



# De bouw **IN ACTIE(S)!**

---

**Investerings- en innovatieagenda**  
voor de woning- en utiliteitsbouw



## **Geachte lezer,**

Het zal u niet ontgaan zijn: de bouwsector verkeert in buitengewoon zwaar weer. Als sector kun je dan twee dingen doen. Afwachten tot de economie weer aantrekt en tegen beter weten in hopen dat alles weer wordt als vroeger. Of je gaat met alle partijen uit de sector rond de tafel om te bedenken hoe we samen sterker uit de crisis kunnen komen. Wij hebben voor dat laatste gekozen.

De afgelopen maanden hebben architecten, adviseurs, bouwers, nevenaannemers, projectontwikkelaars, opdrachtgevers, overheden, vastgoedbeleggers, toeleveranciers, consumenten en kennisinstellingen op initiatief van het Bouwteam de hoofden bij elkaar gestoken om gezamenlijk te bepalen wat de sector te doen staat. Daarbij hebben wij niet geschroomd om ook naar de eigen tekortkomingen van de sector te kijken. We kunnen de veranderingsslag naar een vraaggerichte, innovatieve en duurzame sector alleen maken als we beginnen bij onszelf, in onze eigen bedrijven en instellingen.

Het resultaat van onze verkenning ligt voor u in de vorm van een actieagenda. Met deze agenda wordt nader richting gegeven aan de noodzakelijke vernieuwing van de bouwsector. De uitvoering van deze agenda zal ons inziens een stevige impuls geven aan investeringen en innovaties in de woning- en utiliteitsbouw in ons land. Hierbij willen we overigens niet de indruk wekken dat hiermee hét antwoord is gegeven op alle noden in de bouw. De daling van het consumentenvertrouwen kan het Bouwteam niet wegnemen met deze agenda. Ook heeft het Bouwteam ervoor gekozen zich niet uit te laten over een van de hete hangijzers in het woonbeleid: de hypotheekrenteaftrek. Wij vonden het niet zinvol om aan de stapel rapporten over dit onderwerp nog een advies toe te voegen. Het is nu een kwestie voor de politiek.

Wij danken allen die hebben meegedacht, informatie hebben gedeeld en voorstellen hebben aangedragen. De voorliggende agenda is daar een weerslag van. Niettemin heeft het Bouwteam ook scherpe keuzes moeten maken. U begrijpt dat niet voor ieder voorstel plaats was in de agenda.

Van veel kanten is ons aangeboden om te helpen en gezamenlijk de schouders onder de uitvoering van de agenda te zetten. De energie die is losgekomen, geeft ons het vertrouwen dat de bouwsector in Nederland springlevend is en op eigen kracht de toekomst tegemoet kan treden. Het Bouwteam wil hier de komende weken nog een bijdrage aan leveren door, naar aanleiding van de reacties van het kabinet en betrokkenen uit het veld, in kaart te brengen welke instanties en personen de uitvoering van acties voor hun rekening nemen.

Er is ruimte voor nieuwe initiatieven. Daarmee zijn er kansen, ook voor nieuwe spelers en nieuwe arrangementen. Met de aanbieding van deze actieagenda doen we een dringend beroep op u allen, in de volle breedte van de sector. Er is ruimte voor verandering. Laten we deze ruimte benutten. Het gaat om niets minder dan de toekomst van de sector en daarmee de toekomst van onze steden en dorpen. Het moet en het kan. Daar zijn wij van overtuigd.

Namens het Bouwteam,

**Joop van Oosten (voorzitter), Karin Laglas, Marjet Rutten,  
Arjan Schakenbos, Daan van der Vorm, Bert van Delden**



# Inhoudsopgave

## Conclusies, actievoorstellen en routekaarten

<b>I</b>	<b>Inleiding</b>	<b>p. 2</b>
<b>II</b>	<b>Sectorbeeld, ontwikkelingen en opgaven</b>	<b>p. 4</b>
<b>III</b>	<b>Ontwikkelgebieden: van knelpunten naar kansen</b>	<b>p. 9</b>
	1. Excellente uitvoering	
	2. Nieuwe markten	
	3. Verduurzaming	
	4. Onderzoek en onderwijs	
	5. Regionale programmering, gebiedsontwikkeling en grond(prijs)beleid	
	6. Financiering	
	7. Sectorvernieuwing	
<b>IV</b>	<b>Overzicht van actievoorstellen en routekaarten</b>	<b>p. 25</b>

# Conclusies, actievoorstellen en routekaarten

## Conclusies

- De bouwsector staat voor een grote opgave. De woning- en utiliteitsbouw krijgt in de huidige economische crisis flinke klappen te verduren. Naast forse vraaguitval en beperktere financieringsmogelijkheden, wordt de sector bovendien geconfronteerd met een structureel veranderende bouwopgave. Verduurzaming, vergrijzing en toenemende verschillen in leefstijlen, arbeidsrelaties en regionale ontwikkeling vragen om nieuwe antwoorden.
- Om snel en adequaat op korte- en langetermijnontwikkelingen in te kunnen spelen, moet de bouwsector dringend 'ontslakken'. Door beperkte klantgerichtheid, fragmentatie en flinke regulering is de "time to market" veel te lang.
- Dit vraagt om een stevige inzet van ondernemers - van architecten tot slopers -, kennis- en onderwijsinstellingen en overheden. Gezamenlijk en individueel moeten zij verantwoordelijkheid nemen om de sector sterker, innovatiever en dynamischer uit de crisis te laten komen.
- Bovenal moet daartoe het in de sector aanwezige ondernemerschap ten volle worden benut en verder worden ontwikkeld. Dit vraagt allereerst om excellente uitvoering. Wat de sector ontwerpt, ontwikkelt en bouwt zal beter, goedkoper en sneller moeten.
- Bij ondernemerschap hoort ook het aanboren van nieuwe markten. De bouwkolom is te veel naar binnen gekeerd. De uitdagingen op het gebied van verduurzaming van de bestaande voorraad, ouderenhuisvesting en het middenhuurwoningsegment zijn de groeimarkten van morgen. Hier liggen flinke verdienkansen voor de sector door opschaling, ontzorging en het toepassen van nieuwe producten en concepten. Daarnaast liggen ook in het buitenland kansen waarvoor de Nederlandse bouwsector bij uitstek de expertise in huis heeft.
- Ondernemerschap kan alleen gedijen als de randvoorwaarden op orde zijn. Dat betekent regelgeving die voldoende flexibel is en ruimte biedt aan veranderende voorkeuren en functies. Ook moeten onderwijs en bouwpraktijk op alle niveaus beter op elkaar aansluiten. Meer interactie tussen kennisinstellingen en bouwbedrijven is onmisbaar. Financiering van vastgoed (commercieel en maatschappelijk) en gebiedsontwikkeling is de laatste jaren drastisch veranderd. Hier liggen kansen, ook voor nieuwe spelers en nieuwe arrangementen.
- Het imago van de sector is niet goed. Feiten en beeldvorming lopen soms door elkaar. De sector zal zich zelf moeten bewijzen, iedere dag weer. Bij goed ondernemerschap hoort niet alleen goed voor je werknemers zorgen (door middel van scholing, veiligheid en loopbaanontwikkeling), maar ook: een integere en betrouwbare partner zijn. Dat is niet primair een kwestie van regelgeving, maar vooral een kwestie van doen.

Tegen deze achtergrond acht het Bouwteam het noodzakelijk dat er de komende periode onderscheidende stappen worden gezet. Daarbij gaat het om de uitvoering van een aantal acties en actieprogramma's (via zogenoemde routekaarten). Sectorpartijen dienen gezamenlijk de verantwoordelijkheid te dragen voor het slagen hiervan. De urgentie is groot. De sector zal over de volle breedte moeten doorpakken. Iedereen, elk bedrijf, elke instantie die in de woning- en utiliteitsbouw actief is, levert een bijdrage.

## Actievoorstellen

Voor de korte termijn adviseert het Bouwteam de volgende tien acties te starten. Het betreffen acties die, mede omdat de voorbereiding van een aantal van deze acties inmiddels is gestart, op korte termijn kunnen worden uitgevoerd en concrete resultaten kunnen opleveren:

- **Instelling van een regionaal sloop- en herstructureringsfonds** dat het mogelijk maakt leegstaande kantoorpanden uit de markt te nemen die in hun huidige functie geen toekomstperspectief meer hebben. Er bestaat sectorbreed overeenstemming dat het structurele overaanbod snel moet worden teruggebracht. Dit overaanbod houdt gebiedsontwikkeling tegen, met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en het vestigingsklimaat. Het Bouwteam acht het verstandig om op zeer korte termijn bij wijze van pilot een regionaal fonds te starten. Bij succes kunnen meer fondsen worden gevormd. Marktpartijen zijn financieel verantwoordelijk voor (de voeding van) het fonds. De overheid dient te faciliteren door een vorm van een niet-vrijblijvende heffing bij eigenaren van leegstaande kantoren en ontwikkelaars van nieuwe kantoren mogelijk te maken.
- **Introductie van een gemengd fonds gericht op de exploitatie van te liberaliseren corporatiewoningen.** De vraag naar huurwoningen in het middenhuursegment (665-900 huur per maand) groeit fors. Private beleggers kunnen samen met corporaties een experimenteel fonds structureren dat is gericht op de exploitatie van bestaande, te liberaliseren corporatiewoningen. De rijksoverheid dient dit zonnodig te faciliteren door aanpassing van regelgeving met betrekking tot de verkoop van corporatiebezit.
- **Oprichting van een onafhankelijk consumentenplatform voor het verduurzamen van woningen.** Online is voor actief zoekende consumenten weinig transparante en gebruikersvriendelijke informatie te vinden. Een onafhankelijk platform kan consumenten een overzicht bieden van bij hun behoeftes (onder andere lifestyle en wooncomfort) passende duurzaamheidsmaatregelen, inclusief informatie over de kosten, aanbiedende partijen en terugverdiertijden.
- **Realisatie van een Bouwcampus.** Het kennis- en onderwijslandschap in de bouw is sterk versnipperd. Opdrachtgevers en opdrachtnemers in de bouw dienen daarom op korte termijn de verantwoordelijkheid te nemen voor de totstandkoming van een landelijke Bouwcampus die kan bijdragen aan de noodzakelijke vernieuwing in de bouw.
- **Start van enkele pilots met betrekking tot vakscholen.** De bouwpraktijk en het vakonderwijs moeten beter op elkaar aansluiten. Met de inzet van vakscholen kan via pilots het leren van het (bouw)vak in de praktijk worden gecombineerd met bijvoorbeeld de aanpak van wijken.
- **Professionalisering van het opdrachtgeverschap** is dringend nodig om de oriëntatie op de vraag en de prijs-kwaliteitverhouding te verbeteren. Met het oog hierop wordt een programma ontwikkeld, gericht op kennisontwikkeling, (opschaling van) kennisoverdracht en het uitwisselen van best practices.
- **Instelling van een commissie Praktijktoeepassing Bouwbesluit.** Deze commissie beoordeelt in hoeverre een alternatieve, innovatieve bouwoplossing gelijkwaardig is aan de eisen die het Bouwbesluit stelt. Toegestane alternatieven komen in een landelijke database die voor iedereen toegankelijk is.

- **Start van enkele pilots met betrekking tot regionale woningbouwprogrammering 2.0.**  
In deze pilots wordt regionaal geprogrammeerd op basis van inzicht in de regionale vraag-, aanbod- en prijsontwikkeling en de maatschappelijke kosten en baten van beleidsalternatieven.
- **Ontwikkeling van een reiswijzer grond(prijs)beleid voor decentrale overheden.**  
Gemeentelijke grondbedrijven moeten flink afboeken. Tegelijkertijd rijzen veel vragen over prijsstelling (korte en lange termijn), actief- dan wel passief grondbeleid, residuele grondprijsbepaling en (voor)financieringsmogelijkheden. Een reiswijzer grond(prijs)beleid is hierbij een nuttige en noodzakelijke handreiking. Daarbij past een pilot met uitgestelde/ gefaseerde afrekenmomenten.
- **Ontslakken en ontknopen van gebiedsontwikkeling.** Bij gebiedsontwikkeling is er een grote noodzaak om te 'ontslakken' en publieke en private belangen te ontknopen. Enkele pilots, gericht op stedelijke herverkaveling, vormen hiervoor een goede eerste stap.

## Routekaarten

Het Bouwteam signaleert binnen de sector een sterke behoefte aan een meer programmatische aanpak op een zevental samenhangende terreinen. Daarom wordt voorgesteld een aantal concrete 'routekaarten' uit te werken. Daarbij dient waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van al lopende initiatieven op die terreinen. Deze routekaarten zouden bij voorkeur in de tweede helft van dit jaar beschikbaar moeten zijn, zodat ze betrokken kunnen worden bij het opstellen van een nieuw regeerakkoord. Aan elk van de onderstaande routekaarten dient een nulmeting vooraf te gaan, waarin ook de inzichten uit lopende initiatieven worden benut en aansluiting wordt gezocht bij Topsectoren zoals Energie, Life-sciences & Health, Creatieve industrie en Hightech.

- **Routekaart Innovatie.** Kennisontwikkeling- en deling in de bouwkolom is veelal fragmentarisch en sterk onderontwikkeld. Betrokken partijen formuleren in de Routekaart Innovatie hun gezamenlijke ambities en acties op het gebied van onderzoek en ontwikkeling. Het doel hiervan is het versterken van het innovatieve vermogen, het verhogen van kwaliteit en het verminderen van proces- en faalkosten onder meer door BIM- en andere ICT-toepassingen. Om het onderzoek beter aan bedrijven te koppelen kan worden gedacht aan de instelling van een Topconsortium voor Kennis en Innovatie (TKI) voor de bouw, zoals die er ook zijn voor de Topsectoren.
- **Routekaart Menselijk Potentieel.** Van vakonderwijs tot academische vorming bestaat er een grote behoefte aan meer betrokkenheid van de bouwpraktijk op de lesstof. Ook is meer aandacht nodig voor permanente beroepsontwikkeling (zoals het puntensysteem bij architecten), loopbaanontwikkeling, diversiteit en veiligheid op de bouwplaats. Private partijen en kennis- en onderwijsinstellingen leggen in de routekaart vast hoe de sector ook in de toekomst mensen aan zich kan binden en boeien en hoe talent zich maximaal binnen de sector kan ontplooiën.
- **Routekaart Private Kwaliteitsborging en Bouwregelgeving.** Er moet een beter en flexibeler systeem van kwaliteitsborging in de bouwregelgeving komen. De gewenste stap naar verdere flexibilisering en deregulering van bouwregelgeving kan alleen worden gezet wanneer ook private partijen bereid zijn hierin hun verantwoordelijkheid te nemen. In deze routekaart wordt in samenhang aangegeven welke concrete stappen nodig zijn voor:
  - 1) private kwaliteitsborging, 2) vereenvoudiging van de procedure van het Bouwbesluit voor kleine bouwwerken en 3) verdere deregulering van het Bouwbesluit.



- **Routekaart Renovatie, Transformatie en Herbestemming.** De bouwproductie zal zich steeds meer op de bestaande voorraad en herontwikkeling van bestaande locaties richten. In de praktijk zijn er nog veel belemmeringen van institutionele aard (omgevingswetgeving, bestemmingsplannen, huurregulering) en van de betrokken partijen zelf (bouwclaims) die een snelle transformatie in de weg staan. Bij de uitwerking van deze routekaart, die onder andere betrekking dient te hebben op de introductie van tijdelijke huurcontracten bij transformatie en herbestemming van kantoren naar woningen, kan worden aangesloten op voorstellen van het H-team (Herbestemmingsteam) en de stedelijke vernieuwingsagenda die inmiddels door gemeenten, provincies en rijksoverheid wordt ontwikkeld.
- **Routekaart Kansen en Knelpunten Vastgoedfinanciering.** De bouwsector, de rijksoverheid, banken en beleggers dienen te verkennen onder welke condities en op welke wijze zij de financiering van vastgoed (hypotheekverstrekking en project- en ondernemingsfinanciering) op peil kunnen houden en hoe beleggers door passende proposities meer betrokken kunnen worden bij de financiering van Nederlands vastgoed.
- **Routekaart Wonen-Zorg-Pensioenen.** Het is zinvol nieuwe arrangementen en diensten op het snijvlak van wonen, zorg en pensioenen te verkennen en de uitkomsten van deze verkenning te vertalen in een routekaart. Bij de formulering van deze routekaart dienen deskundigen uit de wereld van consumenten (woningeigenaren), pensioenfondsen, zorgverzekeraars, banken, projectontwikkelaars, corporaties en overheden te worden betrokken.
- **Routekaart Verduurzaming Bestaande Voorraad.** Marktpartijen zijn verantwoordelijk voor energieprestaties van gebouwen en producten. Zij zouden nieuwe financiële arrangementen voor verduurzaming van de bestaande voorraad moeten ontwikkelen. De overheid dient die ontwikkeling te ondersteunen door:
  - het zo nodig wegnemen van wettelijke belemmeringen
  - het vaststellen van een afrekenbare doelstelling voor energiebesparing in de bestaande bouw voor 2020
  - door in de beginfase nieuwe financiële arrangementen een steuntje in de rug te geven.Denk wat dit laatste punt betreft bijvoorbeeld aan garanties, fiscale stimulansen (zoals tijdelijk extra aftrek of belastingteruggaaf bij een investering in het verduurzamen van een woning) en co-financiering. Het Bouwteam adviseert het kabinet om via deze weg het tijdelijke stimuleringsbudget van € 200 mln voor de verduurzaming van woningen en gebouwen in te zetten.

De komende weken zal het Bouwteam de gesprekken afronden met personen en instanties die de uitvoering van deze acties en actieprogramma's willen dragen. Hiermee kan - mede op basis van de reacties van het kabinet en andere betrokkenen - binnenkort een breed gedragen en smart-geformuleerde actieagenda worden vastgesteld, die in samenhang richting geeft aan de vernieuwing van de sector. Om de vaart erin te houden stelt het Bouwteam voor dat, zodra de actieagenda definitief is vastgesteld, een compact regieteam wordt ingesteld dat de voortgang bewaakt en wanneer nodig aanjaagt. Het regieteam bestaat idealiter uit drie personen, afkomstig uit het bouwbedrijfsleven, het kennis- en onderwijsveld, respectievelijk het overheidsbestuur.

# I Inleiding

Onderhoud, transformatie en nieuwbouw van woningen, kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen, scholen en zorginstellingen leveren een belangrijke bijdrage aan het verdienvermogen van de Nederlandse economie en aan de kwaliteit van onze samenleving. Die bijdrage staat door een aantal ingrijpende conjuncturele en structurele ontwikkelingen stevig onder druk. Als ondernemingen, kennis- en onderwijsinstellingen en overheden hun inzet niet aanpassen, raakt niet alleen de bedrijfstak verder in het slop. Ook de kwaliteit van onze woon-, werk- en leefomgeving en de Nederlandse concurrentiepositie komen hierdoor in de knel.

Tegen deze achtergrond heeft het kabinet het Bouwteam ingesteld. Dit team, bestaande uit zes personen afkomstig uit de kring van (ontwikkende) bouwondernemingen, kennisinstellingen, vastgoedbeleggers en overheid, heeft de opdracht gekregen om in het voorjaar van 2012 een gemeenschappelijke investerings- en innovatieagenda te presenteren. Een agenda die bewerkstelligt dat de woning- en utiliteitsbouw sterker uit de crisis komt en een belangrijke bijdrage blijft leveren aan de economische en maatschappelijke ambities van ons land<sup>1</sup>. De agenda zou zich daarbij niet moeten beperken tot een aan de overheid geadresseerd verlanglijstje, maar vooral een antwoord moeten geven op de vraag wat ondernemingen, onderzoeks- en onderwijsinstellingen en overheden - al dan niet gezamenlijk - te doen staat.

Het Bouwteam werkt sinds begin dit jaar aan de uitvoering van deze opdracht. In dat kader is naast deskresearch, een groot aantal personen en organisaties uit de bouwsector en daarbuiten geraadpleegd. Hieruit is naar voren gekomen dat een forse omslag in de woning- en utiliteitsbouw noodzakelijk is. Het Bouwteam onderscheidt in het verlengde hiervan zeven samenhangende ontwikkelgebieden, waarop de noodzakelijke omslag zich dient toe te spitsen.

In een tussenrapportage heeft het Bouwteam aangegeven in welke richting die omslag op de onderscheiden gebieden vorm zou moeten krijgen. Geconsulteerde personen en organisaties herkennen deze bevindingen van het Bouwteam. Hierbij is opgemerkt dat met name door enkele koplopers in de branche al de nodige initiatieven worden ontplooid. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat het leeuwendeel van ondernemingen, onderzoeks- en onderwijsinstellingen en overheden te langzaam of op een te beperkte schaal in beweging komt en dat een samenhangend kader voor veelbelovende initiatieven ontbreekt.

Het Bouwteam besteedt daarom in de voorliggende investerings- en innovatieagenda vooral aandacht aan de noodzakelijke veranderopgave en concrete acties die in samenhang een impuls kunnen geven aan deze omslag. In sommige gevallen gaat het om acties die al op korte termijn kunnen worden uitgevoerd. In andere gevallen raadt het Bouwteam aan om op korte termijn actieprogramma's (de zogenoemde routekaarten) op te stellen die op middellange termijn moeten worden uitgevoerd.

---

<sup>1</sup>) De grond-, weg- en waterbouw valt buiten de opdracht, gelet het andere karakter van dit onderdeel van de bouw

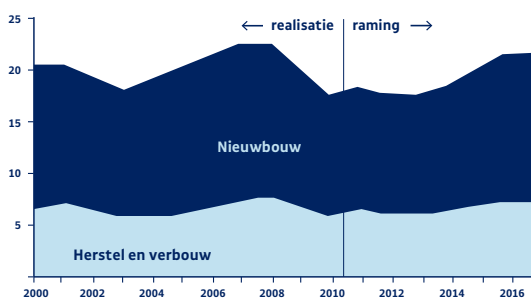
Of de hier gepresenteerde agenda daadwerkelijk bewerkstelligt dat de woning- en utiliteitsbouw sterker uit de crisis komt, is afhankelijk van diverse factoren. De voorgestelde acties bieden als zodanig geen soelaas voor zaken als het weggefallen consumentenvertrouwen of onzekerheden rondom het woningmarktbeleid. Ook mist de agenda haar doel, als betrokken partijen niet bereid zijn zich aan de uitvoering van de voorgestelde acties te committeren. Voorop staat dat niet alleen het kabinet maar ook andere betrokken partijen moeten tekenen voor de uitvoering van de gepresenteerde actieagenda. De uitvoering hiervan is een sectorbrede, gezamenlijke opgave. Met het oog hierop zal het Bouwteam - mede naar aanleiding van reacties van het kabinet en andere betrokkenen - op korte termijn een uitgewerkte versie van de actieagenda vaststellen. Daarin wordt aangegeven welke instanties en personen de uitvoering van de acties voor hun rekening nemen en worden waar mogelijk relaties gelegd met reeds lopende initiatieven.

## II SECTORBEELD, ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN

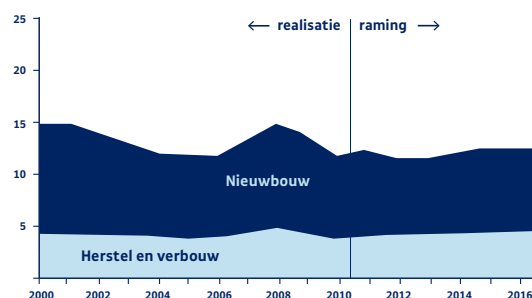
### De bouw in crisis

Het zijn uitzonderlijke tijden voor de bouwsector in Nederland. De economische crisis laat diepe sporen na. Bouwers en ontwikkelaars produceren aanzienlijk minder nieuw vastgoed, vastgoedfinanciers trappen op de rem, makelaars zien transacties teruglopen, architecten-, ingenieurs- en adviesbureaus krijgen drastisch minder orders, toeleverende bedrijven zien hun omzetten dalen en gemeenten en investeerders boeken noodgedwongen af op hun vastgoed- en grondposities. In de afgelopen drie jaar is de woning- en utiliteitsbouwproductie met circa twintig procent teruggevallen en zijn circa 30.000 directe arbeidsplaatsen verloren gegaan. De waarde van woningen is inmiddels met zo'n vijftien procent gedaald en ook de waarde van commercieel vastgoed loopt sterk terug.

Onderstaande figuren 1 en 2 laten de gerealiseerde en verwachte ontwikkeling van de bouwvolumes in de woning- en utiliteitsbouwsector zien. Te zien is dat de bouwsector tussen 2004 en 2008 een hausse beleefde, gevolgd door een flinke terugval na het uitbreken van de kredietcrisis in de tweede helft van 2008.



**Figuur 1**  
Woningproductie 2000-2017  
(in € mld, prijzen 2010, exclusief onderhoud)  
Bronnen: EIB, CBS



**Figuur 2**  
Utiliteitsbouw-productie 2000-2017  
(in € mld, prijzen 2010, exclusief onderhoud)  
Bronnen: EIB, CBS

### Kerngegevens woning- en utiliteitsbouwsector (cijfers 2011)

Aandeel woning- en utiliteitsbouw in bruto binnenlands product (BBP): 6,5%

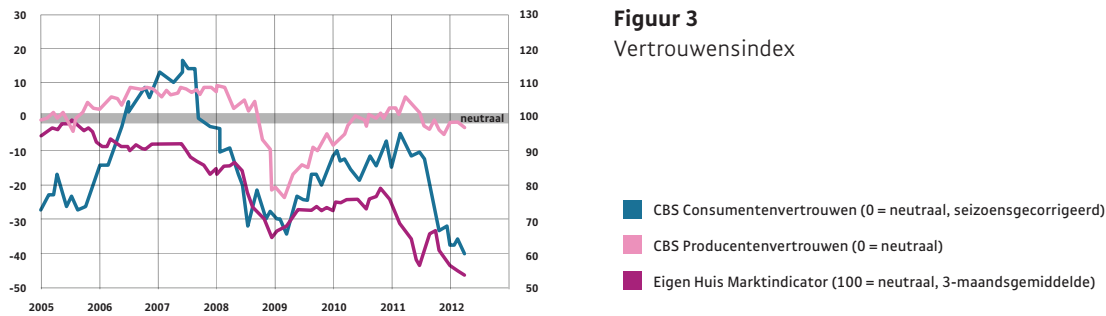
Directe werkgelegenheid: circa 350.000 werknemers  
(exclusief grond-, weg- en waterbouw)

Investerings (herstructurering, vervanging en uitbreiding):

- Woningbouw                   € 18 mld
- Utiliteitsbouw               € 12 mld
- Onderhoud gebouwen   € 9 mld

Waarde van de woning- en bouwvoorraad: ruim € 2.000 mld

Hoewel de prognoses laten zien dat de bouwproductie - met name die van de woningbouw - naar verwachting vanaf volgend jaar weer zal aantrekken, staat niet vast dat de bodem daadwerkelijk al is bereikt. Een kenmerk van prognoses is de grote onzekerheid waarmee deze omgeven zijn. Zo lopen de voor investeringen in de woning- en utiliteitsbouw vitale vertrouwensindexen, na korte oplevingen in 2009 en 2010, nog steeds verder terug. Juist dit vertrouwen is van doorslaggevende betekenis voor het investeringsvolume.



De productie in de bouw wordt sterk gedreven door conjuncturele ontwikkelingen. Het is echter geen kwestie van ‘de crisis uitzitten’ om vervolgens weer terug te keren naar de bouwproductie van weleer. Al voor het uitbreken van de crisis in 2008 kampte de bouwsector met problemen. Hoge proces- en faalkosten, het overaanbod van commercieel vastgoed, de kwalitatieve mismatch tussen het woningaanbod en de woningvraag zijn geen fenomenen van de laatste drie jaar. Wél is het vinden van oplossingen door de crisis urgenter geworden.

De bouwsector kan worden vergeleken met een olietanker. Door een samenspel van tal van oorzaken is de sector maar beperkt in staat om snel en adequaat op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Een aantal koplopers slaagt hier wel in, maar onvoldoende om het peloton aan te jagen. Zo zijn veel partijen meer georiënteerd op processen en producten, dan op vragers en gebruikers. Tekenend daarbij is dat de sector sterk verticaal is gespecialiseerd naar de verschillende taken in de bouwkolom. Daardoor is ook sprake van een zeer gefragmenteerde organisatie, wat zich ondermeer uit in een grote versnippering van bedrijven en branche-organisaties. Daarnaast is de sector weinig internationaal georiënteerd, enkele uitzonderingen daargelaten. Bovendien is sprake van vergaande regulering op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwregelgeving en huur- en koopmarkt.

De bouwsector staat hiermee voor een zware dubbelopgave. De molenstenen uit de crisis moeten worden weggewerkt en tegelijkertijd zijn forse stappen noodzakelijk om tot een meer innovatieve en dynamische sector te komen. Structurele ontwikkelingen op het gebied van demografie, economie en ecologie vragen daar om. Het ligt niet voor de hand dat de nieuwbouwproductie in de nabije toekomst terugkomt op het niveau van de topjaren, de toekomst van de sector moet daarom op een andere wijze vormgegeven worden.

## Nieuwe tijden, nieuwe opgaven

Circa tien procent van Nederland is bebouwd. De gebouwde omgeving is meer dan een stapeling van stenen of een aaneenrijging van straten, parken en bedrijventerreinen. Het gaat om de plek waar we wonen, werken en in belangrijke mate recreëren. Daarmee is deze bebouwing van grote invloed op ons welzijn en onze welvaart. Om een samenleving goed te laten functioneren, moet de gebouwde omgeving voortdurend worden afgestemd op nieuwe, elkaar vaak snel opvolgende ontwikkelingen. Nederland staat aan de vooravond van nieuwe tijden. Naar verwachting zullen de volgende ontwikkelingen in grote mate de toekomstige bouwopgave dicteren:

### **Van nieuwbouw en uitbreiding, naar bestaande bouw en hergebruik**

In Nederland hebben we sterk de neiging om bij bouwen vooral te denken in termen van nieuwbouw en uitbreiding. Dat is niet vreemd, want sinds de Tweede Wereldoorlog stond ons land voor een grote uitbreidingsopgave. Eerst door de wederopbouw, daarna door een sterke groei van de bevolking en het aantal huishoudens. De welvaartstoename in de naoorlogse periode leidde bovendien tot een flinke groei van het aantal winkels, kantoren en van het maatschappelijk vastgoed. Het aandeel uitbreidingsnieuwbouw in het bouwvolume neemt nu echter af door een afvlakkende groei van het aantal huishoudens en de ruime beschikbaarheid van kantoor- en winkellocaties. Bestaande gebouwen voldoen vaak niet meer aan de huidige eisen en steeds meer vrijkomend vastgoed vraagt om een andere bestemming.

### **Terughoudender opstelling van financiers**

Na de financiële crisis en de Eurocrisis stellen vooral banken, maar ook beleggers, zich terughoudender op bij de financiering van de woning- en utiliteitsbouw (zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde). Hypotheekverstrekking, project- en ondernemingsfinanciering komen hierdoor steeds verder onder druk te staan.

### **Toename van regionale verschillen**

De verschillen tussen regio's worden groter. In de stedelijke regio's - met name in de Randstad - zal het aantal huishoudens nog sterk groeien, terwijl in andere delen van het land aan deze groei een einde is gekomen en zelfs sprake is van krimp van het aantal huishoudens. Daar waar sprake is van groei zal het steeds vaker om (her)invulling van de meer kleinschalige locaties gaan. Grootschalige gebiedsontwikkelingen zullen minder voor komen. Vanuit de markt ontstaat meer vraag naar onderhoud, renovatie en herbestemming van de bestaande voorraad. De kwaliteit van de openbare ruimte speelt daarbij in alle gevallen een grote rol.

### **Het Nieuwe Werken en Winkelen**

De vraag naar kantoorgebouwen, winkels en winkelcentra verandert als gevolg van ICT en nieuwe werkprocessen. In de netwerkeconomie is de plek waar en wanneer je werkt minder van belang, de plek waar je samenwerkingspartners ontmoet wordt daarentegen des te belangrijker. Er wordt meer thuis of onderweg gewerkt. De behoefte aan traditionele kantoorruimte neemt daardoor af: de gemiddelde werkplek gaat van 25 m<sup>2</sup> naar 15 m<sup>2</sup>. Daarbij heeft internet het winkellandschap drastisch veranderd. Ook studeren en het aanvragen van een vergunning of paspoort zijn steeds minder gebonden aan een vaste locatie of tijd. Daarmee neemt de vraag naar vierkante meters gebouwen af en verschuiven de functies van gebouwen en locaties van werkplekken naar ontmoetingsplaatsen.

## **Verduurzaming**

De gebouwde omgeving is een belangrijke bron van energieconsumptie en grondstoffen-gebruik. Met zo'n 40 procent van het totale energieverbruik en ruim 30 procent van de afvalproductie, speelt de gebouwde omgeving een significante rol in de noodzakelijke transitie naar een minder milieubelastende vorm van consumeren en produceren. Duurzame energie en energiezuinigheid wordt daarbij ook financieel steeds aantrekkelijker. Bij het ontwerp, de totstandkoming en het gebruik van de gebouwde leefomgeving groeit kortom de noodzaak van een verdere terugdringing van het energiegebruik. Omdat de voorraden met delfstoffen uitgeput raken, moet bovendien steeds nadrukkelijker worden gezocht naar alternatieve, hernieuwbare grondstoffen voor bouwmaterialen en mogelijkheden tot het hergebruik van materialen.

## **Vergrijzing**

De 'nieuwe' generatie ouderen leeft langer en in betere gezondheid. Ouderen willen tot op latere leeftijd zelfstandig blijven wonen. Hun hogere opleidingsniveau, zelfbewustzijn en vermogenspositie stellen hen, in combinatie met nieuwe technieken, in staat om langer de regie in eigen hand te houden. In een vergrijzende samenleving liggen wonen, zorg en pensioenen steeds meer in elkaars verlengde. De huidige functiescheiding tussen wonen (huis) en ouderenzorg (aanleunflat, bejaardentehuis) vervaagt en maakt plaats voor een groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen en woonlocaties.

## **Meer zelfbewustzijn, meer diversiteit**

Burgers worden mondiger en willen meer dan vroeger nauw betrokken zijn bij de ontwikkeling van hun woning en leefomgeving. Er bestaat bij bewoners ook een grotere behoefte om de bestaande woning aan te passen aan gewijzigde comfortwensen. Bij kantoren neemt de gebruiker eveneens al in een vroegere fase van het project een centrale plaats in.

De diversiteit in leefstijlen neemt toe: mensen veranderen gedurende hun leven sneller van werkgever, woonplaats, partner, huishoudsamenstelling, vrijetijdsbesteding en persoonlijke voorkeuren. Dit heeft ook gevolgen voor de functie-indeling van de gebouwde omgeving. Het scheiden van de functies wonen, werken en recreëren, zoals dat in de vorige eeuw is ingezet, maakt steeds meer plaats voor functiemenging. Gebouwen en plekken zullen daarvoor vaker aan meer verschillende functies ruimte moeten bieden. Flexibiliteit op alle fronten is daarbij het sleutelwoord.

Ook wat betreft medewerkers is diversiteit noodzakelijk om te overleven. Voor de bouw draait het daarbij vooral om mannen én vrouwen (!) met verschillende achtergronden en opleidingen en met aanvullende kennis en kwaliteiten.

## **Uitdagingen voor de sector**

De gebouwde omgeving is een product van de bouwsector. Deze sector omvat alle spelers die direct betrokken zijn bij het ontwikkelen, vervaardigen, aanpassen, onderhouden en slopen van gebieden en bouwwerken. Dit zijn onder anderen onderzoekers, planologen, stedenbouwkundigen, architecten, ingenieurs, adviseurs, bouwers, installateurs, afwerkers, handelaars, toeleveranciers, wet- en regelgevers, opdrachtgevers en -nemers, vastgoed-financiers en eindgebruikers.

De geschetste ontwikkelingen stellen de bouwsector voor grote uitdagingen:

- De werkwijze van de bouw- en vastgoedsector, de kennis en onderwijsprogramma's en het overheidsinstrumentarium zijn nog steeds grotendeels gebaseerd op groei, nieuwbouw, functiescheiding, waardeestijging en een toekomst die planbaar is. In de keten zal het accent de komende tijd echter meer komen te liggen op onderhoud, renovatie, hergebruik, transformatie en vernieuwing binnen de bestaande voorraad.
- Terwijl de samenleving complexer wordt en de wereld veranderlijker, verzandt de sector in lange doorlooptijden en ingewikkelde productieprocessen. De time to market moet korter. De bouwkolom moet dringend 'ontslakken' om sneller op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen.
- Er ligt een grote innovatieopgave voor de sector. De uitdagingen op het gebied van demografie en verduurzaming vragen om een innovatiesprong. Daarbij gaat het niet alleen om het vermarkten van kennis 'die al op de plank ligt', maar ook om het ontwikkelen van innovatieve concepten, om meer kennisoverdracht tussen ketenpartners en om het aanboren van nieuwe markten.
- Om de beschikbaarheid van financieringsmogelijkheden blijvend te kunnen waarborgen, zal de bouwsector samen met banken en beleggers naar nieuwe financieringsarrangementen moeten zoeken.

De wereld van morgen staat te springen om nieuwe integrale en innovatieve oplossingen. Het Bouwteam is van mening dat de bouw deze uitdagingen aankan. Door ondernemerschap, het op orde brengen van de juiste randvoorwaarden en het inzetten op kennis, kan de bouwsector sterker uit de crisis komen. Dat vereist echter ook lef en het vermogen om over de eigen schaduw heen te springen.



### III ONTWIKKELGEBIEDEN: VAN KNELPUNTEN NAAR KANSEN

De sector staat niet stil. Op tal van terreinen zijn reeds initiatieven gestart die bijdragen aan een sterkere, innovatieve sector. Het Bouwteam benadrukt het belang van deze initiatieven. Desalniettemin zijn de impact van en de samenhang tussen deze initiatieven volgens veel geraadpleegde personen en instanties vooralsnog beperkt. Op een aantal samenhangende terreinen is extra inzet nodig. Allereerst is van belang dat het al in de sector aanwezige en nieuw ondernemerschap ten volle wordt benut. Tegelijkertijd dienen de randvoorwaarden hiervoor (onderzoek en onderwijs, wet- en regelgeving en financiering) op orde te zijn. Op de door het Bouwteam met het oog hierop onderscheiden zeven ontwikkelgebieden kunnen gezamenlijke acties van private partijen, overheden en kennisinstellingen het verschil maken om de kracht en potentie van de sector beter te benutten.

Een belangrijk thema, dat dwars door de zeven ontwikkelgebieden heen loopt, is het imago van de sector. Hier valt nog een wereld te winnen. De bedrijfstak wordt niet zelden gekarakteriseerd als naar binnengekeerd, weinig transparant, conservatief en – onder invloed van voortdurende, publicitair breed uitgemeten incidenten – nog steeds kwetsbaar op het gebied van integriteit. Ook het imago van overheden is niet onverkort positief. Zo treft de rijksoverheid het verwijt dat Haagse politici weinig oog hebben voor het belang van de woning- en utiliteitsbouw, terwijl gemeentelijke en provinciale overheden vooral bureaucratisch zouden zijn ingesteld. Wellicht verklaren deze beelden mede de steeds luidere roep om 'nieuw leiderschap' in relatie tot de noodzakelijke omslag in de sector zelf. Hoe het ook zij, ook beelden die niet op feiten berusten dienen als feiten te worden behandeld. Wanneer haar imago de bouwsector steeds weer schade berokkent, kan hierin niet worden berust. Voor zover deze beelden een kern van waarheid bevatten, dient de bouwsector zelf hard te werken aan imagoverbetering. Voor zover de beelden onterecht of achterhaald zijn, vormt transparantie de aangewezen weg tot verbetering.

#### 1. Excellente uitvoering

Om sterker uit de crisis te komen is volgens het Bouwteam allereerst nodig dat iedereen op elke positie in de bedrijfstak zijn of haar vak excellent beheerst en uitvoert. De bouw kan het niet met minder doen. Daarbij gaat het om:

- Effectiever inspelen op wensen, ideeën, initiatieven en smaken van vragers en gebruikers
- Een betere kwaliteit leveren van producten en diensten, sneller en in één keer goed
- Verlagen van (faal-)kosten
- Meer aandacht besteden aan onderhoud/gebruik en renovatie
- Belemmeringen wegnemen in wet- en regelgeving

Inmiddels worden binnen de sector de nodige stappen in deze richting gezet. Gestimuleerd door platforms zoals het Opdrachtgeversforum en de stichting Vernieuwing Bouw, werken koplopers uit de sector aan zaken als ketenintegratie, private kwaliteitsborging, BIM, life-timecosting, al dan niet via contractvormen zoals publiek-private samenwerking (PPS).

Niet alleen om de aanzienlijke faalkosten in de bouw te reduceren, maar ook om - gebruikmakend van het innovatievermogen van ketenpartners, zoals toeleveranciers, nevenaannemers en installatiebedrijven - kwaliteit te leveren die beter aansluit bij de vraag. Ook het door de overheid gevoerde Architectuur- en Ontwerpbeleid wordt inmiddels vernieuwd. Door organisaties als het Nationaal Renovatieplatform en de inzet van het Expertteam Kantorentransformatie, groeit bovendien de aandacht voor onderhoud, renovatie en hergebruik.

Het Bouwteam constateert echter dat veel goede, vaak kleinschalige initiatieven onvoldoende doorgroeien, doordat bouwende partijen nog onvoldoende geprikkeld worden om vragers en gebruikers centraal te stellen. Daarom dient de positie van vragers en gebruikers in het proces te worden versterkt en moet een verdere professionalisering van het opdrachtgeverschap tot stand komen.

Voor wat betreft de bestaande regelgeving is met de Crisis- en Herstelwet (CHW) volgens het Bouwteam al veel meer mogelijk dan tot voor kort het geval was. Na uitvoerige afstemming met betrokken belangenorganisaties, heeft de bouwregelgeving inmiddels een grote onderhoudsbeurt gekregen (het nieuwe Bouwbesluit is per 1 april 2012 in werking getreden). Met dit Bouwbesluit 2012 is er nu bijvoorbeeld minder vrijheid bij gemeenten en lokale brandweren voor 'lokale koppen' op landelijk beleid, gelden landelijk meer uniforme eisen en is een 'verbouwniveau' ingevoerd om de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen eenvoudiger mogelijk te maken. Het Bouwteam constateert echter dat private partijen en lokale overheden lang niet altijd goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden die de bestaande wet- en regelgeving biedt om ontwikkelingen mogelijk te maken. Een voorbeeld hiervan is de ruimte die er is om af te wijken van de bouwregelgeving via de CHW, zoals bij experimenten waarbij het Bouwbesluit deels buitenwerking wordt gesteld. Hiermee wordt op dit moment in enkele gemeenten geëxperimenteerd. Van deze mogelijkheid zou veel vaker gebruik kunnen worden gemaakt.

### **Doorbraak in dienstverlening**

Er zijn diverse gemeenten die gebruik maken van de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregelgeving of plannen daartoe hebben. Zo heeft de gemeente Almere een aantal - specifiek in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (vierde tranche) genoemde - artikelen van het Bouwbesluit voor een periode van vijf jaar buitenwerking gesteld voor grondgebonden nieuwbouwwoningen in particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw). Deze artikelen betreffen vooral de bruikbaarheidseisen; de eisen voor veiligheid en gezondheid blijven wel van kracht. Almere wil hiermee particuliere opdrachtgevers meer ruimte geven zelf te beslissen over de kwaliteit van hun woning.

Middelgrote gemeenten die afwijken van de bouwregelgeving of met verbeteringen van het vergunningenstelsel bezig zijn, zijn verenigd in het initiatief 'Doorbraak in dienstverlening'. Zo heeft een aantal gemeenten onder aanvoering van Delft en Zoetermeer een voorstel ingediend voor een melding- in plaats van een vergunningplicht voor lichte bouwwerken en richt Eindhoven een oefenomgeving in waarin gewerkt wordt met private kwaliteitsborging in plaats van eigen gemeentelijke toetsing en toezicht. ([www.doorbraakindienstverlening.nl](http://www.doorbraakindienstverlening.nl))

Verder constateert het Bouwteam dat gemeenten het zogenaamde ‘gelijkwaardigheid-beginsel’ in het Bouwbesluit vooralsnog beperkt toepassen. Het gaat hier om alternatieve, meer innovatieve oplossingen in de bouw, die, omdat ze gelijkwaardig zijn aan de eisen die het Bouwbesluit stelt, ook binnen de vereisten van de bouwregelgeving vallen. Maar omdat gemeenten vaak moeite hebben met het beoordelen hiervan, houden ze doorgaans vast aan gebruikelijke oplossingen. Dit staat innovatie en kostenefficiënte vernieuwingen in de weg.

Een en ander neemt niet weg dat de bouwregelgeving en het toezicht daarop verder kunnen worden teruggesnoeid als marktpartijen daartegenover een goede prijs-kwaliteitverhouding van het product weten te garanderen, aansprakelijkheden helder worden vastgelegd en de positie van de vrager en gebruiker centraal wordt gesteld. Door private kwaliteitsborging kan de kwaliteit worden gegarandeerd en kunnen duidelijke afspraken over de aansprakelijkheid worden gemaakt. Een verdere afslanking van het Bouwbesluit en vermindering van het publieke toezicht is kortom zeer wel mogelijk, onder voorwaarde dat de sector zelf beweegt. Wat het Bouwteam betreft ligt hier een duidelijke opgave, maar zeker ook een kans voor de bouwsector.

## 2. Nieuwe markten

De ontwikkelingen waarmee de woning- en utiliteitsbouw wordt geconfronteerd bieden ook kansen voor de ontwikkeling, respectievelijk opschaling van nieuwe (deel)markten.

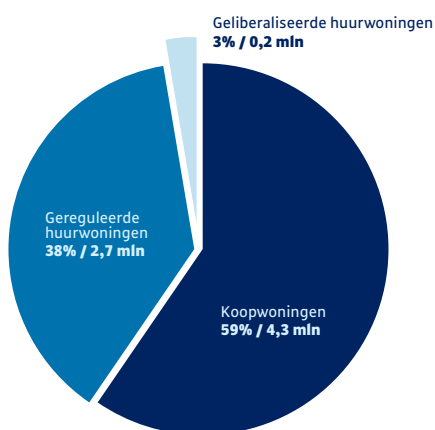
Daarbij gaat het zowel om mogelijkheden binnen de woning- en utiliteitsbouw als om ontwikkelingskansen op de grensvlakken met andere sectoren. Naast mogelijkheden op het gebied van verduurzaming, waaraan hierna afzonderlijk aandacht wordt besteed, betreft het de ontwikkeling/opschaling van:

- Het commerciële huurwoningsegment
- (Collectief) particulier opdrachtgeverschap (koop- en huurwoningen)
- Transformatie/hergebruik van overtollige kantoren en gebouwen
- Producten/diensten op het snijvlak van wonen, zorg en pensioenen
- Internationale (deel)markten

### **Commercieel middenhuursegment**

Voor huishoudens met een jaarinkomen boven € 34.000 wordt het moeilijker een sociale (gereguleerde) huurwoning te huren. Tegelijkertijd is de stap naar een koopwoning fors, mede door een krappere hypotheekfinanciering en onzekerheid over de waardeontwikkeling. Daarbij groeit het aantal huishoudens het komende decennium nog aanzienlijk (met circa 50.000 per jaar), met name in (universiteits)steden. Het gaat daarbij om jonge huishoudens met een levensstijl die vooral om flexibiliteit in de huisvesting vraagt. Dit betekent dat de vraag naar kwalitatief betere huurwoningen met een maandhuur van € 665 tot € 900 naar verwachting sterk zal stijgen.

Inmiddels zetten projectontwikkelaars en beleggers met de nieuwbouw van huurwoningen met maandhuren tussen € 665 en € 900 eerste stappen om op deze ontwikkeling in te spelen. Aandachtspunt daarbij is dat de stichtingskosten van deze nieuwe huurwoningen zodanig laag moeten zijn, dat voor private beleggers een aantrekkelijk proposities ontstaat.

**Figuur 4**

Woningvoorraad per 1/1/2010 als percentage van de voorraad en in miljoenen woningen

Bron: CBS / WoON2009

Nieuwe mogelijkheden om in de bestaande huurwoningvoorraad op deze ontwikkeling in te spelen worden, wellicht als gevolg van belemmerende regelgeving, nog niet benut. Met name de bestaande sociale huurwoningvoorraad van corporaties (2,3 miljoen huizen) is in verhouding tot het aantal huishoudens met een jaarinkomen onder de € 34.000 groot. Tegelijkertijd kan een groot aantal corporatiewoningen bij mutatie zonder extra investeringen geliberaliseerd worden verhuurd. Als corporaties deze stap zetten en te liberaliseren huurwoningen (deels) verkopen aan particuliere woningfondsen of beleggers, ontstaat een substantiële financieringsruimte die kan worden benut voor additionele investeringen (zoals in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de stedelijke vernieuwing). Het Bouwteam pleit daarom voor de uitbouw van het commerciële huurwoningsegment door het benutten van bestaand corporatiebezit en voor beleggers aantrekkelijke nieuwbouw.

#### **(Collectief) particulier opdrachtgeverschap**

Het Nationale Woononderzoek laat zien dat 30 procent van de mensen die op zoek is naar een (andere) woning deze het liefst zelf zou realiseren. De laatste jaren is het percentage van koopwoningen dat daadwerkelijk in eigenbouw wordt gerealiseerd circa tien procent. Met name in steden worden op dit gebied nog kansen gemist. Tegelijkertijd stelt het Bouwteam vast dat op dit terrein inmiddels de nodige initiatieven worden ontplooid. Zo starten steeds meer steden met particuliere kavelverkoop en de aanbidding van klushuizen en heeft een aantal provincies startsubsidies ontwikkeld en revolverende fondsen ingesteld voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast ontplooid ook een aantal corporaties initiatieven op dit terrein. Bovendien zal er naast het reeds bestaande informatiecentrum eigenbouw van het ministerie van BZK (iceb) door de particuliere sector een landelijk platform worden opgericht om kennis te delen. De VNG en het ministerie van BZK hebben een Expertteam Eigenbouw ingesteld om initiatieven aan te jagen.

#### **Transformatie en hergebruik leegstaande kantoren**

De leegstand van kantoren is de laatste jaren door de structureel teruglopende vraag en voordurende nieuwbouw opgelopen tot bijna vijftien procent. Als niet wordt ingegrepen loopt dit percentage de komende jaren naar verwachting nog verder op. In combinatie met een slimmere regionale programmering van nieuwbouw en de sloop van structureel onbruikbare kantoren, biedt deze ontwikkeling ook kansen voor het economisch rendabel hergebruik van een deel van die leegstaande kantoren. In de praktijk blijken daarvoor, zoals is vastgesteld door de zogenoemde Kantorentop, belangrijke belemmeringen te bestaan.

Huidige eigenaren van leegstaande kantoren kunnen onvermijdelijke afboekingen voor zich uitschuiven en ook regels van gemeenten, de fiscus, provincies en de rijksoverheid vormen een belemmering voor transformatie en hergebruik. De afgelopen jaren is het desalniettemin mogelijk gebleken per jaar zo'n 2.000 zelfstandige woningen te realiseren via transformatie van leegstaande kantoren. Om dit aantal te verhogen heeft de minister van Binnenlandse Zaken onlangs het Expertteam Kantoortransformatie ingesteld. Dit team ondersteunt gemeenten - desgevraagd - om herbestemmingsprojecten vlot te trekken. Daarnaast vervult het H(herbestemming)-team een belangrijke aanjaagfunctie bij herbestemming.

### **Wonen, zorg en pensioenen**

Economische, sociaal-culturele en demografische ontwikkelingen, ingrijpende veranderingen in de financiële sector en voordurende druk op publieke budgetten, hebben - zowel aan de vraag als aan de aanbodzijde - onvermijdelijk consequenties op het gebied van wonen, zorg en pensioenen. Tot op heden ontbreekt een samenhangend beeld van die consequenties op deze institutioneel nog sterk gescheiden, maar voor burgers nauw verwante gebieden. Aanbieders op de terreinen van wonen, zorg en pensioenen staan pas aan het begin van het nadenken over mogelijkheden van de ontwikkeling van nieuw aanbod van producten en diensten op de snijvlakken van deze gebieden en de eventuele belemmeringen die hierbij in de weg staan. Een samenhangende verkenning op dit thema is noodzakelijk voor meer focus en een sectoroverstijgende samenwerking.

### **Oriëntatie op buitenlandse markten**

De woning- en utiliteitsbouw wordt in ons land tot nu toe overwegend gekarakteriseerd door een nationale oriëntatie. Hoewel een aantal marktpartijen de afgelopen jaren slechte ervaringen heeft opgedaan met initiatieven buiten onze landsgrenzen, blijkt een aantal andere marktpartijen (architecten, ontwikkelaars, bouwbedrijven, installatiebedrijven) buiten ons land goede resultaten te boeken. Tegelijkertijd klopt een aantal niet-Nederlandse ondernemingen steeds nadrukkelijker op de deur van de Nederlandse bouwmarkt. Een en ander roept de vraag op, of internationale markten wellicht meer kansen bieden dan er nu worden verzilverd.

### **Exportbevordering**

De bouw is vooral een nationale markt en kent relatief weinig import, export en internationale concurrentie. Dit wordt onder meer veroorzaakt door het locatiegebonden productieproces, de omvangrijke en zware bulkproducten en de grote verschillen in nationale regelgeving. De Nederlandse omzet in het buitenland wordt meestal gerealiseerd door daar gevestigde dochterondernemingen of deelnemingen. Over de Nederlandse bouwexport zijn geen bruikbare en recente cijfers beschikbaar. Volgens het CBS werd in 2010 ter waarde van € 2,1 miljard aan bouwdiensten uitgevoerd (waarvan ruim € 1,1 miljard buiten Europa). In de huidige praktijk blijkt dat de internationale markt kansen biedt voor de Nederlandse bouwsector, met name voor de export van bouw kennis, bouw diensten en specifieke, kennisintensieve technologieën en producten voor nichemarkten. Diverse Nederlands architectenbureaus en adviesbureaus (planologie, stedenbouw, duurzaamheid, constructie) zoals Arcadis, Royal Haskoning en DHV zijn reeds succesvol actief in het buitenland.

Ook zijn Nederlandse bouwbedrijven via dochterbedrijven betrokken bij grote bouwprojecten in het buitenland, zoals de Olympische Spelen in Londen en het WK-voetbal in Zuid Afrika. Bovendien weten Nederlandse bedrijven zich internationaal te onderscheiden in nichemarkten als kassenbouw, bouwen in beperkte ruimtes en bouwen op, in en onder slappe ondergrond. Daarnaast realiseert de Nederlandse natte waterbouw, met name het baggerbedrijf, een groot deel van haar omzet in het buitenland.

Voor activiteiten in het buitenland kan onderlinge kennisuitwisseling en samenwerking nuttig zijn. Internationaal opererende aannemers hebben zich verenigd in de NABU: Netherlands Association of International Contractors. Internationaal opererende consultants hebben zich verenigd in de NEDECO: Netherlands Engineering Consultants (in the area of land & water, transport, infrastructures and environment).

Ook de overheid helpt bij internationaal ondernemen. NL EVD Internationaal, onderdeel van het Agentschap NL bij het ministerie van EL&I, ondersteunt ondernemers bij het verwezenlijken van hun internationale ambities. Deze overheidsorganisatie kan daartoe informatie, financiering en netwerken aanbieden. Concrete activiteiten zijn bijvoorbeeld matchmaking events, beursinzendingen, handelsmissies, economische diplomatie en Holland Branding. Meer informatie is te vinden op de website: [www.agentschapnl.nl/divisie/over-nl-evd-internationaal](http://www.agentschapnl.nl/divisie/over-nl-evd-internationaal)

Voorbeelden uit andere sectoren bewijzen het succes van multidisciplinaire consortia die totaaloplossingen aanbieden: Feadship is een Nederlands samenwerkingsverband tussen twee jachtwerven (bouw) en een scheepsbouwkundebureau (ontwerp en engineering). Deze samenwerking is direct na de Tweede Wereldoorlog in het leven geroepen ten tijde van grote vraaguitval in de scheepsbouw. Feadship bundelt de acquisitie-inspanningen (bijvoorbeeld beursdeelname) en integreert de proposities (ontwerp en bouw als maatwerk). Met ruim 1.200 medewerkers is Feadship gespecialiseerd in het ontwerp en de bouw van luxe jachten en is zodoende wereldwijd marktleider op het gebied van custom-built motorjachten.

### 3. Verduurzaming

Het Bouwteam ziet opschaling van verduurzaming in de bestaande bouw als één van de belangrijkste kansen voor de bouwsector om sterker uit de crisis te komen. Dit is niet alleen noodzakelijk om de duurzaamheidsambities waar te maken waaraan Nederland zich in internationaal verband heeft gecommitteerd. Ook ontstaan met de oplopende energieprijzen en dalende kosten van maatregelen van verduurzaming substantiële verdienmogelijkheden op het grensvlak van de woning- en utiliteitsbouw en de energiesector. Het Bouwteam constateert dat, ondanks dit grote potentieel en diverse lopende initiatieven (zoals Meer met Minder, de Green Deals en experimenten als Blok voor Blok), het nog onvoldoende lukt om te komen tot een opschaling en het verzilveren van kansen. Oorzaken hiervan zijn onder andere gelegen in het feit dat verduurzaming van de bestaande bouw niet afdwingbaar

is via de bouwregelgeving. Eigenaren en gebruikers moeten worden verleid om vrijwillig te investeren en te participeren. Het gaat bovendien veelal om een onomkeerbare keuze tussen 'laaghangend fruit' of juist verdergaande maatregelen. Het Bouwteam ziet vier aangrijpingspunten om te komen tot een opschaling en het verzilveren van kansen:

- Veeleigenaren van vastgoed investeren niet in verduurzaming als gevolg van onzekerheid over prestaties en rendement van verduurzamingmaatregelen. Voor ondernemers moet prestatiebesturing dan ook prioriteit zijn. Marktpartijen nemen tot op heden nog onvoldoende verantwoordelijkheid voor de werkelijke prestaties na oplevering. Slimmer opdrachtgeverschap, prestatiecontracten, garanties op de energieprestatie en consistent overheidsbeleid kunnen op dit punt voor een omslag zorgen.
- Vastgoedeigenaren hebben bovendien vaak onvoldoende kennis en informatie over de energieprestaties van hun vastgoed en de niet zelden (financieel) aantrekkelijke mogelijkheden om deze prestaties te verbeteren. Informatie is vaak niet traceerbaar; een centraal informatieplatform ontbreekt. Voor zover wel aanwezig zijn de informatievoorziening en marketing niet overtuigend en aansprekend genoeg voor consumenten, mede door het hoge technologie- en milieugehalte. Er is kortom grote behoefte aan een centraal en onafhankelijk informatieplatform voor consumenten. In dit verband wijst het Bouwteam op reeds in gang gezette initiatieven zoals de tool voor het benchmarken van prestaties op basis van objectieve prestatie-indicatoren die de Dutch Green Building Council (DGBC) ontwikkelt. (<http://benchmark.dgbc.nl/index.php>)

## **Betere prestaties en informatievoorziening voor private partijen**

### **Brief aan particuliere huiseigenaren**

Door particulieren actief te informeren over de energetische prestaties van hun huis en de gevolgen voor de hoogte van de energierekening, worden ze gestimuleerd in actie te komen. Dat kan bijvoorbeeld door een brief aan woningeigenaren te sturen met daarin hun huidige label en wat ze kunnen verwachten van maatregelen in termen van comfort en geld. Daarom krijgen 100.000 eigenaren van een woning met label G in het najaar van 2012 als proef een brief over het huidige label van hun woning en de maatregelen die zij kunnen nemen. De labelinformatie komt uit het woningdossier (zie [www.woningdossier.nl](http://www.woningdossier.nl)). Bij succes wordt deze actie opgeschaald naar alle 4 miljoen woningeigenaren in Nederland.

### **Centraal meldpunt over inregelen van installaties**

In de afgelopen jaren is te weinig gedaan aan het inregelen van installaties (bijvoorbeeld bij WKO's). Veel installaties leveren niet de prestaties waar zij toe in staat zijn. Daardoor is het energieverbruik onnodig hoog en het comfort te laag. Veel partijen realiseren zich niet dat door het inregelen van installaties het rendement soms tot wel 30% verbeterd kan worden. Met het oog hierop wordt een onafhankelijk centraal meldpunt ingesteld, waar partijen zich eenvoudig kunnen informeren en in contact komen met gekwalificeerde installatiebedrijven.

- De financiering van duurzaamheidsinvesteringen is lastig rond te krijgen doordat zekerheid met betrekking tot return on investment en (daarmee) aantrekkelijke bancaire financieringsmogelijkheden ontbreekt. Dit geldt zowel in de woningbouw (particuliere eigenaren en corporaties) als in de utiliteitsbouw. Hiernaast ontbreken eenvoudige financiële arrangementen op maat voor specifieke doelgroepen. Bovendien zijn er nog onvoldoende financiële prikkels voor eigenaren om te kiezen voor duurzame investeringen. Nieuwe arrangementen dienen door de markt te worden geïnitieerd. In de startfase van nieuwe financiële arrangementen kan de overheid financiële ondersteuning bieden, bijvoorbeeld in de vorm van garanties, fiscale stimulansen (zoals tijdelijk extra aftrek of belastingteruggaaf bij een investering in het verduurzamen van een woning) en co-financiering. Het Bouwteam adviseert het kabinet om via deze weg het tijdelijke stimuleringsbudget van € 200 mln voor de verduurzaming van woningen en gebouwen in te zetten.

