

Ooit sneller dan de auto-industrie

Waarom de bouwproductiviteit sinds 1970 daalt en waarom nieuw gereedschap dat niet oplost

In één oogopslag

Tussen 1935 en 1970 groeide het aantal woningen per bouwvakker in de Verenigde Staten vaak sneller dan het aantal auto's per arbeider in de auto-industrie. Daarna keerde de curve, en sindsdien daalt de bouwproductiviteit terwijl de rest van de economie stijgt: in 2020 lagen de arbeidsproductiviteit en de totale factorproductiviteit van de bouw onder hun niveau van 1950, terwijl die van de economie als geheel respectievelijk 290% en 230% hoger stonden. De verklaring die de sterkste steun heeft in het onderzoek gaat niet over gereedschap of over vakmanschap: projectgebonden regelgeving verkleint projecten, kleinere projecten verkleinen bedrijven, en kleine bedrijven investeren niet in techniek. Het Europese cijfer past bij dat beeld, want volgens de investeringsenquête van de Europese Investeringsbank voerde in 2023 slechts 24% van de bouwbedrijven iets nieuws in, tegen 32% gemiddeld. In december 2025 heeft de Europese Commissie die diagnose voor het eerst tot beleid gemaakt.

24%

Van de bouwbedrijven voerde in 2023 een nieuw product, proces of dienst in, tegen 32% in de EU als geheel (EIB Investment Survey 2024, geciteerd in COM(2025) 991)

Vooraf

De bouw is de enige grote sector waar een werknemer vandaag minder produceert dan een halve eeuw geleden. Dat is een opvallende zin en zij is geen provocatie: zij komt uit een reeks economische studies die met verschillende methodes en verschillende datasets telkens in dezelfde richting wijzen. Dit rapport gaat over de vraag wat daarvoor de beste verklaring is, en waarom die verklaring ongemakkelijk is voor iedereen die technologie aan de bouw verkoopt.

Voor dit rapport is gekeken naar het werk van Goolsbee en Syverson, naar de studie van D'Amico, Glaeser, Gyourko, Kerr en Ponzetto over grondgebruiksregels, naar de kritiek daarop, naar de structurele bedrijfsstatistiek van Eurostat, naar de investeringsenquête van de Europese Investeringsbank en naar de Europese strategie voor woningbouw van december 2025. Het bewijsmateriaal is grotendeels Amerikaans, en waar dat de conclusies beperkt, staat het erbij.

De inhoud geldt op 17 juli 2026. Het onderzoek waarnaar dit rapport verwijst, loopt door, en de Europese maatregelen die het beschrijft, staan grotendeels nog in de aankondigingsfase.

Venture Campus

01 Het cijfer dat niemand gelooft

Begin met de grafiek waar dit hele onderwerp aan opgehangen wordt. Austan Goolsbee en Chad Syverson van Chicago Booth zetten in *The Strange and Awful Path of Productivity in the U.S. Construction Sector*, gepubliceerd in januari 2023, twee reeksen naast elkaar: de productiviteit van de Amerikaanse bouwsector en die van de economie als geheel, van 1950 tot 2020. Tot ver in de jaren zestig groeiden beide maatstaven van de bouw gestaag, en zij deden dat sneller dan hun tegenhangers voor de hele economie.

Rond 1970 begonnen zij te dalen. Die daling bleek niet tijdelijk maar een halve eeuw vol te houden. In 2020 stonden de arbeidsproductiviteit en de totale factorproductiviteit van de hele economie respectievelijk 290% en 230% hoger dan in 1950, terwijl beide maatstaven voor de bouw onder hun niveau van 1950 waren gezakt. De Richmond Fed vatte het in een economische nota van december 2025 samen: de arbeidsproductiviteit in de bouw daalde met meer dan 30% tussen 1970 en 2020, terwijl de productiviteit van de Amerikaanse economie in diezelfde periode verdubbelde.

De eerste reactie van iedere econoom op zo een reeks is dat de meting fout is, en dat is een redelijke reactie. Bouwprijzen zijn moeilijk te deflateren, want een gebouw is geen doos cornflakes en de kwaliteit ervan verandert. Goolsbee en Syverson namen dat bezwaar serieus en keken daarom ook naar maatstaven die geen deflator nodig hebben: woningen per werknemer, en vierkante meters woning per werknemer. Woningen per werknemer daalt in beide datareeksen die zij gebruiken.

