totaal 7.780 arbeidsjaren aan eigen personeel. Hiervan hebben 60 bedrijven met circa 1.650 arbeidsjaren een vragenlijst ingevuld en teruggestuurd.

Verwerking enquête gegevens

Bij de verwerking van de enquêtegegevens heeft weging van de gegevens naar grootteklasse plaatsgevonden. De resultaten van de verschillende grootteklasse zijn ingewogen met het aandeel arbeidsjaren van de grootteklasse in het totale arbeidsvolume van de sloopbedrijven. Hiervoor is gebruikt gemaakt van het aantal verlonde arbeidsjaren volgens APG. Met de verkregen informatie zijn schattingen gemaakt van het totaal aan omzet en werkgelegenheid van de gehele populatie.

Uitgangspunten omzet- en werkgelegenheidsraming

Het EIB publiceert doorgaans vier keer per jaar ramingen voor de bouwproductie in de woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur. Voor dit marktonderzoek zijn ramingen overgenomen van 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2019' (EIB, 2019).

- De raming van de te verwachten productieontwikkeling in de verschillende onderdelen van de sloopsector is gebaseerd op de omzetsamenstelling naar type sloopactiviteiten zoals die door de bedrijven in de enquête is opgegeven.
- Bij de ramingen is geen rekening gehouden met verschuivingen in de omzetsamenstelling vanwege de toepassing van nieuwe technieken of materialen. Dergelijke verschuivingen zorgen er voor dat bepaalde activiteiten meer of juist minder aandeel kunnen krijgen in de totale productie.
- Alle productieniveaus zijn genoteerd in vaste prijzen van 2017.
- De recente ontwikkelingen en prognoses hebben betrekking op het volume van de productie. Als bijvoorbeeld een groei van 3% wordt geraamd, is daar de bouwkostenstijging niet bij inbegrepen. Bij een bouwkostenstijging van bijvoorbeeld 2% komt de omzetgroei uit op 5%.



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl