

# Toekomst- perspectieven sloopsector

---

Ontwikkelingen en  
vooruitzichten

**eib**

Economisch Instituut  
voor de Bouw



# Toekomstperspectieven sloopsector

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.

Maart 2014

# Toekomst- perspectieven sloopsector

---

Ontwikkelingen en  
vooruitzichten

---

M.H. Vrolijk, MSc  
drs. M.A. Koning  
dr. R. Semenov



Economisch Instituut  
voor de Bouw



## Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Conclusies op hoofdlijnen</b>                                     | <b>7</b>  |
| <b>1 Inleiding</b>   | <b>9</b>  |
| <b>2 Positionering van de sloop- en asbestverwijderingsbedrijven</b> | <b>11</b> |
| 2.1 Bedrijven in de sloop- en asbestverwijderingsbranche             | 11        |
| 2.2 Omzetsamenstelling   | 12        |
| 2.3 Personeelsamenstelling   | 14        |
| <b>3 Sloop van gebouwen</b>  | <b>17</b> |
| 3.1 Sloop van woningen   | 17        |
| 3.2 Sloop van niet-woningen  | 18        |
| <b>4 Terugblik: 2008-2013</b>  | <b>21</b> |
| 4.1 Sloopwerk  | 21        |
| 4.2 Asbestverwijdering   | 23        |
| 4.3 Totale omzet   | 24        |
| 4.4 Gevolgen voor de omzet en bedrijfsomvang                         | 24        |
| <b>5 Toekomstperspectieven</b>                                       | <b>27</b> |
| 5.1 Sloopwerk  | 27        |
| 5.2 Asbestverwijdering   | 30        |
| 5.3 Totale omzet   | 31        |
| 5.4 Gevolgen voor de werkgelegenheid                                 | 33        |
| 5.5 Toekomstverwachtingen en ambities                                | 33        |
| <b>Bronnen</b>   | <b>39</b> |
| <b>Onderzoeksverantwoording</b>                                      | <b>41</b> |
| <b>EIB-publicaties</b>   | <b>43</b> |





---

## Conclusies op hoofdlijnen

---

Dit rapport beschrijft de ontwikkelingen en toekomstperspectieven voor de sloop- en asbestverwijderingsbranche. Hiervoor is een enquête gehouden onder sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, zijn gesprekken met ondernemers uit de branche gevoerd en is beleid van opdrachtgevers dat van invloed is op toekomstig marktvolume geïnterviewd.

De branche bestaat in 2013 uit circa 500 bedrijven met in totaal 6.400 fte eigen personeel en een totale omzet van € 1.035 miljoen.

### Terugblik: 2008-2013

#### Sloopomzet

- De omzet uit sloopwerk is in de periode 2008-2013 fors gedaald van ongeveer € 640 miljoen in 2008 naar € 440 miljoen in 2013. De sterkste daling deed zich voor in 2009 en 2010 en was daarna gematigder. De afname in het marktvolume trof zowel de totaalsloop als de renovatiesloop.
- De daling van de totaalsloop hangt sterk samen met de sloop van woningen en gebouwen voor nieuwbouw. Doordat woningcorporaties en bedrijven minder in nieuwbouw investeerden ter vervanging van de oudere voorraad, nam de noodzaak om de oudere voorraad te renoveren toe. Mede daardoor daalde de renovatiesloop minder fors dan de totaalsloop.

#### Omzet uit asbestverwijdering

- De omzet uit asbestverwijdering is in de periode 2008-2013 op niveau gebleven van € 420 miljoen.
- Na een aanvankelijke daling in de eerste periode van de crisis veerde de omzet vanaf 2011 weer op onder invloed van overheidsbeleid zoals een verbod op asbestdaken in 2014, en maatschappelijke aandacht voor asbest, bijvoorbeeld in zorg- en schoolgebouwen.

#### Totale omzet

- De totale omzet van de bedrijven in de branche daalde van € 1.260 miljoen in 2008 naar € 1.035 miljoen in 2013. Dat is een forse daling van bijna 20%.
- De afname van het marktvolume heeft vooral te maken met een daling in het sloopwerk. Het is de opgaande trend in asbestverwijdering, die ook door de bedrijven wordt gemerkt, die vanaf 2011 tegenwicht biedt aan de daling in de sloopomzet.
- Diversificatie in activiteiten bood vooral de grotere bedrijven tegenwicht tegen de afname van het marktvolume van sloopwerk. In vergelijking met asbestverwijdering (40% in de totale omzet) hebben activiteiten als bodemsanering (3%) en afvalverwerking (8%) en overige activiteiten (6%) in het totaal van de branche weliswaar een kleiner aandeel. Voor individuele bedrijven kunnen deze activiteiten van groot belang zijn voor het op peil houden van de omzet en werkgelegenheid.

### Toekomstperspectief: 2014-2019

#### Sloopomzet

- De omzet uit sloopwerk zal in 2014 met een bescheiden daling van 1% stabiliseren. Vanaf 2015 neemt de omzet uit sloopwerk weer toe. Op de middellange termijn (2016-2019) bedraagt de groei gemiddeld 3% per jaar. De omzet uit sloopwerk komt in 2019 uit op € 510 miljoen.
- De totaalsloop loopt op van naar schatting 11.000 woningen in 2014 tot ruim 14.500 in 2019.
- De ingezette trend dat woningcorporaties zich meer op renovatie van de bestaande voorraad richten en beleidsmaatregelen die de sloop van corporatiewoningen bevorderen in krimpgebieden dragen aan de verwachte ontwikkeling bij.

### **Omzet uit asbestverwijdering**

- De omzet uit asbestverwijdering zal in 2014 en 2015 met gemiddeld 5% per jaar toenemen. Op middellange termijn (2016-2019) bedraagt de groei gemiddeld 7% per jaar. De omzet uit asbestverwijdering komt in 2019 uit op € 615 miljoen.
- De sterkste groei wordt vooral in het agrarische segment verwacht. Dit komt doordat daar een grote opgave ligt rond de sanering van asbestdaken waarop overheidsbeleid en subsidieregelingen zijn gericht. Wel bestaat hier onzekerheid over de precieze timing en het daarbij behorende volume van saneringen.
- Woningcorporaties blijven naar verwachting vooral de 'natuurlijke momenten' bij mutatie van woningen en planmatig onderhoud gebruiken om aanwezig asbest te saneren.

### **Totale omzet**

- De totale omzet zal door de omzetgroei uit asbestverwijdering in 2014 met 2% toenemen. In 2015 neemt het herstel in kracht toe en groeit de omzet naar verwachting met 4%. Op de middellange termijn (2016-2019) blijft het herstel met een gemiddelde omzetgroei van 5% per jaar krachtig. De totale omzet komt in 2019 uit op € 1.340 miljoen, 6% boven het niveau van 2008.
- Naast de omzet uit sloopwerk en asbestverwijdering bestaat de totale omzet in 2019 uit andere activiteiten van € 215 miljoen.
- In vergelijking met 2008 is het aandeel van sloopwerk in de totale omzet van 2019 gedaald van 50% naar 46%.

### **Werkgelegenheid**

- De perspectieven voor de werkgelegenheid zijn gunstig. Het herstel van de totale omzet wordt in 2014 en 2015 eerst opgevangen door verbetering van de arbeidsproductiviteit bij de eigen werkgelegenheid en een grotere inzet van de flexibele schil.
- Op middellange termijn trekt ook de werkgelegenheidsvraag naar eigen personeel weer aan. In de jaren 2016-2019 neemt het benodigde totale arbeidsvolume van werknemers en flexibele schil gemiddeld met 4½% toe.
- Met de oplopende werkgelegenheidsvraag en beperkte instroom in de sloopopleidingen ligt er op middellange termijn mogelijk een opgave om in het personeel te kunnen voorzien.

### **Ondernemersperspectief**

- Het hierboven beschreven verwachte omzetbeeld komt overeen met de verwachtingen van de meeste sloop- en asbestverwijderingsbedrijven. Ook een groei in asbestverwijdering wordt door meer dan de helft van de bedrijven verwacht. Een aanzienlijk deel van de bedrijven wil zich daar in de toekomst ook meer op richten.
- Het merendeel van de bedrijven ziet omzetverhoging als ontwikkeling voor het eigen bedrijf. Van de bedrijven geeft 65% dit aan. Ook personeelsuitbreiding wordt relatief vaak genoemd (45%). Een kleiner deel wil zich, mogelijk als voorloper, op nieuwe activiteiten of technieken toeleggen of specialiseren. Activiteiten die worden genoemd spelen vaak in op ontwikkelingen in regelgeving of specifiekere behoeften binnen bepaalde delen van de markt. Voorbeelden zijn: machinaal inpandig slopen, stofarm slopen, BREEAM sloop en de ontwikkeling van nieuwe werkwijzen ter verlaging van asbestvezelemissie bij saneringen.

---

## 1 Inleiding

---

De Vereniging voor Aannemers in de Sloop (VERAS) vertegenwoordigt met circa 85 leden de bedrijven die actief zijn op de sloopmarkt. VERAS viert dit jaar haar eerste lustrum. Ter gelegenheid van dit jubileum brengt VERAS deze publicatie uit over de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar en toekomstperspectieven van de sloop- en asbestverwijderingsmarkt tot 2020.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van VERAS in beeld gebracht hoe de sloop- en asbestverwijderingsmarkt zich in de afgelopen vijf jaar heeft ontwikkeld en welke ontwikkelingen in de komende jaren zijn te verwachten. We belichten het marktvolume in de verschillende segmenten waarop de bedrijven actief zijn. Tot op heden ontbrak het aan dergelijk gedetailleerde informatie over de branche.

Hoofdstuk 2 gaat in op de positionering van de sloop- en asbestverwijderingsbedrijven op de markt in 2013. Daarbij gaan we in op de aantallen bedrijven en de omzetverdeling naar verschillende sloopactiviteiten, marktsectoren en opdrachtgevers. Ook de samenstelling van het personeelsbestand wordt in dit hoofdstuk behandeld.

In hoofdstuk 3 schetsen we de historische ontwikkelingen in de sloop van gebouwen van 1988 tot 2013 en wordt de samenhang met de bouwproductie geduid. De eigenschappen van de in 2012 en 2013 gesloopte gebouwen zoals locatie, bouwjaar, oppervlakte en bouwtype worden eveneens inzichtelijk gemaakt.

In hoofdstuk 4 wordt teruggeblikt op de ontwikkelingen rond de omzet uit de diverse activiteiten en marktsectoren in de periode 2008-2013.

Hoofdstuk 5 sluit het rapport af met de vooruitzichten voor de branche. Vanuit de huidige inzichten in de sloop van gebouwen en trends op de bouwmarkt (woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur) geven we een beeld van de te verwachten ontwikkelingen tot 2020. Ook de consequenties voor werkgelegenheid en de kansen en uitdagingen die de bedrijven in de branche zien, komen hierbij aan bod.



## 2 Positionering van de sloop- en asbestverwijderingsbedrijven

In dit hoofdstuk wordt de sectorstructuur in 2013 beschreven. Er wordt ingegaan op het aantal bedrijven, de omzetsamenstelling en de personeelsamenstelling van de sloop- en asbestverwijderingsbedrijven.

### 2.1 Bedrijven in de sloop- en asbestverwijderingsbranche

De sloop- en asbestverwijderingsbranche bestaat uit circa 500 bedrijven (zie tabel 2.1). Dit zijn de bedrijven die lid zijn van VERAS of als gecertificeerd sloopbedrijf (BRL SVMS-007) danwel asbestverwijderingsbedrijf (SC-530) staan geregistreerd of binnen de CAO Bouw geregistreerd staan als sloopbedrijf.

In dit rapport wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende twee typen bedrijven:

- Sloopbedrijven: zijn bovengenoemde bedrijven die minder dan 70% van hun omzet uit asbestverwijdering halen.
- Asbestverwijderingsbedrijven: zijn bovengenoemde bedrijven die meer dan 70% van hun omzet uit asbestverwijdering halen.

Daarnaast delen we de sloopbedrijven in klassen in naar aantal voltijd werknemers (fte) die op de loonlijst van het bedrijf staan.

- Kleinere sloopbedrijven: sloopbedrijven met 10 of minder eigen werknemers.
- Grote sloopbedrijven: sloopbedrijven met 11 tot 50 eigen werknemers.
- Zeer grote sloopbedrijven: sloopbedrijven met 50 of meer eigen werknemers.

#### Asbestverwijderingsbedrijven en de asbestverwijderingsmarkt

In totaal zijn er ongeveer 300 bedrijven die gecertificeerd zijn om asbest te mogen verwijderen (Ascert, 2014). De overgrote meerderheid daarvan verwijdert asbest uit gebouwen. Naar schatting haalt ongeveer de helft van deze bedrijven meer dan 70% van hun omzet uit asbestverwijdering. Uitgaande van bovenstaande indeling worden in dit rapport met de term 'asbestverwijderingsbedrijven' dus ongeveer de helft van de gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijven aangeduid. De overige helft met een asbestverwijderingscertificaat wordt dus aangeduid als 'sloopbedrijf'.

Bij de beschrijving van het omzetvolume van de asbestverwijderingsmarkt in de hoofdstukken 4 en 5 wordt bedoeld op de gezamenlijke omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven op het gebied van asbestverwijdering.

Tabel 2.1 Aantal sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, naar arbeidsgrootteklasse, 2013

|                               | Sloopbedrijven |           |          | Totaal | Asbestverwijderingsbedrijven |
|-------------------------------|----------------|-----------|----------|--------|------------------------------|
|                               | ≤ 10 fte       | 11-50 fte | ≥ 50 fte |        |                              |
| Aantal bedrijven              | 247            | 108       | 15       | 370    | 147                          |
| Bedrijven in % van het totaal | 67             | 29        | 4        | 100    | 100                          |

Bron: EIB

## 2.2 Omzetsamenstelling

Tabel 2.2 geeft de omzetsamenstelling van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven in 2013 weer.

Om meer continuïteit in het werk te realiseren, doen veel sloopbedrijven aan diversificatie van hun diensten. Naast sloopwerk zijn bedrijven vaak ook in het verlengde van hun sloopactiviteiten actief op het gebied van asbestverwijdering, bodemsanering of op het gebied van afvalverwerking en recycling. Het zijn vooral de zeer grote sloopbedrijven die zich op dit laatste terrein begeven. Asbestverwijderingsbedrijven richten zich vrijwel geheel op het verwijderen van asbest.

Het sloopwerk (ruim de helft van de omzet van sloopbedrijven) laat zich nader onderverdelen in activiteiten en marktsectoren. Onder de activiteiten worden totaal- en renovatiesloop verstaan. Van de omzet uit sloopwerk behaalden sloopbedrijven 65% uit totaalsloop en 35% uit renovatiesloop. Grotere bedrijven halen, gemiddeld genomen, meer omzet uit totaalsloop dan renovatiesloop.

De omzet laat zich verdelen naar de marktsectoren woningen, gebouwen (niet-woningen), industrie, infra en agrarisch. De sloopomzet uit werk aan gebouwen was voor de sloopbedrijven groter van omvang dan die aan woningen. Grotere bedrijven behalen naar verhouding meer sloopomzet uit de marktsectoren industrie (bijna 25%) en infra (10%) dan kleinere bedrijven.

Asbestverwijdering (een kwart van de omzet van sloopbedrijven, en bijna de volledige omzet van asbestverwijderingsbedrijven) kan al dan niet in combinatie met sloopactiviteiten voorkomen. Ook hier kan de omzet nader worden onderverdeeld in marktsectoren. Sloopbedrijven halen een groter deel van hun asbestverwijderingsomzet uit woningen en gebouwen (driekwart) dan asbestverwijderingsbedrijven (een kwart). Voor de asbestverwijderingsbedrijven is de agrarische sector van aanzienlijk groter belang (60%).

Belangrijke opdrachtgevers voor sloopbedrijven zijn hoofdaannemers, projectontwikkelaars, overheid, woningcorporaties en bedrijven (zoals uit de industrie). Ook hier zijn verschillen tussen grotere en kleinere bedrijven te zien. Zo werken kleinere sloopbedrijven naar verhouding meer in onderaanneming van hoofdaannemers (bijna 40%) of collega sloopbedrijven (10%). Voor grotere bedrijven zijn projectontwikkelaars en bedrijven (beide bijna 20%), zoals de industrie, van groter belang. In vergelijking met de sloopbedrijven verkrijgen de asbestverwijderingsbedrijven naar verhouding minder omzet uit directe opdrachten en werken zij meer in opdracht van hoofdaannemers (ongeveer 50%) en particulieren (circa 10%).

Het grootste deel van de omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven wordt in concurrentie verkregen. Grote sloopbedrijven halen een groter deel van hun omzet uit enkelvoudige uitnodiging. Dit hangt samen met de samenstelling van hun opdrachtgevers (zoals woningcorporaties en gemeenten). Deze kiezen dan meer voor het werken met vaste relaties (betrouwbaarheid/stabiliteit) en een goede kwaliteit/prijs verhouding. Dit leidt ertoe dat de sloopbedrijven ook meer de regie krijgen. Door de met asbestverwijdering gepaard gaande risico's zie je dat bedrijven die asbest verwijderen bij renovatieprojecten ook vaker de regie kunnen krijgen.

De personeelskosten vormen de belangrijkste kostenpost bij sloopbedrijven. Verder geldt dat zij een relatief klein aandeel inkoop van materialen hebben, maar wel kosten voor afvoer van sloopmaterialen en -afval. Daarnaast zijn er nog materieelkosten van machines en vrachtauto's.

**Tabel 2.2 Procentuele verdeling van de omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven, naar arbeidsgrootteklasse, 2013**

|  | Sloopbedrijven |       |      | Totaal | Asbest-<br>verwijderings-<br>bedrijven |
|--|----------------|-------|------|--------|--|
|  | ≤ 10           | 11-50 | ≥ 50 |        |  |
| <b>Omzet naar activiteit</b>               |                |       |      |        |  |
| Sloopwerk                                  | 67             | 46    | 60   | 55     | 0                                      |
| Asbestverwijdering                         | 20             | 37    | 12   | 24     | 96                                     |
| Bodemsanering                              | 2              | 5     | 4    | 4      | 0                                      |
| Afvalverwerking en recycling               | 6              | 4     | 17   | 10     | 0                                      |
| Overige activiteiten                       | 5              | 8     | 7    | 7      | 4                                      |
|  | 100            | 100   | 100  | 100    | 100                                    |
| <b>Sloopomzet naar activiteit</b>          |                |       |      |        |  |
| Totaalsloop                                | 48             | 61    | 73   | 65     | -                                      |
| Renovatiesloop                             | 52             | 39    | 27   | 35     | -                                      |
|  | 100            | 100   | 100  | 100    | -                                      |
| <b>Sloopomzet naar markt</b>               |                |       |      |        |  |
| Woningen                                   | 28             | 37    | 20   | 28     | -                                      |
| Gebouwen                                   | 51             | 40    | 36   | 39     | -                                      |
| Industrie                                  | 9              | 15    | 23   | 18     | -                                      |
| Infra                                      | 2              | 4     | 10   | 7      | -                                      |
| Agrarisch                                  | 10             | 4     | 11   | 8      | -                                      |
|  | 100            | 100   | 100  | 100    | -                                      |
| <b>Asbestverwijderingsomzet naar markt</b> |                |       |      |        |  |
| Woningen                                   | 23             | 43    | 45   | 40     | 11                                     |
| Gebouwen                                   | 46             | 36    | 29   | 36     | 14                                     |
| Industrie                                  | 3              | 11    | 14   | 11     | 16                                     |
| Agrarisch                                  | 28             | 10    | 12   | 13     | 59                                     |
|  | 100            | 100   | 100  | 100    | 100                                    |
| <b>Omzet naar opdrachtgever</b>            |                |       |      |        |  |
| Hoofdaannemers                             | 39             | 25    | 21   | 25     | 48                                     |
| Collega's                                  | 10             | 1     | 1    | 2      | 1                                      |
| Overige gespecialiseerde aannemers         | 3              | 3     | 4    | 4      | 1                                      |
| Projectontwikkelaars, architecten e.d.     | 12             | 16    | 18   | 16     | 24                                     |
| Overheid                                   | 13             | 19    | 11   | 15     | 3                                      |
| Particulieren, vve's                       | 6              | 5     | 7    | 6      | 9                                      |
| Woningcorporaties                          | 10             | 19    | 19   | 18     | 5                                      |
| Bedrijven, verenigingen, stichtingen       | 7              | 12    | 19   | 15     | 8                                      |
|  | 100            | 100   | 100  | 100    | 100                                    |
| <b>Omzet naar opdrachtverrijging</b>       |                |       |      |        |  |
| In concurrentie                            | 87             | 81    | 90   | 86     | 93                                     |
| Niet in concurrentie                       | 12             | 19    | 10   | 14     | 7                                      |
|  | 100            | 100   | 100  | 100    | 100                                    |
| <b>Kostenstructuur</b>                     |                |       |      |        |  |
| Grondstoffen, hulpstoffen, materiaal       | 7              | 12    | 14   | 12     | 17                                     |
| Uitbesteed werk                            | 13             | 7     | 13   | 10     | 2                                      |
| Personeelskosten eigen personeel           | 25             | 31    | 28   | 29     | 31                                     |
| Personeelskosten inhuur/inlening           | 14             | 14    | 16   | 15     | 11                                     |
| Materieel                                  | 16             | 15    | 17   | 16     | 11                                     |
| Overige kosten                             | 13             | 15    | 7    | 11     | 18                                     |
| Saldo van inkomsten en afvoer afval        | 10             | 5     | 4    | 5      | 6                                      |
| Resultaat voor belasting                   | 2              | 1     | 1    | 1      | 4                                      |
|  | 100            | 100   | 100  | 100    | 100                                    |

Bron: EIB

### 2.3 Personeelsamenstelling

In 2012 waren bij de sloopbedrijven ongeveer 4.750 mensen in voltijd dienstverband werkzaam (zie tabel 2.3). Bij de asbestverwijderingsbedrijven waren bijna 1.900 mensen werkzaam<sup>1</sup>.

Van de sloopbedrijven volgt ongeveer 85% de CAO Bouw. Bij de asbestverwijderingsbedrijven is het aandeel bedrijven dat onder de CAO Bouw valt met ruim 40% veel beperkter.

Naast het eigen personeel in loondienst en meewerkende eigenaren wordt ook veel personeel ingehuurd. Bij sloopbedrijven heeft deze zogeheten flexibele schil een omvang van ongeveer de helft van het eigen personeel van de branche. Bij asbestverwijderingsbedrijven is de flexibele inhuur ongeveer even groot. Daarnaast worden door de bedrijven ook leerlingen op de bouwplaats ingezet. Het percentage leerlingen is op het geheel van werkzame personen met 3% bescheiden. De sloopbedrijven maakten in 2013 meer gebruik van uitzendkrachten (18%) dan van zzp'ers (9%). Bij asbestverwijderingsbedrijven geldt dat daar ook meer wordt gewerkt met zzp'ers (23%). Dit geldt ook voor kleinere sloopbedrijven. Zij huren naar verhouding meer zzp'ers of collega's in dan grotere bedrijven.

Werknemers onder de sloopbedrijven hebben gevarieerde beroepen. Ongeveer een kwart heeft het beroep van sloper, 20% werkt als machinist/monteur en nog eens 28% heeft een overige bouwplaatsfunctie. Ook het aandeel uta-personeel is onder de sloopbedrijven relatief hoog met 29%. Dit hangt samen met de grootte van de flexibele schil in deze branche. De inhuur van zzp'ers en uitzendkrachten vereist meer coördinatie vanuit leidinggevenden. Daarnaast brengt het verwerken van asbest en afval relatief veel administratieve afhandeling met zich mee.

Bij de sloop- en asbestverwijderingsbedrijven ligt de gemiddelde leeftijd rond 41 en 42 jaar. Dit is ook terug te vinden in de verdeling naar leeftijdsgroepen. Bij de kleinere sloopbedrijven zijn de werknemers naar verhouding iets jonger.

---

<sup>1</sup> Uitgaande van de indeling in paragraaf 2.1 betreft dit niet het totaal aan personen dat gecertificeerd is als deskundig asbest verwijderaar (DAV) of toezichthouder (DTA). Van de 4.600 DAV'ers en 2.200 DTA'ers (Ascert, 2014) werkt een deel bij sloopbedrijven, een deel bij asbestverwijderingsbedrijven, een deel als zzp'er of uitzendkracht en een deel bij andere bedrijven al dan niet binnen of buiten de bouw.



**Tabel 2.3** Procentuele verdeling van de werkgelegenheid van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven in procenten, naar arbeidsgrootteklasse, 2012

|                                     | Sloopbedrijven |            |            |            | Asbest-<br>verwijderings-<br>bedrijven |
|-------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|--|
|                                     | ≤ 10           | 11-50      | ≥ 50       | Totaal     |  |
| <b>Aantal eigen personeel</b>       |                |            |            |            |  |
| Eigen personeel                     | 910            | 2.295      | 1.530      | 4.735      | 1.875                                  |
| Eigen personeel in % van het totaal | 19             | 49         | 32         | 100        | 100                                    |
| <b>Arbeidsrelatie (%)</b>           |                |            |            |            |  |
| Personeel in loondienst             | 84             | 94         | 97         | 93         | 89                                     |
| Meewerkende eigenaren               | 16             | 6          | 3          | 7          | 11                                     |
| Totaal eigen personeel              | 100            | 100        | 100        | 100        | 100                                    |
| <b>Flexibele schil</b>              |                |            |            |            |  |
| - Leerlingen                        | 5              | 2          | 2          | 3          | 0                                      |
| - Zzp                               | 17             | 7          | 8          | 9          | 23                                     |
| - Collegiale inlening               | 13             | 8          | 9          | 10         | 7                                      |
| - Uitzendkrachten                   | 19             | 7          | 32         | 18         | 19                                     |
| <b>Beroep (%)</b>                   |                |            |            |            |  |
| Slopers                             | 30             | 24         | 15         | 23         | 17                                     |
| Machinisten/monteurs                | 15             | 16         | 30         | 20         | 5                                      |
| Overig bouwplaatspersoneel          | 30             | 32         | 21         | 28         | 55                                     |
| UTA-personeel                       | 25             | 28         | 34         | 29         | 23                                     |
| <b>Totaal</b>                       | <b>100</b>     | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b>                             |
| <b>Leeftijdsverdeling (%)</b>       |                |            |            |            |  |
| Jonger dan 25                       | 16             | 11         | 10         | 12         | 10                                     |
| 25 - 34                             | 20             | 18         | 18         | 19         | 21                                     |
| 35 - 44                             | 23             | 26         | 28         | 26         | 28                                     |
| 45 - 54                             | 24             | 28         | 30         | 27         | 22                                     |
| 55 en ouder                         | 17             | 17         | 14         | 16         | 20                                     |
| <b>Totaal</b>                       | <b>100</b>     | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b>                             |
| <b>Gemiddelde leeftijd in jaren</b> | <b>40</b>      | <b>42</b>  | <b>42</b>  | <b>41</b>  | <b>42</b>                              |

Bron: EIB



### 3 Sloop van gebouwen

Het aantal en type gesloopte gebouwen heeft grote invloed op de omzet van sloopbedrijven. Inzicht in de ontwikkeling van de gesloopte gebouwen biedt belangrijke informatie over de ontwikkeling in de afgelopen jaren en verwachtingen voor de toekomst. In dit hoofdstuk worden ontwikkelingen rond de (totaal-)sloop van woningen en niet-woningen beschreven.

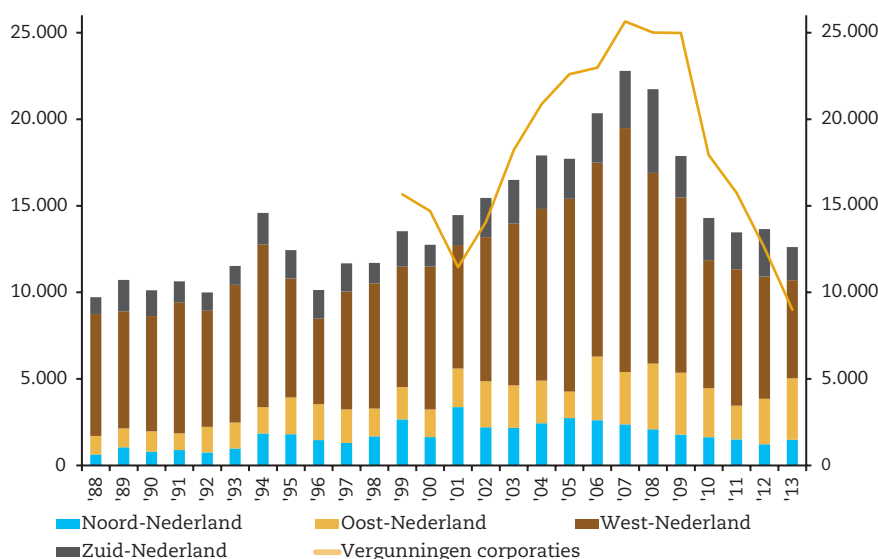
#### 3.1 Sloop van woningen

##### Sloop van woningen daalt vanaf 2008

Figuur 3.1 laat een historische reeks zien van het aantal gesloopte woningen. De periode 1996-2007 kenmerkt zich door een grote groei in het aantal gesloopte woningen. Het aantal gesloopte woningen steeg in deze periode van 10.100 naar ruim 22.750. Door herstructurering en een (beleidsmatige) voorkeur voor binnenstedelijk bouwen, nam de sloop (voor nieuwbouw) toe. Woningcorporaties hadden hierin een groot aandeel. Er bestaat dan ook een grote samenhang tussen de totaalsloop van woningen en de uitgegeven vergunningen voor nieuwbouw van corporatiewoningen. De verhouding sloop-vergunningen lag in de periode 1999-2011 in negen van de dertien jaar binnen een vrij nauwe marge van 65%-76%. De periode vanaf 1999 is relevant omdat het huidige (beleids-)stuuringsmodel van de overheid op woningcorporaties en het denken daarover ongeveer vanaf die tijd werd vormgegeven en toegepast (de Jong, 2013).

Na het bereiken van een top in 2007 is het totaal aantal gesloopte woningen in de periode 2008-2013 vrijwel elk jaar gedaald. Tijdens de eerste periode van economische crisis in 2009 en 2010 deden de sterkste dalingen zich voor. In deze periode daalde het aantal gesloopte woningen van ruim 22.750 naar 14.300. In de jaren 2011-2013 bleven de dalingen relatief

Figuur 3.1 Aantal gesloopte<sup>1</sup> woningen, 1988-2013



1 Cijfers over de jaren 1988-2011 betreffen woningonttrekkingen door vernietiging of verbouw, cijfers over 2012-2013 betreffen sloop op basis van Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Bron: CBS

beperkt. Uiteindelijk werden in 2013 zo'n 12.600 woningen gesloopt. Bij een gemiddeld vloeroppervlak van 84 m<sup>2</sup> heeft de sloop in 2013 betrekking op ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> aan gesloopte woningen.

### Verschillen in ontwikkeling op regionaal niveau

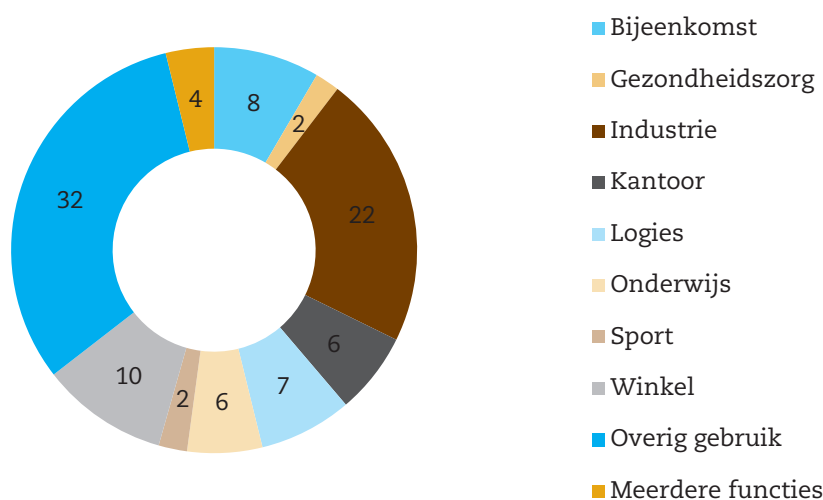
Figuur 3.1 laat ook zien dat de totale ontwikkeling voor een groot deel wordt beïnvloed door de sloop van woningen in West-Nederland. Daar vindt de meeste sloop van woningen plaats. Vooral de gebieden in en rond Amsterdam, Rotterdam en Den Haag hebben hier traditioneel een groot aandeel in. Dit hangt ook samen met de verdeling en samenstelling van de woningvoorraad. Op regionaal niveau kunnen zich dan ook verschillen voordoen in de sloopontwikkeling ten opzichte van de landelijke ontwikkeling. Hierdoor kunnen sloopbedrijven die actief zijn in verschillende regio's ook heel verschillende ontwikkelingen ervaren. Zo stijgt bijvoorbeeld het aantal gesloopte woningen in Oost-Nederland al sinds 2011, terwijl dit in West-Nederland daalt.

### 3.2 Sloop van niet-woningen

In tegenstelling tot de sloop van woningen is informatie over de sloop van niet-woningen alleen vanaf 2012 beschikbaar. In deze jaren werden respectievelijk 4.271 en 4.235 niet-woningen gesloopt. Dit is 0,4% van de totale voorraad niet-woningen. Weliswaar is dit aantal aanzienlijk lager dan de gesloopte woningen, het gemiddelde oppervlak van de verschillende categorieën niet-woningen is doorgaans groter. Zodoende werd in 2012 en 2013 naar schatting 1¼ miljoen m<sup>2</sup> en 1½ miljoen m<sup>2</sup> aan niet-woningen gesloopt. Hoewel het aantal gesloopte niet-woningen in 2012 en 2013 vrijwel aan elkaar gelijk is, is er wel een groter verschil in gesloopt oppervlak. Dit komt door verschillen in de samenstelling naar categorie gesloopte niet-woningen tussen jaren en een grotere variatie in omvang binnen de categorieën.

Figuur 3.2 geeft een overzicht van de verblijfsobjecten die in de verschillende categorieën van niet-woningen zijn gesloopt. Verblijfsobjecten met overige gebruiksfunctie hadden in 2012 en 2013 met gemiddeld 32% het grootste aandeel in de aantallen gesloopte niet-woningen. Hierbij kan gedacht worden aan garageboxen, parkeergarages, stationsgebouwen en nutsgebouwen. Verblijfsobjecten met industrie functie hadden met gemiddeld 22% eveneens een groot aandeel in het aantal gesloopte niet-woningen.

Figuur 3.2 Gemiddeld aantal gesloopte niet-woningen, naar type in procenten, 2012-2013

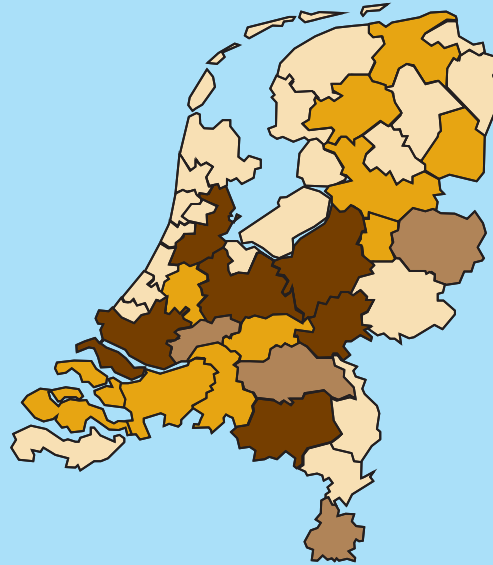


Bron: EIB

## Kenmerken van de gesloopte woningen 2012-2013

### Aantal gesloopte woningen naar regio

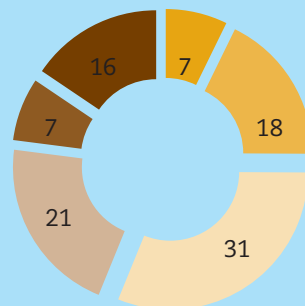
In 2012 en 2013 werden respectievelijk 13.653 en 12.617 woningen gesloopt



1-200 200-500 500-700 750-2000

### Percentage gesloopte woningen naar woningoppervlakte in m<sup>2</sup>

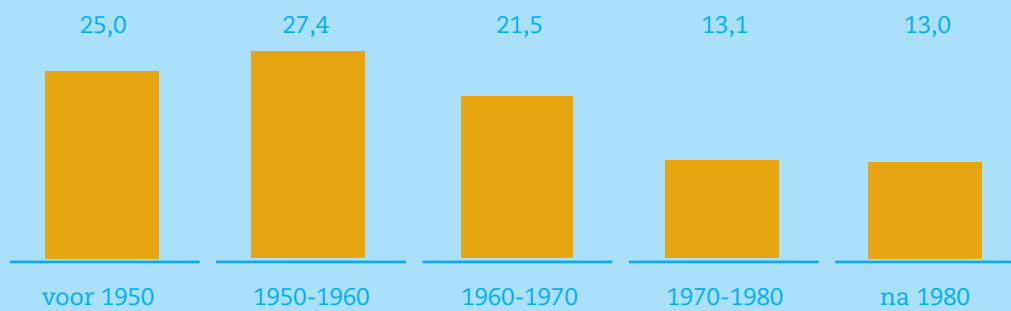
De helft van de gesloopte woningen had een oppervlakte van 60-100m<sup>2</sup>



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

### Percentage gesloopte woningen naar bouwjaar

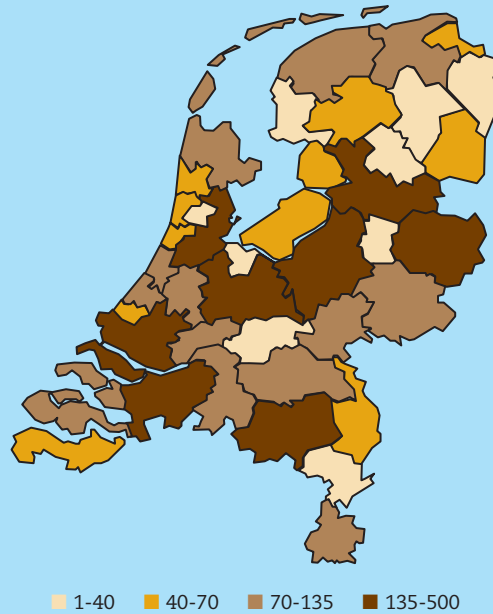
Ongeveer 60% van de gesloopte woningen was gebouwd in de periode 1950-1980



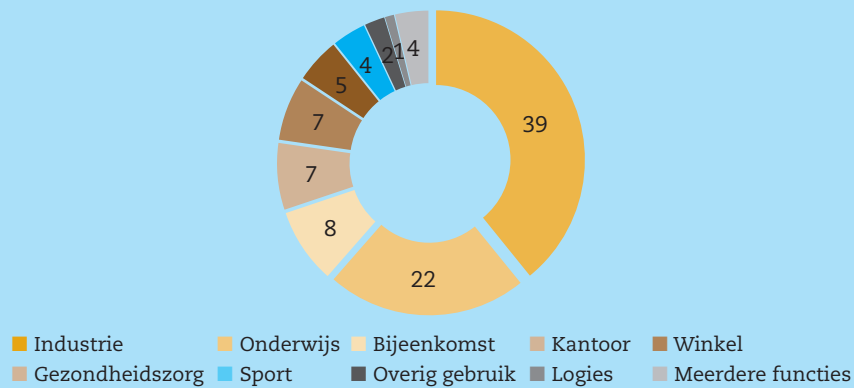
## Kenmerken van de gesloopte niet-woningen 2012-2013

### Aantal gesloopte niet-woningen naar regio

In 2012 en 2013 werden respectievelijk 4.271 en 4.235 niet-woningen gesloopt

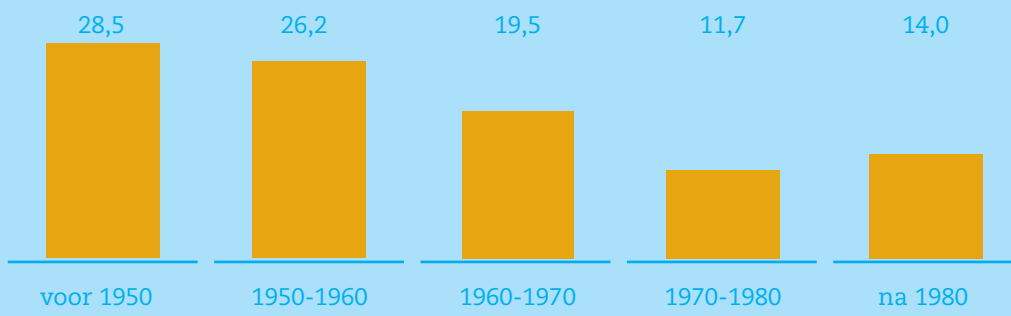


### Procentuele verdeling oppervlakte naar categorie gesloopte niet-woningen



### Percentage gesloopte niet-woningen naar bouwjaar

Ongeveer 55% van de gesloopte niet-woningen was gebouwd voor 1960



---

## 4 Terugblik: 2008-2013

---

### 4.1 Sloopwerk

#### Algemeen beeld

De omzet uit sloopwerk is in de afgelopen jaren sterk gedaald van ongeveer € 640 miljoen in 2008 naar € 440 miljoen in 2013 (zie figuur 4.1). Daarmee is de sloopomzet in totaal met ruim 30% afgenomen. De daling deed zich vooral voor in 2009 (-9%) en 2010 (-13%). Met de kortstondige opleving van de bouw in 2011 nam de snelheid waarmee de omzet daalde (-2½% dat jaar) ook af. Met de tweede periode van economische terugval nam ook de daling van de sloopomzet in de jaren 2012 (-5%) en 2013 (-7%) weer toe.

De daling van de sloopomzet hangt wat sterker samen met een daling in de totaalsloop dan de renovatiesloop. De omzet uit totaalsloop daalde in de periode 2008-2013 in totaal met 36%, van € 450 miljoen naar € 285 miljoen. Hoewel de omzet uit renovatiesloop minder sterk afnam, was de daling met 20% nog steeds fors. De omzet uit renovatiesloop nam af van van € 190 miljoen in 2008 naar € 155 miljoen in 2013.

#### Totaalsloop sterker gedaald dan renovatiesloop

De daling van de totaalsloop hangt sterk samen met een daling in de sloop van woningen en andere typen gebouwen. In het algemeen gaat het hier vooral om objecten die niet meer voldoen aan de kwaliteit die gebruikers aan het gebouw stellen en waarvoor geen nieuwe gebruiker kan worden gevonden. Sloop van een object vindt vervolgens vaak plaats als voor die specifieke locatie iets anders wordt gepland.

De ontwikkeling rond gebouwen beïnvloedt het beeld voor het sloopwerk wat sterker dan de ontwikkelingen rond woningen. Het gesloopte oppervlak van gebouwen en het aandeel van gebouwen in de omzet van sloopbedrijven is immers groter dan dat van woningen.

#### Woningen

De woningcorporaties spelen een belangrijke rol bij de totaalsloop van woningen. Het was immers bij de herstructureringsprojecten van vooral corporatiebezit waar de slechte naoorlogse voorraad werd gesloopt en woningen van betere kwaliteit voor werden teruggebouwd. Dit liep in de periode 2008-2013 sterk terug, mede doordat de investeringscapaciteit van woningcorporaties afnam. De inspanningen van de woningcorporaties in de nieuwbouw van sociale huurwoningen en grootschalige stedelijke vernieuwing met veel sloop en nieuwbouw in de periode voor 2008 had de financiën van woningcorporaties onder druk gezet. De combinatie van onrendabele investeringen die aan die inspanningen inherent is en het huurbeleid van de rijksoverheid leidde namelijk tot sterke vermindering van de operationele kasstroom en daarmee de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Ook door nieuw overheidsbeleid in de periode 2008-2013 bleef de investeringscapaciteit van woningcorporaties onder druk staan. Zo bleek uit analyse van de effecten van het overheidsbeleid dat vanaf 2012 vorm kreeg, dat de extra huuropbrengsten door huurliberalisatie achter zouden blijven bij de verhuurdersheffing die de corporaties moesten gaan afdragen.

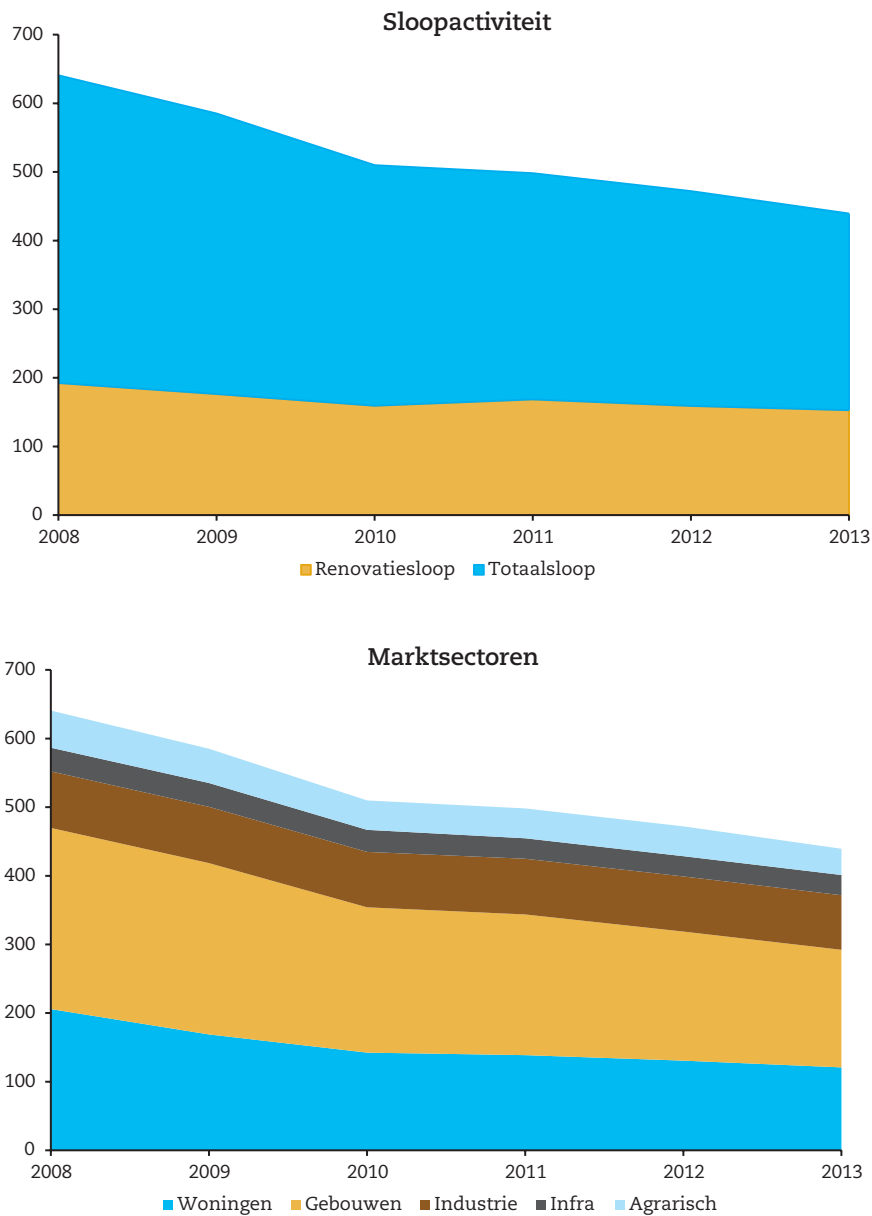
Anderzijds beïnvloedde de vraaguitval naar koopwoningen tijdens de economische crisis de totstandkoming van de herstructureringsprojecten van woningcorporaties. De vraaguitval leidde tot minder verkopen van (oude) corporatiewoningen, waarmee corporaties een deel van hun investeringen bekostigen. Maar ook doordat de herstructureringsprojecten vaak bestaan uit een combinatie van koop- en huurwoningen, konden moeilijkheden bij de verkoop van de koopwoningen het project als geheel ophouden.

#### Gebouwen

Bij de totaalsloop van gebouwen speelt de situatie in de woning- en utiliteitsbouw een belangrijke rol rond de sloop van incurante gebouwen. Door vraaguitval in zowel de woning- als de utiliteitsbouw was er minder behoefte aan deze sloop, simpelweg omdat de locaties met incurante gebouwen niet winstgevend alternatief bestemd konden worden. De vraaguitval naar

(koop)woningen tijdens de crisis kwam door afgenomen baan- en inkomenszekerheid bij consumenten, hogere financieringskosten en anticipatie op prijsdalingen. De vraaguitval naar utiliteitsgebouwen hing samen met lage economische groei, ongunstigere financieringscondities, onder druk staande budgetten en onderbenutting en leegstand van gebouwen. Bovendien werd sloop evenmin ter hand genomen, doordat de sloopkosten doorgaans hoger waren dan de materiaalopbrengsten van het gesloopte pand.

**Figuur 4.1** Ontwikkeling omzetvolume uit sloopwerk naar sloopactiviteit en marktsector, 2008-2013, prijzen 2012 (mln euro)



Bron: EIB



Doordat woningcorporaties minder nieuwbouw pleegden ter vervanging van de oudere voorraad, nam de noodzaak om de oudere voorraad te renoveren toe. Dit leidde tot beleidsaanpassingen bij woningcorporaties. Zij richtten zich meer op de bestaande voorraad en minder op sloop en nieuwbouw (CFV, 2013). Ditzelfde gaat ook op voor eigenaren van andere typen gebouwen. Dit droeg ertoe bij dat omzet uit renovatiesloop relatief minder hard daalde. Daarnaast is de renovatiesloop in het algemeen wat minder gevoelig voor conjuncturele schommelingen. De sterkere daling in totaalsloop van woningen en gebouwen heeft ertoe geleid dat het aandeel van renovatiesloop in de respectievelijke marktsectoren aan belang heeft gewonnen.

#### **Aandeel van industrie, infra en agrarische gebouwen toegenomen**

Tegen bovenstaande achtergrond is de omzet uit sloopwerk van woningen en gebouwen in de periode 2008-2013 in totaal met respectievelijk 41% en 35% gedaald. De sterkste omzetzakkingen bij de sloop van woningen deden zich in 2009 en 2010 voor. Bij de omzet uit sloop van gebouwen zijn vooral sterke dalingen in 2010, 2012 en 2013 te zien.

De omzet uit sloop voor industrie, infra en agrarische gebouwen is in de periode 2008-2013 eveneens gedaald, in totaal met 14%. Het gezamenlijk aandeel van industrie, infra en agrarische gebouwen in de sloopomzet is in deze periode zo'n 7%-punt gestegen.

De sloop bij industrie heeft vooral betrekking op installaties. De productie bij de industrie bleef in de periode 2008-2013 redelijk stabiel en daarmee ook de investeringen voor vervanging van installaties. Het sloopwerk voor de industrie bleef zodoende ook op niveau.

Bij de sloop van infra kan vooral worden gedacht aan de sloop van kunstwerken in beton zoals viaducten, bruggen, tunnels en zuiveringsinstallaties. De belangrijkste opdrachtgevers hierin zijn het Rijk, provincies en ProRail. De sloop van kunstwerken bleef in de beginjaren van de crisis nog op peil door projecten als de Spoedwet Wegverbreding, maar kromp na het aflopen van dergelijke projecten (rond 2010 en 2011) en onder invloed van (rijks-)bezuinigingen. Daarna is de sloop van kunstwerken redelijk stabiel gebleven.

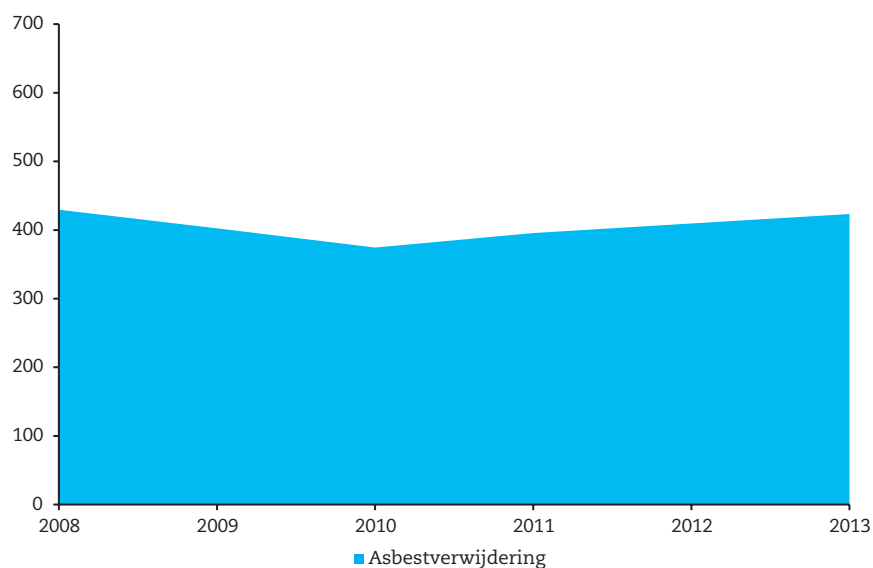
De bouw van agrarische gebouwen heeft een relatief korte doorlooptijd. De ontwikkeling van de conjunctuur werkt zodoende snel door in de bouwproductie van agrarische gebouwen (EIB, 2014). Ontwikkelingen in de wereldhandel en voedselprijzen hebben in de periode 2008-2013 er onder andere toe geleid dat de bouw van schuren, stallen en kassen is gedaald, wat ook de noodzaak tot sloop en vernieuwing deed afnemen.

## **4.2 Asbestverwijdering**

De gezamenlijke omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven op het gebied van asbestverwijdering bleef in de periode 2008-2013 stabiel (-1½%) op circa € 420 miljoen. Na een aanvankelijke daling in de eerste periode van crisis (-13%) veerde de omzet vanaf 2011 weer op (zie figuur 4.2).

De ontwikkeling van de omzet uit asbestverwijdering staat onder invloed van overheidsbeleid op dit gebied. Het asbestbeleid van de overheid is erop gericht om blootstelling aan asbestvezels te voorkomen. Naast een verbod op het gebruik van asbest, richt het beleid zich op het verantwoord laten verwijderen van asbest uit de leefomgeving. Het beleid richt zich hierbij specifiek op wegen, daken en gebouwen. Zo moet o.a. asbest in gebouwen (van voor 1994) worden gesaneerd bij renovatiewerkzaamheden als asbestvezels makkelijk kunnen vrijkomen (Rijksoverheid, 2014a). Daarnaast kwam er een verbod (geldend vanaf 2024) op het bezit van asbestdaken en asbestgolfplaten voor particulieren, bedrijven en (overheids-)instellingen (Rijksoverheid, 2014a). Dit leidde er binnen de agrarische sector bijvoorbeeld toe dat een start werd gemaakt in de sanering van asbestdaken.

**Figuur 4.2** Ontwikkeling omzetvolume uit asbestverwijdering, 2008-2013, prijzen 2012 (mln euro)



Bron: EIB

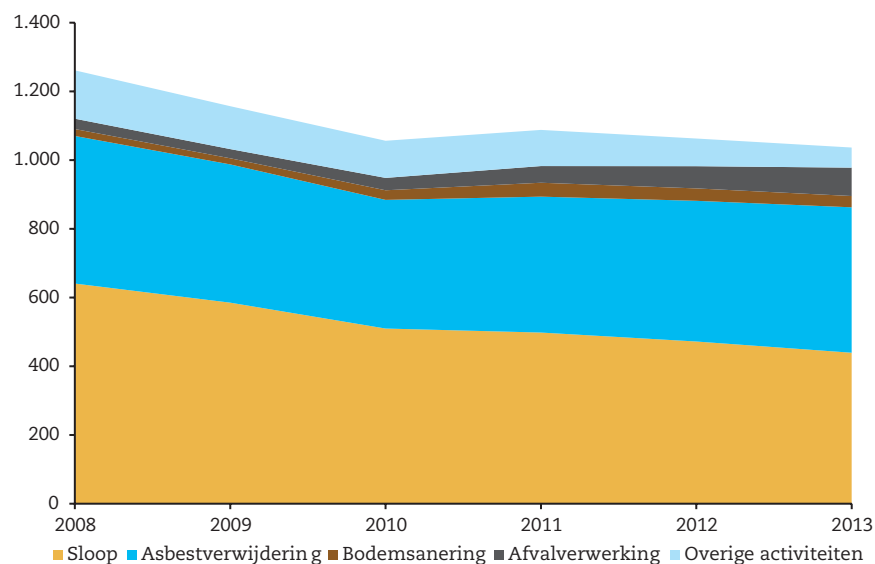
### 4.3 Totale omzet

De totale omzet van de bedrijven in de branche daalde van € 1.260 miljoen in 2008 naar € 1.035 miljoen in 2013 (zie figuur 4.3). Dat is een forse daling van in totaal 18%. Het is vooral de opgaande trend in asbestverwijdering, die ook door de bedrijven wordt gemerkt, die vanaf 2010 tegenwicht biedt aan de daling in de sloopomzet. Ook de diversificatie in activiteiten als bodemsanering en afvalverwerking biedt dergelijk tegenwicht. Op het totaal van de branche is dit weliswaar bescheiden, voor individuele bedrijven kan dit wel van groot belang zijn voor het op peil houden van de omzet en werkgelegenheid.

### 4.4 Gevolgen voor de omzet en bedrijfsomvang

Tabel 4.1 laat de ontwikkeling van de omzet per bedrijf zien. De omzetontwikkeling in de periode 2008-2013 liep tussen de verschillen grootteklassen sterk uiteen. Het zijn vooral de kleine bedrijven die sterk door een omzetzdaling werden getroffen. Deze bedrijven zijn vooral actief in die type werken (sloop utiliteitsgebouwen) en opdrachtgevers (hoofdaannemers) waarin de grootste klappen vielen. De grotere bedrijven konden door diversificatie hun omzetverlies beter beperken.

**Figuur 4.3** Ontwikkeling totale omzetvolume, 2008-2013, prijzen 2012 (mln euro)



Bron: EIB

**Tabel 4.1** Omzet per bedrijf, naar arbeidsgroottesklasse (dvd euro)

|                                     | 2008         | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Sloopbedrijven</b>               |              |              |              |              |              |              |
| ≤ 10                                | 1.080        | 900          | 690          | 490          | 480          | 450          |
| 10 - 50                             | 3.725        | 3.490        | 3.735        | 3.540        | 3.365        | 3.545        |
| ≥ 50                                | 21.430       | 20.035       | 16.055       | 21.995       | 21.165       | 20.335       |
| <b>Totaal</b>                       | <b>2.680</b> | <b>2.435</b> | <b>2.205</b> | <b>2.255</b> | <b>2.185</b> | <b>2.160</b> |
| <b>Asbestverwijderingsbedrijven</b> | -            | -            | -            | 1.765        | 1.780        | 1.655        |
| - Geen gegevens beschikbaar         |              |              |              |              |              |              |

Bron: EIB



---

## 5 Toekomstperspectieven<sup>1</sup>

---

### 5.1 Sloopwerk

#### Algemeen beeld

De omzet uit sloopwerk zal in de komende jaren naar verwachting weer duidelijk stijgen van ongeveer € 440 miljoen in 2013 naar € 510 miljoen in 2019 (in constante prijzen, zie figuur 5.2 en tabel 5.1). Daarmee neemt de sloopomzet in totaal met 16% toe. Hoewel de sloopomzet in 2014 eerst zal stabiliseren op het niveau van 2013, stijgt de omzet naar verwachting in 2015 met 3½%. Op de middellange termijn (2016-2019) bedraagt de groei gemiddeld 3% per jaar.

De stijging van de sloopomzet hangt samen met verwachte stijgingen in de totaal- en renovatiesloop. De omzet uit totaalsloop stijgt in totaal met 14½%, van € 285 miljoen naar € 330 miljoen. Voor 2014 wordt nog een daling verwacht van 4½%. Vanaf 2015 herstelt de totaalsloop met een groei van 5%. Voor 2016-2019 wordt een gemiddelde groei verwacht van 3½% per jaar.

Bij de renovatiesloop stijgt de omzet in totaal met 19% en beweegt zich van € 155 miljoen naar € 180 miljoen. De herstel en verbouwmarkt, waarmee de renovatiesloop samenhangt, reageert sneller op de gunstige economische ontwikkelingen. Zodoende wordt voor 2014 herstel verwacht van 5½%. In 2015 is het herstel bescheiden (1%) door het aflopen van de tijdelijke btw-maatregel op renovatie van bestaande woningen. Op de middellange termijn wordt een gemiddelde groei verwacht van 3% per jaar.

#### Renovatiesloop neemt sterker toe dan totaalsloop

##### Woningen

De voorkeuren van woningcorporaties en de (financiële) mogelijkheden die zij hebben om hun doelen te realiseren, zal bepalen in hoeverre de verouderde voorraad wordt gesloopt ten bate van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De benodigde investeringscapaciteit van corporaties zal bij ongewijzigd kabinetsbeleid op middellange termijn echter niet betekenisvol toenemen (EIB, 2014). De extra huuropbrengsten door huurliberalisatie blijven immers achter bij de verhuurdersheffing die de corporaties moeten afdragen. Daarbij hebben woningcorporaties op de verhuurdersheffing geanticipeerd. Dit heeft zich geuit in een fors lager aantal afgegeven bouwvergunningen aan woningcorporaties. Historisch gezien betreft gemiddeld 70% van het aantal bouwvergunningen van woningcorporaties ook sloop. Hiervan uitgaande zal de sloop naar verwachting op gemiddeld 8.500-11.500 woningen per jaar liggen, wat historisch gezien vrij normaal is. De ingezette trend dat woningcorporaties zich meer op de bestaande voorraad richten, zal naar verwachting ook aanhouden. Dit is één van de ontwikkelingen die de renovatiesloop naar verwachting doet toenemen.

Daarnaast zijn er ook beleidsmaatregelen die de sloop van corporatiewoningen ondersteunen. In 2014-2017 kunnen corporaties in krimpgebieden en Rotterdam-Zuid een korting op de verhuurdersheffing krijgen als zij daar woningen slopen (MinBZK, 2013). Een aantal sloopprogramma's zijn aangekondigd. Bijvoorbeeld 1.600 woningen in Groningen in de periode 2014-2019, 5.000 in Limburg in 2014-2016 en 1.500 in Zeeland in 'de komende jaren' (Aedes, 2014). In de betreffende regio's biedt dit kansen voor de sloopbedrijven.

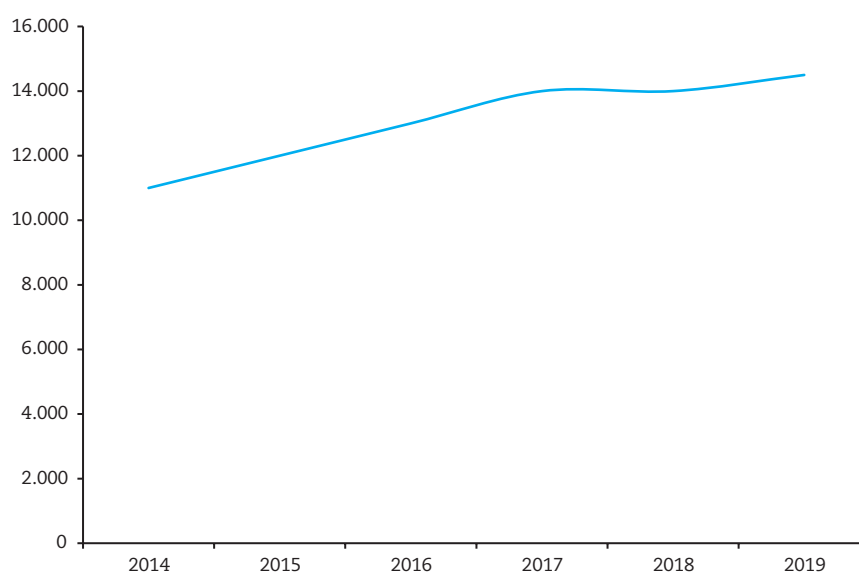
##### Gebouwen

De beperkte vraag naar nieuwbouw blijft ervoor zorgen dat locaties met incurante gebouwen niet snel tot een winstgevende alternatieve bestemming kunnen worden herontwikkeld. Dit betekent dat de totaalsloop van deze gebouwen niet sterk zal toenemen. Mede door de dynamisch aantrekkende woningbouw vanuit de marktsector komt de sloop van gebouwen vanaf 2015 wel weer op gang. Door het uitblijven van een sterke economische groei en de in de

---

<sup>1</sup> 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 2014 tot en met 2019 (zie EIB, 2014).

**Figuur 5.1 Verwachting aantal gesloopte woningen**



Bron: EIB

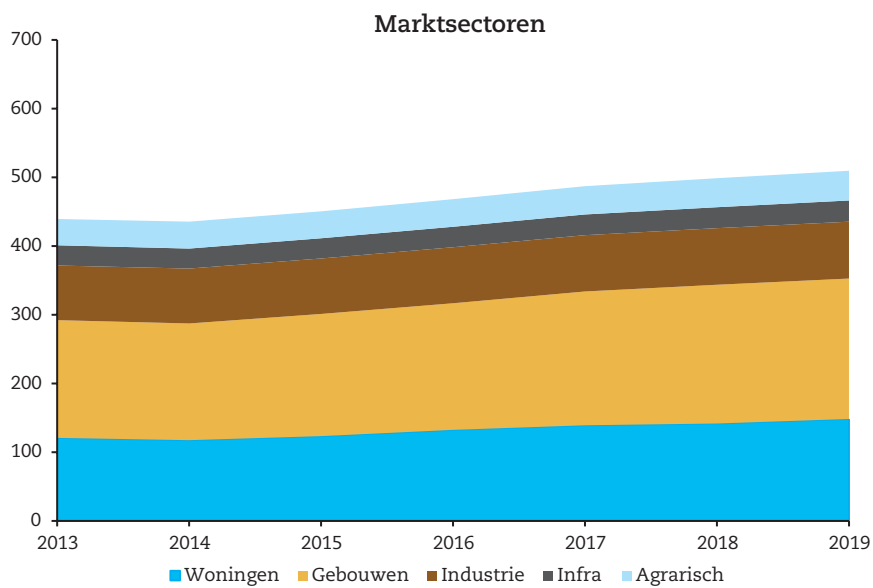
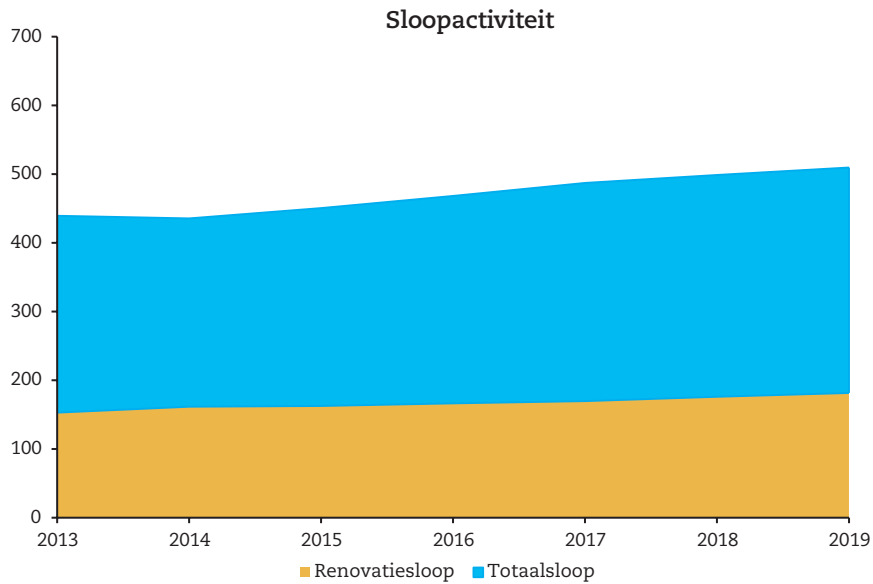
**Tabel 5.1 Verwachte ontwikkeling omzetvolume uit sloopwerk, prijzen 2012**

|                             | Mln €      | Jaarlijkse verandering (%) |           |          |                   |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------|----------|-------------------|
|                             | 2013       | 2013                       | 2014      | 2015     | 2019 <sup>1</sup> |
| <i>Naar marktsegment</i>    |            |                            |           |          |                   |
| Woningen                    | 120        | -7½                        | -3        | 5        | 5                 |
| Gebouwen                    | 170        | -9                         | -1        | 5        | 3½                |
| Industrie                   | 80         | -1                         | ½         | 1        | ½                 |
| Agrarisch                   | 40         | -12                        | 2½        | 0        | 2½                |
| Infra                       | 30         | 0                          | -1        | 1        | 1                 |
| <i>Naar sloopactiviteit</i> |            |                            |           |          |                   |
| Totaalsloop                 | 285        | -8½                        | -4½       | 5        | 3½                |
| Renovatiesloop              | 155        | -4                         | 5½        | 1        | 3                 |
| <b>Totaal</b>               | <b>440</b> | <b>-7</b>                  | <b>-1</b> | <b>4</b> | <b>3</b>          |

<sup>1</sup> Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2016-2019

Bron: EIB

**Figuur 5.2** Verwachte ontwikkeling omzetvolume uit sloopwerk naar sloopactiviteit en marktsector, 2013-2019, prijzen 2012 (mln euro)



Bron: EIB

afgelopen jaren opgebouwde onderbenutting en leegstand van gebouwen neemt de noodzaak tot vernieuwing van de voorraad vanuit de utiliteitsbouw maar in beperkte mate toe. Dit zal eerder aanleiding geven tot aanpassingen in de bestaande voorraad, middels renovatie. Ook discussies rond herbestemming en hergebruik van leegstaande gebouwen dragen hiertoe bij. Hierdoor neemt naar verwachting de renovatiesloop bij gebouwen toe.

### **Omzet uit sloopwerk van woningen en gebouwen neemt vanaf 2015 weer toe**

Tegen bovenstaande achtergrond wordt in de periode 2013-2019 een stijging van de omzet uit sloopwerk van woningen en gebouwen verwacht, in totaal met respectievelijk 26% en 19%. De sterkste stijgingen bij de sloop van woningen zullen zich in 2015 en 2016 voordoen. Op de middellange termijn wordt een gemiddelde stijging van 4½% per jaar verwacht. Ook bij de sloop van gebouwen dient de omzetstijging zich naar verwachting in 2015 en 2016 aan. Hier wordt op middellange termijn een gemiddelde stijging van 3½% per jaar verwacht.

De omzet uit sloop voor industrie, infra en agrarische gebouwen kent in de periode 2013-2019 een bescheiden groei, in totaal met 6½%. Het gezamenlijk aandeel van industrie, infra en agrarische gebouwen in de sloopomzet zal in deze periode een paar procentpunten dalen.

Met de bescheiden economische groeiverwachtingen zal de productie bij de industrie redelijk stabiel blijven en daarmee ook de investeringen voor vervanging van installaties. Het sloopwerk voor de industrie groeit zodoende zeer bescheiden met gemiddeld 1% per jaar.

De nieuwbouw van kunstwerken blijft onder invloed staan van (rijks-)bezuinigingen. Dit betekent naar verwachting voor 2014 nog een daling van 1% voor de omzet uit sloop van infra. Daarna wordt een lichte groei van gemiddeld 1% per jaar verwacht. Dit beeld wijkt af van de wat sterker herstellende vooruitzichten voor de totale infra-markt. Dit komt doordat er voor een aantal grote segmenten in de infra een sterke relatie is met de (aantrekkende) woningnieuwbouw. Bij nieuwbouw en herstel van kunstwerken is deze omvang en relatie veel geringer.

In 2014 zal de sloop van agrarische gebouwen nog licht groeien om in 2015 te stabiliseren. Op middellange termijn zal de sloop van agrarische gebouwen naar verwachting groeien met gemiddeld 2½% per jaar.

## **5.2 Asbestverwijdering**

De gezamenlijke omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven op het gebied van asbestverwijdering zal in de periode 2013-2019 naar verwachting oplopen met gemiddeld 6½% per jaar van circa € 420 miljoen in 2013 naar € 615 miljoen in 2019.

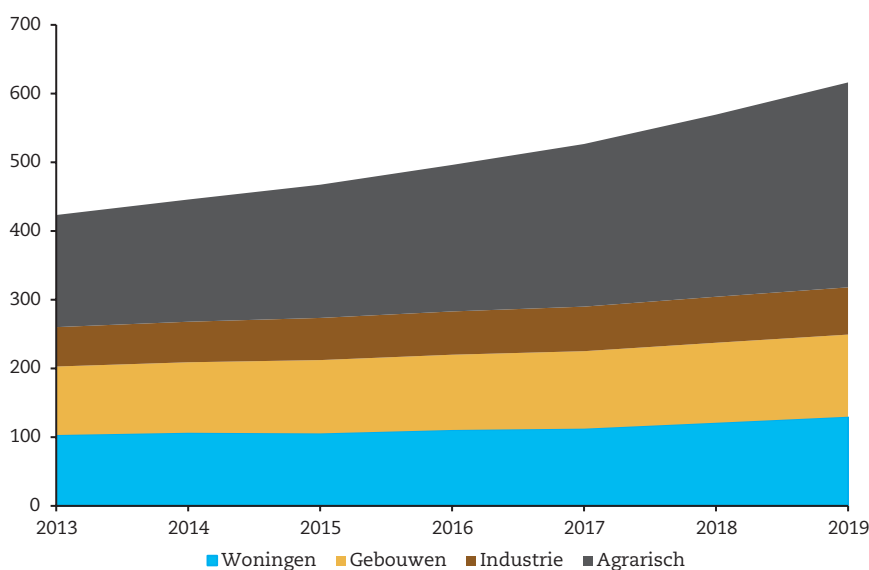
Naar verwachting zet de ingezette trend op de sanering van asbestdaken en -gevelpanelen zich in de komende jaren door. Uit onderzoek blijkt dat er een oppervlakte van circa 130 miljoen m<sup>2</sup> asbesthoudende daken en gevelpanelen in Nederland aanwezig is, waarbij de kosten van sanering worden geschat op ruim € 40 per m<sup>2</sup> (van Bree, Hulsker, & Wienhoven, 2012). Wegens het vanaf 2024 geldende verbod zou deze opgave voor die tijd gesaneerd moeten worden. Er bestaat echter onzekerheid over de precieze timing en het daarbij behorende volume van de sanering. In de verwachting is ervan uitgegaan dat een derde van de saneringsopgave voor 2020 plaatsvindt, waarbij de stijging jaarlijks geleidelijk oploopt. Fiscale regelingen zoals de Milieu Investeringsaftrek (MIA) en Willekeurige afschrijving Milieu-investeringen (VAMIL), de subsidieregeling 'Asbest eraf, zonnepanelen erop!' waarvan agrariërs in tien provincies gebruik kunnen maken (Rijksoverheid, 2014b) en een stimuleringssubsidie en planondersteuning in de provincie Overijssel (ProvOV, 2013) kunnen hierbij een stimulerende werking hebben. De opgave vindt vooral plaats in de agrarische sector, omdat 75% van de asbestdaken in de agrarische sector te vinden is (van Bree, Hulsker, & Wienhoven, 2012).

In de verwachte toename van omzet van asbestverwijdering speelt de maatschappelijke aandacht voor asbest ook een stimulerende rol. Mede ingegeven door asbestaffaires zoals de asbestbesmetting in de Utrechtse wijk Kanaleneiland in 2012 zijn gemeenten, gebouweigenaren en verzekeraars zich meer bewust over de gezondheidsrisico's en de economische (en reputatie-) schade als asbestdeeltjes vrijkomen. De mate waarin dit leidt tot een toename in het



marktvolume is echter moeilijk te kwantificeren. Wel biedt dit bedrijven die asbest saneren de kans om op deze bewustwording in te springen. Ook landelijke inventarisatieprojecten naar de aanwezigheid van asbest in ziekenhuizen en scholen bieden concrete aanknopingspunten voor de bedrijven, al is de budgettaire ruimte bij deze opdrachtgevers onzeker. Woningcorporaties blijven naar verwachting grotendeels de 'natuurlijke momenten' gebruiken om huizen op aanwezig asbest te saneren, bijvoorbeeld bij mutatie onderhoud, planmatig onderhoud en renovaties (Aedes, 2013).

**Figuur 5.3** Verwachte ontwikkeling omzetvolume uit asbestverwijdering naar marktsector, 2013-2019, prijzen 2012 (mln euro)



Bron: EIB

### 5.3 Totale omzet

De totale omzet van de bedrijven in de branche stijgt naar verwachting van € 1.035 miljoen in 2013 naar € 1.340 miljoen in 2019 (zie figuur 5.4 en tabel 5.2). Dat is een forse stijging van in totaal 30%. Naast de stijging van het sloopwerk is het vooral de opgaande trend in asbestverwijdering die aan de stijging van de totale omzet bijdraagt.

De totale omzet van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven zal in 2014 en 2015 met respectievelijk 2% en 4% stijgen. Op de middellange termijn wordt een groei van gemiddeld 4½% per jaar verwacht.

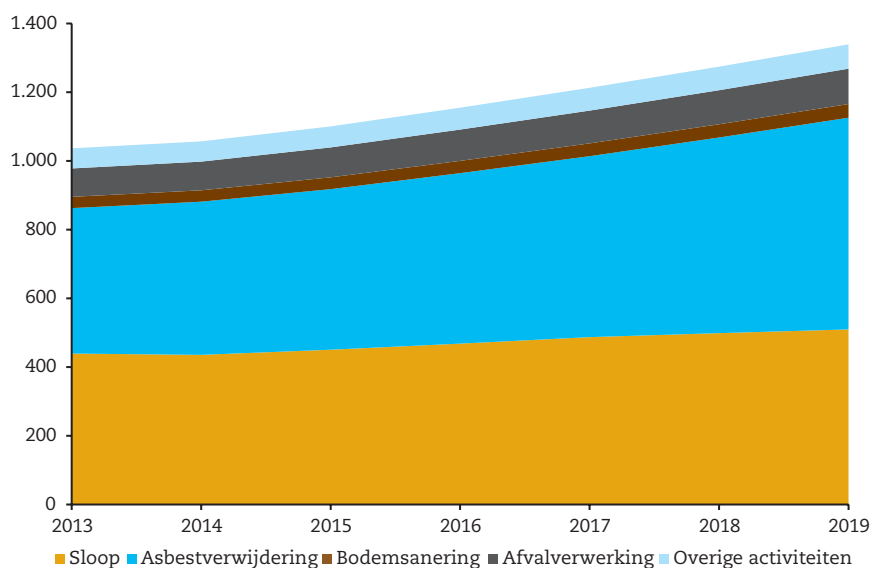
Tabel 5.2 Verwachte ontwikkeling totale omzetvolume in de sloop- en asbestverwijderingsmarkt, 2013-2019, prijzen 2012

|                    | Mln €        |            | Jaarlijkse verandering (%) |          |                   |
|--------------------|--------------|------------|----------------------------|----------|-------------------|
|                    | 2013         | 2013       | 2014                       | 2015     | 2019 <sup>1</sup> |
| Sloop              | 440          | -7         | -1                         | 4        | 3                 |
| Asbestverwijdering | 420          | 3          | 5½                         | 5        | 7                 |
| Overig             | 175          | -4         | 1                          | 3½       | 4                 |
| <b>Totaal</b>      | <b>1.035</b> | <b>-2½</b> | <b>2</b>                   | <b>4</b> | <b>5</b>          |

1 Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2016-2019

Bron: EIB

Figuur 5.4 Verwachte ontwikkeling totale omzetvolume in de sloop- en asbestverwijderingsmarkt, 2013-2019, prijzen 2012 (mln euro)



Bron: EIB

## 5.4 Gevolgen voor de werkgelegenheid

De werkgelegenheid volgt met enige vertraging in grote lijnen het omzetverloop in de komende jaren. Het herstel van de totale omzet vanaf 2014 wordt eerst opgevangen door verbetering van de arbeidsproductiviteit en de inzet van de flexibele schil. Vanaf 2015 stijgt de vraag naar eigen personeel licht. Pas op middellange termijn trekt de werkgelegenheidsvraag naar het eigen personeel weer aan. In de jaren 2016-2019 neemt het benodigde totale arbeidsvolume van werknemers en flexibele schil gemiddeld met 4½% per jaar toe tot ruim 10.000 in 2019. De leerlingaantallen in de opleidingen/curcussen zijn teruggelopen en onvoldoende om alleen al de natuurlijke uitstroom door pensionering en arbeidsongeschiktheid op te kunnen vangen. Met de oplopende werkgelegenheidsvraag ligt er op middellange termijn mogelijk een opgave om in het personeel te kunnen voorzien.

Tabel 5.3 Verwachte werkgelegenheidsontwikkeling in sloop- en asbestverwijdering, 2013-2019

|                        | Eigen personeel |     | Flexibele schil |    | Totaal |     |
|------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|--------|-----|
|                        | Aantal          | %   | Aantal          | %  | Aantal | %   |
| 2013                   | 6.430           | -2½ | 2.020           | 2  | 8.450  | -1½ |
| 2014                   | 6.380           | -1  | 2.170           | 7½ | 8.550  | 1   |
| 2015                   | 6.450           | 1   | 2.300           | 6  | 8.750  | 2½  |
| 2016-2019 <sup>1</sup> | 7.385           | 3½  | 2.950           | 6½ | 10.335 | 4½  |

1 Aantal in 2019, % gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2016-2019

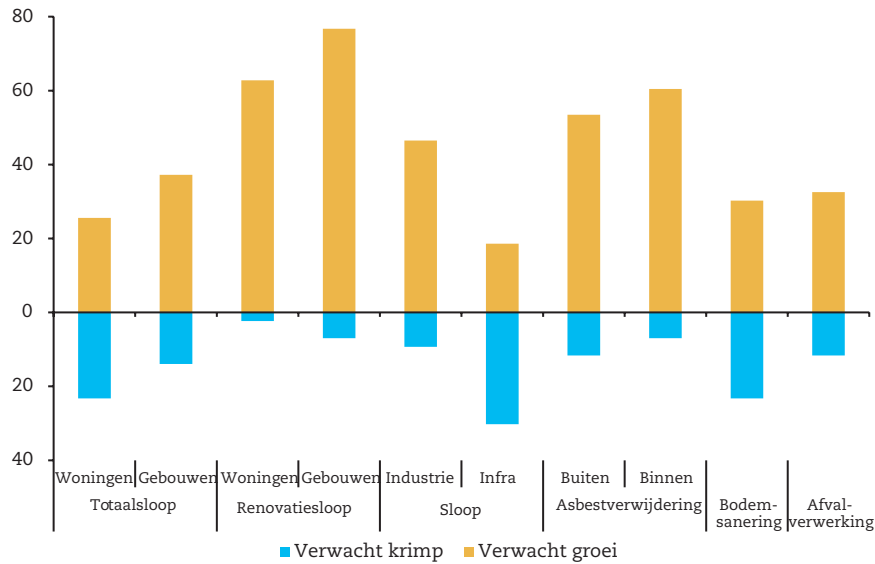
Bron: EIB

## 5.5 Toekomstverwachtingen en ambities

In figuur 5.5 worden de verwachtingen van sloop- en asbestverwijderingsbedrijven over de toekomstige marktontwikkelingen weergegeven. Overeenkomend met het geraamde omzetbeeld verwachten de meeste sloop- en asbestverwijderingsbedrijven een groei in de markt van renovatiesloop. Ook een groei in asbestverwijdering wordt door meer dan de helft van de bedrijven verwacht. Een aanzienlijk deel van de bedrijven wil zich daar in de toekomst ook meer op richten (zie figuur 5.6).

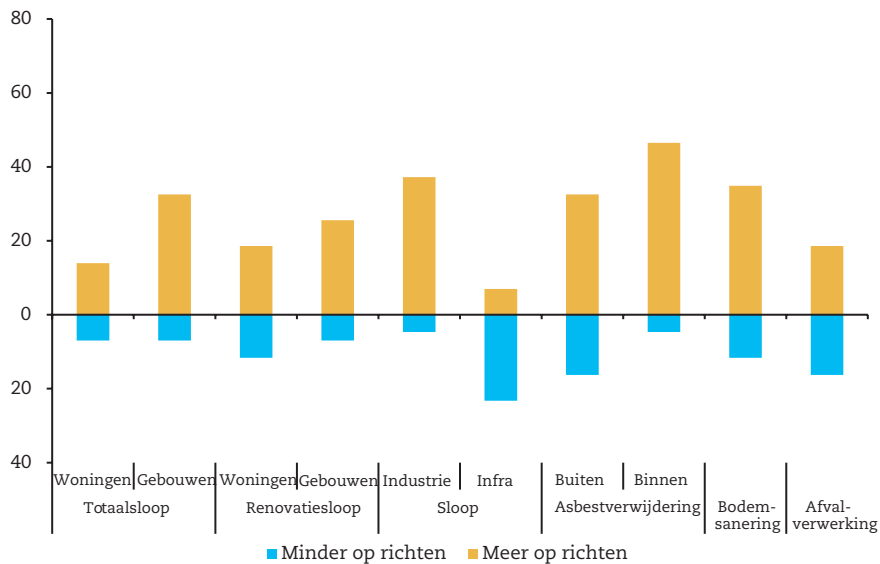
Het merendeel van de bedrijven ziet omzetverhoging als ontwikkeling voor het eigen bedrijf (zie figuur 5.7). Van de bedrijven geeft 65% dit aan. Ook personeelsuitbreiding wordt relatief vaak genoemd (45%). Een kleiner deel wil zich, mogelijk als voorloper, op nieuwe activiteiten of technieken toeleggen of specialiseren. Activiteiten die worden genoemd spelen vaak in op ontwikkelingen in regelgeving of specifiekere behoeften binnen bepaalde delen van de markt. Voorbeelden zijn: machinaal inpandig slopen (bij renovaties), stofarm slopen (in verband met kwartsstof), BREEAM sloop (nog meer aandacht voor duurzaamheid) en de ontwikkeling van nieuwe werkwijzen ter verlaging van asbestvezelemissie bij saneringen.

**Figuur 5.5** Percentage bedrijven naar hun verwachting over de toekomstige marktontwikkelingen



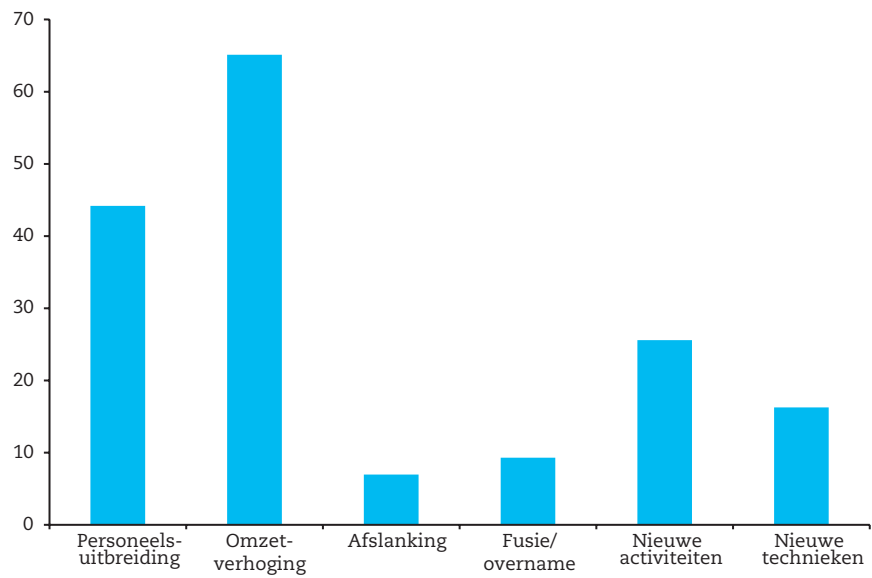
Bron: EIB

**Figuur 5.6** Percentage bedrijven naar de markten waarop zij zich in de toekomst meer/minder willen richten



Bron: EIB

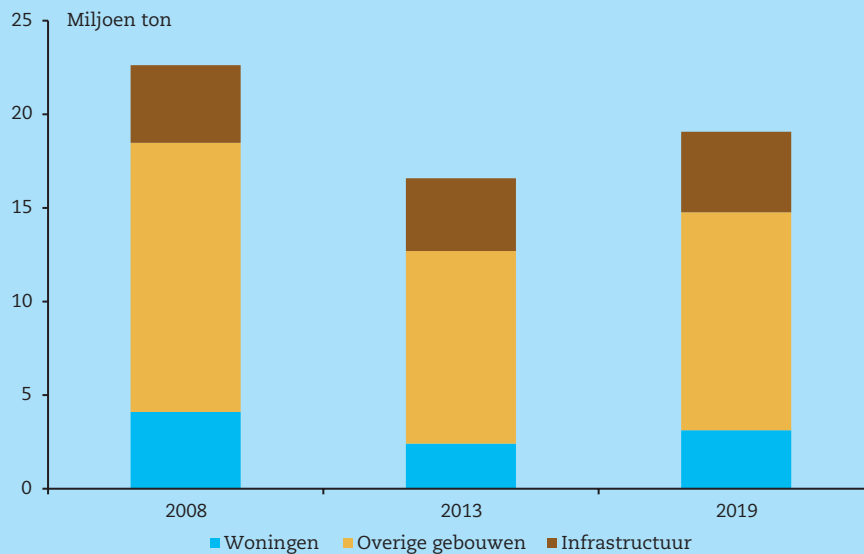
**Figuur 5.7** Percentage bedrijven naar de ontwikkeling die zij in het komende jaar voor hun bedrijf zien



Bron: EIB

## Indicatie aanbod steenachtig bouw- en sloopafval

In de studie 'MKBA Betonpuingranulaat' is het totale aanbod van steenachtig bouw- en sloopafval geschat op 17,9 miljoen ton. Op basis van indicatieve berekeningen is de ontwikkeling van dit afval voor 2008, 2013 en 2019 ingeschat (zie onderstaande figuur). In 2008 bedroeg het totale aanbod van steenachtig bouw- en sloopafval zo'n 22½ miljoen ton. Door minder sloop daalde dit afval tot ruwweg 15 miljoen ton in 2013. Met het aantrekken van de sloop en bouwactiviteiten neemt de omvang van dit afval weer toe tot circa 20 miljoen ton in 2019. Veel van dit afval wordt hergebruikt als funderingsmateriaal. Met het aantrekken van de nieuwbouwactiviteiten van vooral woningen zal de vraag ten opzichte van het aanbod sterker toenemen en zal minder materiaal voor ophogingen worden gebruikt. Het aandeel van de ophoogmarkt van de afzet van het steenachtig bouw- en sloopafval daalt naar verwachting van 5% in 2013 naar 2,5% in 2019.



## 5.6 Uitdagingen voor de branche

De verwachte ontwikkelingen brengen een aantal kansen en uitdagingen met zich mee.

### Kansen

Het algemene beeld is dat de markt na een sombere periode weer zal aantrekken. Hierin zijn een aantal marktsegmenten te onderscheiden die kansen bieden.

#### Sloopwerk

In het sloopwerk biedt renovatiesloop in het algemeen kansen. Daarnaast zijn er specifieke regionale opgaven rond totaalsloop bijvoorbeeld in Rotterdam-Zuid en krimpgebieden als Zeeuws-Vlaanderen, Zuid-Limburg en Noord- en Oost-Groningen. Dit stelt natuurlijk eisen aan de bedrijven hoe de sloopopgave op een goede manier in de omgeving uitgevoerd kan worden, vakkundig met zo min mogelijk hinder voor bewoners.

#### Asbestverwijdering

Naast de verwachte groei in asbestverwijdering bij agrarische gebouwen bieden de recente inventarisaties naar asbest in scholen en ziekenhuizen ook concrete aanknopingspunten voor de bedrijven. De verwachte toename van asbestverwijdering vraagt uiteraard een hoge mate van professionaliteit en verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen zoals opdrachtgevers, inventariseerders, toezichhouders, asbestverwijderingsbedrijven en hun personeel.

## **Uitdagingen**

### *Personeelsvoorziening*

Met het aantrekken van de markt ontstaat op termijn ook weer vraag naar meer arbeidscapaciteit. Sloop- en asbestverwijderingsbedrijven hebben in de afgelopen jaren in hun personeelsbehoefte kunnen voorzien door bouwvakkers die hun baan waren kwijtgeraakt aan te nemen en om te scholen. Nu de bouw naar verwachting ook weer aantrekt, is het de vraag in hoeverre deze groep terug wil keren naar hun oude beroep of voor de sloopbranche behouden blijft. In combinatie met de teruggelopen instroom in de sloopopleidingen ligt er op middellange termijn een opgave om in het personeel te kunnen voorzien.

### *Gedrag van opdrachtgevers*

Zolang de markt in de bouw (nog) krap is, zullen hoofdaannemers de efficiency proberen te verhogen. Zij kunnen dit proberen door de prijs te drukken. Hierbij kan worden gedacht aan het verlangen van lagere prijzen van sloopbedrijven of substitutie. Ook kunnen zij ervoor kiezen het sloopwerk door eigen personeel te laten doen. Het kan ook zijn dat hoofdaannemers in eerste instantie proberen (specialistisch) sloopwerk zelf te doen en alsnog een sloopbedrijf nodig blijken te hebben. Dit leidt dan tot meer ad hoc projecten. Voor grotere hoofdaannemers geldt dit overigens minder. Zij hebben relatief meer personeel en machines afgestoten waarmee ze de sloopwerkzaamheden zelf konden uitvoeren. Zodoende zijn er dus ook hoofdaannemers die het sloopwerk (en de daarbij behorende risico's) meer uitbesteden.

Woningcorporaties en gemeenten kiezen naar verhouding wat meer voor het werken met vaste relaties (betrouwbaarheid/stabiliteit) en een goede kwaliteit/prijs verhouding. Dit leidt ertoe dat de sloopbedrijven ook meer de regie kunnen krijgen. Door de met asbestverwijdering gepaard gaande risico's kunnen bedrijven die asbest verwijderen bij renovatieprojecten ook vaker de regie krijgen. De verwachting is dat reactiesnelheid, flexibiliteit en deskundigheid als probleemoplosser en ontzorgers hierdoor van groot belang blijft voor de bedrijven in de branche.

### *Efficiënt inspelen op regelgeving*

De verhoging van eisen op het gebied van asbestverwijdering kan leiden tot hogere kosten van saneringsprojecten. Zo moeten vanaf midden 2014 gecertificeerde asbestverwijderaars werken met het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS). In dit systeem worden alle handelingen met asbest vastgelegd. Toezichthouders krijgen hierdoor beter zicht op het asbest binnen de keten en kunnen zo beter toezicht houden (Rijksoverheid, 2014a). Voor gecertificeerde asbestverwijderaars betekent dit meer administratieve handelingen (en zodoende kosten), vooral bij hoge risico saneringen als niet hechtgebonden asbest. Ook een mogelijke verlaging op de grenswaarden voor beroepsmatige blootstelling aan asbest kan leiden tot fors hogere kosten van saneringsprojecten (Linssen, 2014). Dergelijke kostenverhogende effecten kunnen ook invloed hebben op de omvang en snelheid van de verwachte groei. Voor de branche biedt dit de uitdaging om na te denken hoe snel en efficiënt op nieuwe regelgeving ingespeeld kan worden. De regels en opleidingseisen voor asbestverwijderingsbedrijven zijn sinds 1994 toegenomen en aangescherpt ten behoeve van adequate bescherming en het voorkomen van gezondheidsschade. Dit vraagt van de bedrijven en het personeel die asbest verwijderen continue investeringen in het bijhouden van de regels en eisen.

### *Onzekerheid rond effect van stimuleringsmaatregelen asbestverwijdering*

Er liggen diverse financiële prikkels die het voor gebouweigenaren aantrekkelijk kunnen maken om asbestdaken van panden te laten verwijderen. Het vervangen van (bedrijfs-)daken blijft echter een grote investering en een complexe activiteit. De complexiteit kan bouwtechnisch van aard zijn. Het vervangen van het ene dak voor een ander (type) dak is over het algemeen geen simpele klus. Daarbij kan de combinatie met het plaatsen van zonnepanelen om aanpassingen in de constructie van een pand vragen. Ook kan de complexiteit organisatorisch of administratief van aard zijn. Bijvoorbeeld als het pand tijdens de vervanging in gebruik is of als de ondernemer de investering (deels) wil bekostigen door de diverse subsidies aan elkaar te knopen. Deze complexiteit draagt ook bij aan onzekerheid over de timing, omvang en snelheid van de verwachte groei. Voor de bedrijven in de branche biedt dit de uitdaging na te denken over de oplossingen die zij op deze gebieden zouden kunnen aandragen om de vraag te stimuleren. De opnieuw ingevoerde afvalstoffenbelasting, met daarmee een kostenverhoging op het storten van asbesthoudende materialen, brengt ook extra onzekerheid met zich mee voor zowel de branche als haar opdrachtgevers. Het beleid hier omheen is in de afgelopen jaren regelmatig

gewijzigd. Op dit moment is niet duidelijk hoe deze belasting op de asbeststort na 1 januari 2015 eruit komt te zien.

#### *Aansprakelijkheid en juridisering*

Het verwijderen van asbest gaat gepaard met een grote risicoaansprakelijkheid, onder andere voor bedrijven die asbest verwijderen. Voor het verwijderen van asbest gelden strenge regels die ervoor moeten zorgen dat de daarbij betrokken werknemers en leefomgeving adequaat worden beschermd en geen gezondheidsschade oplopen. De arbeidsinspectie heeft haar toezicht daarop verder aangescherpt. Bij ernstige tekortkomingen kunnen certificaten sneller worden ingetrokken, hoge boetebedragen opgelegd worden en kunnen ernstige overtreding met 'naming and shaming' openbaar worden gemaakt. Dit vraagt van de bedrijven die asbest verwijderen om consequent de geldende regels te volgen.

De risicoaansprakelijkheid kan ook leiden tot hogere transactiekosten als gevolg van juridische dekking bij contractvorming door bedrijven die asbest verwijderen. Het draait dan om kwesties waar het asbestverwijderingsbedrijf aansprakelijk gesteld zou kunnen worden voor fouten van een ander bedrijf. Hierbij kan worden gedacht aan situaties waar bedrijven die asbest verwijderen merken dat er fouten zitten in de asbestinventarisaties die onafhankelijke bureaus hebben gemaakt, of in situaties waarin bedrijven die asbest verwijderen gevraagd worden calamiteiten op te lossen waarbij asbest al is vrijgekomen.

#### *Ondeskundige bedrijven*

De kans op substitutie door en prijsconcurrentie met ondeskundige bedrijven vraagt in zowel de sloop- als de asbestverwijderingsbranche om blijvende bewustwording bij opdrachtgevers en opdrachtnemers over de regels, gezondheidsrisico's en, bij calamiteiten, de economische (en reputatie-)schade die kan optreden.



---

## Bronnen

---

- Aedes. (2013). Woningcorporaties goed op weg met asbestaanpak. Opgeroepen op maart 2014, van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/asbest/woningcorporaties-goed-op-weg-met-asbestaanpak.xml>
- Aedes. (2014). Sloop en nieuwbouw in krimpgebieden. Opgeroepen op maart 2014, van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurders-heffing/gedateerd/sloop-en-nieuwbouw-in-groningse-krimpgebieden.xml>
- Ascet. (2014). Register. Opgeroepen op maart 2014, van <http://www.ascet.nl/register/item7>
- Bree, C. van, Hulsker, W., & Wienhoven, M. (2012). MKBA asbesthoudende (golfplaten) daken en gevelpanelen. Rotterdam: Ecorys.
- CBS. (2014). Woningbouw; voorraadmutaties, regio, 1988 - 2011 en Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio. Opgeroepen op maart 2014, van <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=7413&D1=9,11&D2=0-4,17-79&D3=a&HD=140317-1406&HDR=G2&STB=G1> en <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=81955NED&D1=3&D2=a&D3=0-4,17-79&D4=16,l&HD=140317-0945&HDR=G1,T&STB=G2,G>
- CFV. (2013). Sectorbeeld 2013. Baarn: Centraal Fonds Volkshuisvesting.
- EIB. (2014). Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- EIB, De Kok & Partners (2009). MKBA Toepassing puingranulaat in beton. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.
- Jong, R. de, (2013). De balans verstoord. Den Haag: Aedes.
- Koning, M. A., Kok, K. A., Schellevis, J., & Vrolijk, M. H. (2010). Marktstudie AFNL 2011-2012. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Linssen, M. (2014). Wijziging arbeidsomstandighedenbesluit: Quick scan naar gevolgen voor de nalevingskosten van bedrijven van een verlaging van de asbestgrenswaarden. Zoetermeer: Panteia.
- MinBZK. (2013). Memorie van toelichting Wet maatregelen woningmarkt 2014. Opgeroepen op maart 2014, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/09/19/memorie-van-toelichting-wet-invoering-verhuurderheffing-over-2014.html>
- Provincie Overijssel. (2013). Asbest van het bedrijfsdak. Opgeroepen op maart 2014, van <http://www.overijssel.nl/thema's/milieu/duurzaamheid/asbestdak>
- Rijksoverheid. (2014a). Asbestbeleid. Opgeroepen op maart 2014, van <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest/asbestbeleid>
- Rijksoverheid. (2014b). Kan ik subsidie krijgen om asbest te verwijderen? Opgeroepen op maart 2014, van <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest/vraag-en-antwoord/kan-ik-subsidie-krijgen-om-asbest-te-verwijderen.html>
- Vrolijk, M.H., Afrain, K., Schaaf, M.J., Koning, M.A., Semenov, R., & Elp, M. van. (2012). Marktstudie AFNL 2012-2017. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.



---

## Onderzoeksverantwoording

---

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van bestanden met betrekking tot de CAO Bouw, interviews, literatuur en een door het EIB uitgevoerde enquête onder sloopaannemers.

### **CAO Bouw-bestanden**

APG (voorheen Cordares) voert bedrijfseigen 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 rondetafelbijeenkomst 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 februari 2014 is een enquête gehouden onder sloop- en asbestverwijderingsbedrijven die bij VERAS, als certificaathouder (BRL SVMS-007 en SC530) of onder de CAO Bouw stonden ingeschreven. Hierin is gevraagd naar:

- Werkzame personen in 2013 naar dienstverband
- Omzet in 2013, 2012 en 2011
- Omzetsamenstelling en kostenstructuur in 2013

Hiervoor zijn 517 bedrijven benaderd met een totale arbeidscapaciteit van 6.608 fte. Hiervan hebben 50 bedrijven met een gezamenlijke arbeidscapaciteit van 1.072 werkenden een bruikbaar ingevulde vragenlijst teruggestuurd.

Daarnaast is gebruik gemaakt van enquêtegegevens van sloopbedrijven die het EIB op vergelijkbare wijze eerder heeft verzameld, zie Marktstudie AFNL 2012-2017 en Marktstudie AFNL 2011-2012.

### **Verwerking enquête gegevens**

Bij de verwerking van de enquêtegegevens heeft vanwege ondervertegenwoordiging van het aantal bedrijven in de kleinste grootteklassen weging van de gegevens plaatsgevonden. Maatstaf voor de weging is de verhouding tussen het aantal arbeidsjaren per grootteklasse (gebaseerd op het aantal verloonde arbeidsjaren) op basis van gegevens van APG. Met de verkregen informatie zijn schattingen gemaakt van het totaal aan omzet en werkgelegenheid van de gehele populatie.

De raming van de te verwachten productieontwikkeling in de verschillende onderdelen van de sloopbranche is gebaseerd op de omzetsamenstelling zoals die door de bedrijven in de enquête is opgegeven.



---

## EIB-publicaties

---

### 2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Oprachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

### 2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastructuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

## 2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (ARBOUW)

Productiviteit en strategie ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Ziekteverzuim in de bouw 2010 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren  
Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)  
Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)  
MKBA Herstructurering Eemsdelta  
Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)  
Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)  
Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)  
Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)  
Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)  
Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)  
Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)  
Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)  
**2012**  
Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)  
Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012  
Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt  
Arbeid en scholing in de restauratiesector  
Trends en ontwikkelingen in de wegebouw tot 2017 (www.eib.nl)  
Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017  
Bouwconcerns in beeld 2010-2011  
Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur (www.eib.nl)  
Annuitaire beperking hypotheekrenteaftrek (www.eib.nl)  
Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)  
Ziekteverzuim in de bouw 2011 (www.eib.nl)  
Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)  
Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)  
Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)  
Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)  
Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord Nederland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kantorenmarkt Oost Nederland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kantorenmarkt provincie Utrecht ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kantorenmarkt Zuid-Holland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kantorenmarkt Zeeland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kantorenmarkt Noord-Brabant ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kantorenmarkt Limburg ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bouwen voor de zorg ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

De bouw in 2020 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bouwschoolverlaters ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Perspectief voor de funderingsbranche ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bouw in beeld 2011-2012

Regeerakkoord en woningcorporaties ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Marktstudie AFNL 2012-2017

**2013**

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

De Stroomversnelling ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))



De feiten rond aanbesteden ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2012 (ARBOUW)

Bouwen voor het onderwijs

Regionale kantorenmarkten Metropoolregio Rotterdam en Den Haag ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

SER Energieakkoord ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Duurzame inzetbaarheid van arbeid

Bouw in beeld 2012-2013

Restauratie en onderhoud van monumenten

Waterbouw en waterschappen tot 2020

MKBA Zeeuws-Vlaanderen

Infrastructuurmonitor - MIRT 2014 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

EMVI, tenzij..... ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Verkenning woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties in Noord-Holland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2010-2012 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

## **2014**

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014

Bouwconcerns in beeld 2012-2013 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Eindgebruiker en opdrachtgever in de bouw: lessen uit het buitenland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))



**Economisch Instituut voor de Bouw**

Basisweg 10  
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248  
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00  
f (020) 583 19 99

[eib@eib.nl](mailto:eib@eib.nl)  
[www.eib.nl](http://www.eib.nl)

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB





The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

Economisch Instituut  
voor de Bouw

Basisweg 10  
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248  
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00  
f (020) 583 19 99

[info@eib.nl](mailto:info@eib.nl)  
[www.eib.nl](http://www.eib.nl)