Ook de gebruikelijke verklaringen komen niet uit. Het ligt niet aan onderinvestering: over dezelfde periode lagen de kapitaalinvesteringspercentages in de bouw even hoog als in de economie als geheel. Het gaat evenmin om een marginale bedrijfstak. De bouw was tussen 1950 en 2020 gemiddeld goed voor 4,3% van het Amerikaanse bruto binnenlands product, en Foerster en collega's concludeerden in 2022 dat het productiviteitsprobleem van de bouw meer dan een kwart verklaart van de daling van de Amerikaanse jaarlijkse groei met 2,8 procentpunt sinds de Tweede Wereldoorlog, wat neerkomt op ongeveer duizend miljard dollar per vijf jaar.

Wat dit hoofdstuk niet oplevert, is een verklaring. Goolsbee en Syverson brengen geen nieuwe data aan; zij gebruiken dezelfde cijfers van het Bureau of Economic Analysis als hun voorgangers en zoeken systematisch naar oorzaken. Hun conclusie is vooral dat de gebruikelijke verdachten het niet zijn. De verklaring kwam uit een andere hoek, en zij begint met een periode die iedereen vergeten is.

Bron: Austan Goolsbee en Chad Syverson, *The Strange and Awful Path of Productivity in the U.S. Construction Sector*, NBER working paper, januari 2023, samengevat in Becker Friedman Institute Economic Finding, januari 2023 · Federal Reserve Bank of Richmond, *Five Decades of Decline: U.S. Construction Sector Productivity*, Economic Brief 25-31, december 2025 · Andrew Foerster, Andreas Hornstein, Pierre-Daniel Sarte en Mark Watson, *Aggregate Implications of Changing Sectoral Trends*, 2022 · Chicago Booth Review, *US Construction Has a Productivity Problem*, 25 juli 2023

02 De vergeten boom

Leonardo D'Amico, Edward Glaeser, Joseph Gyourko, William Kerr en Giacomo Ponzetto trokken de reeks verder terug dan iemand voor hen had gedaan, tot 1900, in *Why Has Construction Productivity Stagnated? The Role of Land-Use Regulation*, verschenen als NBER working paper 33188 en als Harvard Business School working paper 25-027 in november 2024. Wat zij vonden is een omgekeerde U: het aantal gebouwde woningen per bouwvakker stond stil tussen 1900 en 1940, schoot omhoog na de Tweede Wereldoorlog, en stortte in na 1970.

Het middenstuk van die curve is de zin die dit rapport zijn titel geeft. In de periode van ongeveer 1935 tot 1970 groeide het aantal woningen per bouwvakker vaak sneller dan het aantal auto's per arbeider in de auto-industrie, en sneller dan de totale industriële productie per arbeider. De bouw, de sector waarvan iedereen weet dat zij traag is, versloeg dertig jaar lang de sector die het symbool is van industriële vooruitgang.

Dertig jaar lang groeide het aantal woningen per bouwvakker sneller dan het aantal auto's per arbeider. De bouw versloeg de auto-industrie.

De auteurs trekken daar de conclusie uit die de rest van hun werk stuurt: er is niets aan de bouw dat technologische vooruitgang inherent onmogelijk maakt. Dat is een belangrijker zin dan hij lijkt, want het gangbare verhaal over de bouw luidt dat elk gebouw uniek is, dat het weer tegenzit, dat de grond ongelijk is en dat de sector daarom niet kan industrialiseren. Dat verhaal is dertig jaar lang weerlegd door de sector zelf.

Er zit ook een waarschuwing in. Als de bouw ooit sneller vooruitging dan de auto-industrie en dat daarna verloor, dan is de daling geen natuurwet maar een gebeurtenis. Iets is er in of rond 1970 veranderd, en dat iets is dan het onderwerp. Wie in plaats daarvan naar het gereedschap kijkt, kijkt naar de variabele die tijdens de boom óók niet bijzonder was: de mannen die in 1955 een wijk neerzetten hadden geen software.

Wat er wel veranderde, is bekend en gedateerd. De productiviteitsdaling na 1970 valt samen met de opkomst van lokale regulering van het grondgebruik in de Verenigde Staten. Correlatie is nog geen mechanisme, en het is precies dat mechanisme dat de auteurs vervolgens modelleren.

Bron: Leonardo D'Amico, Edward Glaeser, Joseph Gyourko, William Kerr en Giacomo A. M. Ponzetto, *Why Has Construction Productivity Stagnated? The Role of Land-Use Regulation*, NBER working paper 33188 / HBS working paper 25-027, november 2024 (eerste versie 30 december 2023)

03 Het mechanisme: projectregels, geen toegangsregels

Het model van D'Amico en collega's maakt één onderscheid dat de meeste discussies over regeldruk niet maken, en het is contra-intuïtief. Niet alle regulering werkt dezelfde kant op. Regulering van de toegang tot een markt werkt als een vaste kost: wie de drempel over wil, moet die kost dragen, en dat loont alleen bij voldoende volume. Toegangsregulering vergroot dus de

evenwichtsomvang van bedrijven. Regulering op projectniveau doet het omgekeerde: zij verkleint projecten, en daarmee verkleint zij de bedrijven die ervan leven.

De bouw zit vol met het tweede soort. Lokale grondgebruiksregels bepalen hoe groot een project mag zijn, hoeveel eenheden erop passen, hoe hoog het mag, en of het er überhaupt mag komen. Elk van die regels knipt aan de bovenkant van de projectomvang. Het gevolg is een sector van kleine bedrijven, niet omdat kleine bedrijven beter zijn, maar omdat er geen grote projecten zijn om grote bedrijven mee te vullen.

Vervolgens komt de stap die de productiviteit raakt. Als grotere bedrijven sterkere prikkels hebben om in techniek te investeren, dan verlaagt elke regel die de projectomvang beperkt niet alleen de schaalvoordelen maar ook de investering in technologie. Het model laat zien dat die inefficiënte krimp van bedrijfsomvang en technologie-investering een onderscheidend gevolg is van restrictieve projectregulering, terwijl klassieke toegangsdrempels bedrijven juist groter maken.

De empirie in dezelfde studie past bij het model. Amerikaanse statistische gebieden met strengere grondgebruiksregels hebben kleinere en minder productieve bouwbedrijven, en minder bouwactiviteit, zowel residentieel als niet-residentieel. De Verenigde Staten hebben hogere productiekosten dan even welvarende landen, en die kosten liggen hoger in strenger gereguleerde Amerikaanse steden.

Dan volgt het getal dat de omvang van de zaak schetst. Onder de aanname dat de helft van het waargenomen verband tussen vestigingsomvang en productiviteit causaal is, zouden de Amerikaanse woningbouwbedrijven ongeveer 60% productiever zijn als hun omvangsverdeling die van de verwerkende industrie zou evenaren. De auteurs noemen dat zelf een berekening op de achterkant van een envelop, en de aanname staat er met opzet bij. Het punt is niet de decimaal. Het punt is dat de grootste bekende hefboom op de bouwproductiviteit de bedrijfsomvang is en niet het gereedschap.

Bron: D'Amico, Glaeser, Gyourko, Kerr en Ponzetto, Why Has Construction Productivity Stagnated?, NBER working paper 33188, november 2024 · NBER Digest, The Stagnation of US Construction Productivity, februari 2025

04 Innovatie volgt de schaal

Wie in de bouw werkt, kent de klacht dat de sector niet innoveert. Het patentbewijs bevestigt die klacht en zegt er iets bij dat zelden meegenomen wordt. Volgens dezelfde studie stagneerde de octrooiactiviteit in de bouw en liep zij uiteen met die van andere sectoren, en dat gold ook voor de sectoren die vooral toeleveren aan bouwers. Die divergentie is er vooral sinds de jaren zeventig, dus vanaf hetzelfde punt in de tijd als de productiviteitsdaling.

De volgorde is hier het hele punt. De gangbare lezing is dat de bouw achterblijft omdat zij conservatief is, en dat meer innovatie de sector productiever zou maken. De lezing van deze studie draait dat om: naarmate bouwbedrijven en bouwprojecten kleiner worden, daalt de innovatie. De innovatie is dan geen oorzaak maar een gevolg van de schaal, en een sector aansporen tot innoveren is dan ongeveer even effectief als een klein bedrijf aansporen om groot te denken.

De innovatie is geen oorzaak van de schaal maar een gevolg ervan. Een bouwer die vier woningen per jaar zet, schrijft geen systeem af.

De economische logica erachter is banaal en daarom overtuigend. Een investering in een productiemethode, een machine of software wordt terugverdiend over het aantal keren dat u haar gebruikt. Een bouwer die vier woningen per jaar zet, kan de ontwikkeling van een systeem niet afschrijven; een bouwer die er vierduizend zet, kan dat wel. Dat is geen mentaliteit, dat is rekenwerk, en het valt niet weg te trainen.

Het Europese cijfer hierover is opvallend precies. In de Europese strategie voor woningbouw citeert de Commissie de investeringsenquête van de Europese Investeringsbank uit 2024: slechts 24% van de bouwbedrijven meldde in 2023 een nieuw product, proces of dienst te hebben ingevoerd, ruim onder het EU-gemiddelde van 32% voor alle sectoren samen. Drie op de vier bouwbedrijven voerden dus in een heel jaar niets nieuws in.

Zet dat cijfer naast het aanbod. Er is meer bouwsoftware, meer prefab, meer meetapparatuur en meer digitaal ontwerp dan ooit. Het aanbod is niet het knelpunt. De vraag is dat, en de vraag wordt bepaald door hoeveel projecten een koper heeft om een investering over uit te smeren.

Bron: D'Amico, Glaeser, Gyourko, Kerr en Ponzetto, Why Has Construction Productivity Stagnated?, NBER working paper 33188, november 2024 · Europese Commissie, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 december 2025, met verwijzing naar de EIB Investment Survey 2024

05 Europa telt hetzelfde probleem anders

De onderzoeksreeks hierboven is Amerikaans. De Europese cijfers zijn anders van aard, want Eurostat meet geen woningen per werknemer, maar zij tekenen een sector met dezelfde structuur. In 2022 waren er in de EU ongeveer 960.000 ondernemingen actief in de bouw van gebouwen, NACE-afdeling 41, samen goed voor 3,0% van alle ondernemingen in de bedrijfseconomie. Die 960.000 ondernemingen stelden bijna 3,5 miljoen mensen tewerk.

Deel die twee getallen door elkaar en u krijgt gemiddeld minder dan vier mensen per onderneming. Dat is geen fout in de statistiek en het is ook geen tijdelijke situatie: het aantal ondernemingen in die afdeling steeg in 2022 met 4,1% ten opzichte van het jaar ervoor. De Europese bouw is niet een sector met veel kleine bedrijven eraan. De Europese bouw is de kleine bedrijven.

De productiviteit past bij dat beeld. De schijnbare arbeidsproductiviteit van de bouw van gebouwen kwam in 2022 uit op 51.500 euro per werkende, tegen 62.700 euro gemiddeld in de bedrijfseconomie. Voor de bouw als geheel was het 48.600 euro. Eurostat noemt er zelf twee structurele oorzaken bij: bouwprojecten duren van idee tot oplevering veel langer dan de productie van goederen in de meeste sectoren, en zij betrekken vaak een groot aantal onderaannemende ondernemingen met uiteenlopende specialisaties.

Die laatste zin beschrijft de fragmentatie zonder haar zo te noemen. Een project met vijftien onderaannemers heeft vijftien keer een coördinatiekosten, vijftien keer een overdracht, vijftien keer een aansprakelijkheidsgrens en vijftien kleine bedrijven die elk hun eigen investeringsbeslissing

nemen over hetzelfde stuk werk. Wie in zo een keten een productiviteitswinst wil boeken, moet vijftien partijen tegelijk overtuigen die elk een deel van de winst zien en de hele kost.

Conjunctureel is het beeld intussen niet dramatisch. Volgens ING daalde de bouwproductie in de EU in 2024 met 1,5%, stond zij in 2025 stil en groeit zij in 2026 naar verwachting met 1,5%. Het vertrouwensindicatorcijfer van de Commissie voor de bouw stond in december 2025 op min 3,3, de beste stand in meer dan twee jaar. Dat zijn cijfers over de cyclus. Het probleem in dit rapport is er geen van de cyclus.

Bron: Eurostat, Businesses in the construction of buildings sector, Statistics Explained, gegevens 2022 · ING Research, Construction Outlook 2026: Growth returns to the European construction sector, januari 2026 · Europese Commissie, vertrouwensindicator bouwsector, december 2025

06 Wat Brussel in december 2025 opschreef

Op 16 december 2025 publiceerde de Europese Commissie de European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, samen met het eerste Europese plan voor betaalbaar wonen. Het plan mikt op 650.000 extra woningen per jaar bovenop de ongeveer 1,6 miljoen die er nu jaarlijks bijkomen. De strategie ernaast gaat over de sector die ze moet bouwen, en zij is het lezen waard omdat zij de diagnose uit dit rapport grotendeels overneemt.

De strategie noemt het Europese bouwbestel gefragmenteerd, onvoldoende gedigitaliseerd, en beperkt in zijn vermogen om innovatie op te schalen. Zij zet daar maatregelen tegenover die niet over gereedschap gaan maar over marktomvang en over procedures. De Commissie voert van december 2025 tot oktober 2026 een studie uit naar de vergunningsprocedures voor bouwprojecten in alle 27 lidstaten. Er komt een Construction Services Act, aangekondigd voor het vierde kwartaal van 2026.

De interessantste maatregel staat er bijna terloops in. De Commissie start in de loop van 2026 een proefproject over prefabbouw onder het Competitiveness Coordination Tool, met als doel regelgevende obstakels weg te nemen en een echte pan-Europese markt voor de sector te creëren, zodat die de schaal kan bereiken die nodig is. Dat is, in beleidstaal, precies de redenering van D'Amico en collega's: niet de techniek subsidiëren maar de markt vergroten waarin techniek zichzelf terugverdient.

Aan de financieringskant heeft de Europese Investeringsbank op dezelfde dag een enveloppe van 400 miljoen euro aangekondigd, het HousingTechEU-initiatief, met betrokkenheid van InvestEU, voor nieuwe technologieën die de hoge bouw- en ontwikkelingskosten kunnen aanpakken en het aanbod van woningen kunnen versnellen. De EIB-groep verhoogt haar woningfinanciering naar een doel van 6 miljard euro in 2026, tegen meer dan 4 miljard in 2025.

Daarnaast loopt de digitale kant. Onder de herziene verordening bouwproducten komt er een onlinesysteem dat de prestatieverklaringen, conformiteitsverklaringen en gebruiksinstructies van alle geharmoniseerde producten bewaart, met als doel de administratieve last te verlagen. De Commissie werkt aan een normalisatieopdracht voor digitale gebouwlogboeken en wil die uiteindelijk verbinden met het productpaspoort voor bouwproducten, met digitale vergunningssystemen en met sloopaudits. Dat is nuttig werk. Het is niet het werk dat de curve uit hoofdstuk twee omkeert.

Maatregel	Stand op 17 juli 2026
European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991	Gepubliceerd 16 december 2025
Studie vergunningsprocedures in 27 lidstaten	Loopt van december 2025 tot oktober 2026
Proefproject prefabbouw onder het Competitiveness Coordination Tool	Uitwerking met de lidstaten in de loop van 2026
HousingTechEU, 400 miljoen euro (EIB, met InvestEU)	Aangekondigd 16 december 2025
Construction Services Act	Aangekondigd voor het vierde kwartaal van 2026
Onlinesysteem prestatieverklaringen onder de herziene verordening bouwproducten	Voorzien, normalisatiewerk loopt

Het Europese pakket voor de bouw: wat en wanneer

Bron: Europese Commissie, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 december 2025 · Europese Commissie, European Affordable Housing Plan, 16 december 2025 · Europese Investeringsbank, EIB Group doubles its financing to EUR 6 billion for homes contributing to the European Commission's Affordable Housing Plan, persbericht 16 december 2025 · Euronews, verslag van de aanneming van de resolutie over de Europese huisvestingscrisis door het Europees Parlement, 24 maart 2026

07 Wat het verandert

Voor wie technologie aan de bouw verkoopt, is de belangrijkste zin van dit rapport onaangenaam: uw koper heeft gemiddeld minder dan vier mensen in dienst en drie op de vier van uw prospecten voerden vorig jaar niets nieuws in. Dat is geen verkoopprobleem dat u met een betere demonstratie oplost. Het is een rekenprobleem aan de kant van de koper, en het product dat wél verkoopt in zo een markt is het product dat zich binnen één project terugverdient. Alles wat pas rendeert over twintig projecten, verkoopt aan de twintig bedrijven die er twintig hebben.

Dat verklaart een patroon dat in de sector vaak als mysterie wordt behandeld. Prefab en industriële bouwmethodes werken technisch. Zij vragen een fabriek, en een fabriek vraagt een orderboek, en een orderboek vraagt een reeks vergelijkbare projecten. In een markt waarin elke gemeente haar eigen regels stelt over wat er gebouwd mag worden, bestaat die reeks niet. De fabriek is dan niet te duur; zij is te leeg. Het proefproject van de Commissie over prefab onder het Competitiveness Coordination Tool is de eerste Europese poging om dat aan de vraagzijde aan te pakken in plaats van aan de aanbodzijde.

De fabriek voor prefab is niet te duur. Zij is te leeg, en dat is een vergunningsvraagstuk, geen bouwvraagstuk.

Voor bouwbedrijven zit de hefboom op een plek waar zelden naar gekeken wordt: de projectportefeuille, niet de gereedschapskist. Herhaling is de enige variabele die in het onderzoek consequent samenhangt met productiviteit. Twee identieke projecten leveren meer op dan twee slimme projecten, en dat inzicht botst met vrijwel alles wat de sector als vakmanschap beschouwt.

Voor bestuurders en opdrachtgevers is de les scherper. Elke regel die de omvang van een project beperkt, heeft een prijs die niet op het vergunningsformulier staat, en die prijs is een

sector die niet investeert. Dat is geen argument tegen ruimtelijke ordening, want die regels dienen doelen die niets met productiviteit te maken hebben. Het is een argument om de kost te kennen die u koopt.

En voor iedereen die de sector van buiten bekijkt, is er een geruststelling die zelden geboden wordt. De bouw kan wel degelijk snel productiever worden. Dat is geen theorie of belofte; het is dertig jaar Amerikaanse geschiedenis tussen 1940 en 1970. Wat toen bestond en nu niet, was niet betere software. Het was ruimte om groot te bouwen.

Bron: D'Amico, Glaeser, Gyourko, Kerr en Ponzetto, Why Has Construction Productivity Stagnated?, NBER working paper 33188, november 2024 · Europese Commissie, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 december 2025

08 Wat er nog niet klopt

Het eerste bezwaar treft de meest geciteerde maatstaf in dit rapport. Brian Potter liet in Construction Physics in februari 2026 zien dat woningen per werknemer deels een artefact is. Werknemers in de woningbouw bouwen niet alleen nieuwe huizen, zij renoveren ook bestaande, en renovatie is gegroeid van 20 tot 25% van de residentiële bouwuitgaven in 1970 naar 40 tot 45% nu. Een deel van de gemeten daling is dus verschoven werk en geen verloren productiviteit.

Het tweede is dat de auteurs zelf een tegenresultaat rapporteren dat weinig geciteerd wordt. Wanneer Goolsbee en Syverson corrigeren voor de sterk gegroeide woningoppervlakte en kijken naar vierkante meters per werknemer, vinden zij op de reeks vanaf 1990 een niet-significante daling voor meergezinswoningen maar een stijging voor eengezinswoningen. Op de oudere reeks vanaf 1972 blijft de daling wel overeind. Ook Garcia en Molloy heronderzochten in 2023 de zwakke productiviteitsgroei in de bouw en kwamen tot voorzichtiger conclusies. Het beeld is robuuster dan de critici willen en minder eenduidig dan de grafiek suggereert.

Het derde is dat het causale getal een aanname bevat die de auteurs zelf benoemen. De 60% berust op de veronderstelling dat de helft van het verband tussen vestigingsomvang en productiviteit causaal is. Die helft is niet gemeten; zij is gekozen. Grotere bouwbedrijven kunnen ook productiever zijn omdat productieve bedrijven groeien, en niet omdat groei productief maakt. Het onderscheid is voor het beleid het hele verschil en het onderzoek beslecht het niet.

Het vierde is het bezwaar dat een Europese lezer als eerste hoort te maken. Dit bewijsmateriaal is Amerikaans, en het mechanisme is Amerikaanse lokale zonering: een stelsel van gemeentelijke bevoegdheden dat weinig lijkt op de Vlaamse, Nederlandse of Franse ruimtelijke ordening. Dat de conclusie overzet, is een aanname en geen bevinding. Wat wel overzet, is de structurele vaststelling: de Europese bouw telt ongeveer 960.000 ondernemingen in één afdeling, met gemiddeld minder dan vier mensen. De omvangsverdeling is dezelfde; of de oorzaak dezelfde is, is niet aangetoond.

En het vijfde is de eerlijkste. Als de diagnose klopt, dan is de conclusie voor iedereen die build tech bouwt niet dat hun werk zinloos is, maar dat het pas rendeert wanneer iemand anders eerst iets doet waar zij geen invloed op hebben. Dat is een ongemakkelijke plaats om een bedrijfsplan op te bouwen, en het is de reden waarom een proefproject over regelgevende obstakels bij prefab, dat op geen enkele beursstand indruk maakt, meer voor deze sector kan betekenen dan het volgende stuk gereedschap.

Bron: Brian Potter, Trends in US Construction Productivity, Construction Physics, februari 2026 · Goolsbee en Syverson, The Strange and Awful Path of Productivity in the U.S. Construction Sector, januari 2023 · Daniel Garcia en Raven Molloy, Reexamining Lackluster Productivity Growth in Construction, working paper, 2023 · Eurostat, Businesses in the construction of buildings sector, gegevens 2022 · Europese Commissie, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 december 2025



Over Venture Campus

Venture Campus is een Belgisch adviesbureau voor innovatiefinanciering. Het bereidt aanvragen voor innovatiesteun voor, schrijft ze en dient ze samen met de klant in bij de Vlaamse, federale en Europese instrumenten.

Alle sectoren, producten en diensten komen in aanmerking, omdat de beoordelingscriteria sectorneutraal zijn. De klant brengt de technologie, het domein en het plan. Venture Campus brengt het instrument, de criteria en de blik van de beoordelaar, toegepast vóór de indiening. Voor het soort werk dat in dit rapport aan bod komt, is het O&O-instrument van VLAIO doorgaans het relevante: 25 tot 45% steun voor ontwikkelingsprojecten en 25 tot 60% voor onderzoeksprojecten, met een maximum van 3 miljoen euro per project. Die percentages gelden op de datum op de cover.

Op de meeste trajecten geldt no cure, no pay: u betaalt pas wanneer de steun is toegekend. Dat geldt niet voor Strategische Transformatiesteun en het beschrijft de fiscale trajecten niet.

Wie wil weten of een project in aanmerking komt, begint met de gratis analyse of met de subsidiescan van zes vragen op venturecampus.com.

BRONNEN

Austan Goolsbee en Chad Syverson, The Strange and Awful Path of Productivity in the U.S. Construction Sector, NBER working paper, januari 2023 · Becker Friedman Institute, Economic Finding bij Goolsbee en Syverson, januari 2023 · Leonardo D'Amico, Edward Glaeser, Joseph Gyourko, William Kerr en Giacomo A. M. Ponzetto, Why Has Construction Productivity Stagnated? The Role of Land-Use Regulation, NBER working paper 33188 / HBS working paper 25-027, november 2024 · NBER Digest, The Stagnation of US Construction Productivity, februari 2025 · Federal Reserve Bank of Richmond, Five Decades of Decline: U.S. Construction Sector Productivity, Economic Brief 25-31, december 2025 · Andrew Foerster, Andreas Hornstein, Pierre-Daniel Sarte en Mark Watson, Aggregate Implications of Changing Sectoral Trends, 2022 · Daniel Garcia en Raven Molloy, Reexamining Lackluster Productivity Growth in Construction, 2023 · Brian Potter, Trends in US Construction Productivity, Construction Physics, februari 2026 · Chicago Booth Review, US Construction Has a Productivity Problem, 25 juli 2023 · Eurostat, Businesses in the construction of buildings sector, Statistics Explained, gegevens 2022 · Eurostat, Construction production (volume) index overview, gegevens oktober 2025 · ING Research, Construction Outlook 2026, januari 2026 · Europese Commissie, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 december 2025 · Europese Commissie, European Affordable Housing Plan, 16 december 2025 · EIB Investment Survey 2024, geciteerd in COM(2025) 991 · Europese Investeringsbank, persbericht over 6 miljard euro woningfinanciering en het HousingTechEU-initiatief, 16 december 2025

Copyright 2026 Venture Campus BV. Alle rechten voorbehouden. Deze publicatie is algemene informatie over ontwikkelingen in de sector en geen technisch, fiscaal, juridisch of financieel advies. De beschreven technologie, regelgeving en marktsituatie gelden op de datum vermeld op de cover en kunnen wijzigen; raadpleeg steeds de vermelde bronnen en de bevoegde instanties. Vermelding van ondernemingen, producten of technologieën betekent geen aanbeveling. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.