### **Blok voor Blok**

Doel van het project Blok voor Blok is een landelijke introductie van een grootschalige aanpak van energiebesparing waarbij uiteindelijk honderdduizenden woningen in de bestaande bouw aangepakt kunnen worden.

Eind 2011 zijn door de minister van BZK veertien over Nederland verspreide projecten aangewezen die per project tenminste 2.000 woningen binnen één gemeente aanpakken wat betreft energiebesparing. Marktpartijen, gemeenten, corporaties, bewoners en provincies werken telkens samen in een Blok-voor-Blok-consortium. Vanwege de bloksgewijze aanpak van woningen ontstaat er voor alle deelnemende partijen voordeel. Binnen de verschillende projecten wordt praktijkervaring opgedaan met bijvoorbeeld financiering, marketing, kwaliteitsborging van de uitvoering en monitoring. Het Blok-voor-Blok-traject en de community of practice staan ook open voor andere partijen dan de veertien projecten mits die partijen zich actief richten op een grootschalige aanpak van energiebesparing in de bestaande bouw.

- De regelgeving is onvoldoende toegesneden op de complexe implementatie in de bestaande bouw; onder andere door de problematiek van split-incentives en de vereiste instemming van huurders en leden van VVE's. Bovendien is sprake van knelpunten bij de introductie van innovatieve concepten zoals decentrale energieopwekking. Het gaat hier om institutionele belemmeringen en belemmeringen in wet- en regelgeving die de overheid in overleg met belanghebbende partijen kan wegnemen. Bovendien is het Bouwteam bij de consultatie van diverse partijen gebleken dat marktpartijen ter ondersteuning van opschaling van verduurzaming behoefte hebben aan een meer concreet afdwingbare doelstelling van de rijksoverheid met betrekking tot energiebesparing in de bestaande bouw.



### **Green Deal Overijssel**

De provincie Overijssel heeft eind vorig jaar een Green Deal gesloten met het Rijk gericht op energiebesparing in de gebouwde omgeving. De ambitie is om binnen een paar jaar bij minimaal 10.000 woningen energiebesparende maatregelen te treffen. Centraal hierbij staan energieloketten die met de hulp van de provincie bij alle 25 Overijsselse gemeenten worden ingericht. Zij vormen een direct aanspreekpunt voor de bewoners. Aan de achterkant ondersteunt de provincie de Green Deal met onder meer het instellen van een energiebesparingsfonds en -premie. Ook wordt er een platform ingericht met regionale marktpartijen die de uitvoering van de maatregelen ter hand nemen. Het Rijk levert een financiële bijdrage aan onder meer het inrichten van de energieloketten, een kennis- en coördinatiepunt en een publiekscampagne. Ook andere provincies zijn inmiddels actief op het gebied van energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. Momenteel wordt bekeken of het zinvol is om ook met hen een Green Deal af te sluiten.

Het Bouwteam ziet goede mogelijkheden om de geconstateerde belemmeringen aan te pakken. Dit kan in een combinatie van enkele kortetermijnacties, aangevuld met de ontwikkeling van een programmatische aanpak. De acties kunnen voor een groot deel door de markt zelf worden gestart en uitgevoerd. Voor enkele acties is ook inzet nodig van de (rijks)overheid.

## **4. Onderzoek en onderwijs**

Onderzoek en onderwijs zijn onontbeerlijk voor innovatie, vakmanschap en ondernemerschap. De ontwikkeling van kennis die nodig is voor nieuwe samenwerkingsvormen en processen, technologieën en producten vereist fundamenteel en toegepast onderzoek door universiteiten, kennisinstituten en adviesbureaus. De overdracht van ontwikkelde kennis en kunde, die nodig is voor de opleiding van vakbekwame medewerkers, vergt een stevige inzet van vakschool tot academie. De kwaliteit van onderzoek en onderwijs in de bouw staat echter onder druk, niet alleen door de huidige economische situatie, maar ook door de sterke fragmentatie in de bouwkolom, de toenemende fixatie op efficiency-maatregelen (ten gevolge van bezuinigingen) en de afnemende betrokkenheid van bedrijven bij de programmering en uitvoering van onderzoek en onderwijs. Daarnaast wordt door de sterke toename van het aantal ZZP'ers (en afname van het aantal CAO-medewerkers) minder geld afgedragen aan Opleidings- en Ontwikkelingsfondsen.

### **Verkleining innovation gap**

Het Bouwteam is van mening dat het innovatief vermogen van de sector naar een hoger plan moet worden getild. Er moet meer synergie komen tussen de onderzoekswereld en de bouwpraktijk zodat de innovation gap kan worden verkleind. Kennisinstellingen en ondernemingen zouden hiertoe moeten beschrijven wat hun ambitie en strategie is om in de bouwsector tot vernieuwing te komen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het onderzoek zich richt op de kennisbehoeften van de gebruiker en vrager. Dit betekent dat de consument en het bedrijfsleven meer invloed moeten krijgen op de programmering van het onderzoek (zie kader Casus Concept House op de volgende pagina).

Onderzocht zou moeten worden wat de mogelijkheden zijn voor een Topconsortium voor Kennis en Innovatie voor de bouw, zoals deze er ook zijn voor de Topsectoren (zie ook kader Click // BEAU). Ook zal er meer dan nu over de grenzen van de eigen discipline moeten worden gekeken, bijvoorbeeld door het nadrukkelijker benutten van economische disciplines.

### **Casus Concept House**

Het onderzoek Concept House onder leiding van de TU Delft wordt uitgevoerd en gefinancierd door kennisinstellingen en bedrijven. Hierbij worden de salariskosten voor een onderzoeker betaald door vier bedrijven die elk voor minimaal twee jaar inschrijven (de zogenoemde 'Prometheus consortium formule'). Het onderzoek Concept House is gericht op het ontwikkelen van industrieel vervaardigbare woningbouw, bijvoorbeeld consumentgerichte, energieneutrale appartementen. Hiervan is inmiddels een prototype geassembleerd op de voormalige werf van de RDM in Rotterdam. Steekwoorden bij het Concept House zijn toegepaste kennis en kennisdeling binnen de sector.

Het verkleinen van de innovation gap kan ook vorm krijgen door een sterkere virtuele en fysieke verbinding tussen kennisontwikkelaars, kennisverspreiders en kennisgebruikers. Daarom bepleit het Bouwteam de realisatie van een Bouwcampus (vergelijkbaar met de hightechcampus in Eindhoven).

### **Bouwcampus**

Oprachtgevers en opdrachtnemers (samen de kennisvragers) in de bouw werken aan de totstandkoming van een landelijke Bouwcampus die kan bijdragen aan de nood-zakelijke vernieuwing in de bouw. Door een georganiseerde interactie van kennisvragende en kennisaanbiedende partijen kan de vernieuwingsagenda periodiek worden gevoed en aangepast. De Bouwcampus wordt een aantrekkelijke vestigingsplek voor grote en kleine kennisbedrijven gericht op kennisverspreiding en kennistoepassing. De Bouwcampus biedt ook aantrekkelijke vergader-, project- en ontmoetingsruimten die gebruikt kunnen worden voor interactie, workshops, scholing en training.

### **CLICK // BEAU**

Bij de uitvoering van het Innovatiecontract voor de Topsector Creatieve Industrie wordt gebruik gemaakt van publiek-private samenwerkingsverbanden tussen bedrijfsleven en kennisinstellingen. Deze sectorale en thematische netwerken heten CLICK (Creativity, Learning, Innovation, Co-creation, Knowledge) en streven naar de status van een TKI (Topconsortium Kennis en Innovatie) waardoor zij in aanmerking kunnen komen voor financiële steun van de overheid.

Voor (interieur)architectuur, stedenbouw, ruimtelijke ordening en landschapsarchitectuur is CLICK // BEAU (Built Environment, Architecture Urbanism) opgericht. CLICK // BEAU heeft onder meer de ambitie om de internationale reputatie en concurrentiekracht van de Nederlandse architectuursector te versterken en de innovatie te verstevigen.

### **Versterking onderwijs**

Om het menselijk kapitaal in de sector te versterken moet een brug geslagen worden tussen de bouwpraktijk en het onderwijs. Dit betekent dat het bedrijfsleven meer invloed moet krijgen op de lespakketten en lesmethoden in het onderwijs zodat deze worden afgestemd op de toekomstige bouwopgave. Daarnaast zal het bedrijfsleven meer stageplaatsen voor studenten en docenten moeten aanbieden. Bovendien is meer aandacht nodig voor zaken als veiligheid op de werkplaats, loopbaanontwikkeling, permanente educatie (bijvoorbeeld via een puntensysteem zoals in de architectenbranche), ervaren vaklieden voor de klas en de (financiële, materiële en/of personele) bijdragen van private partijen aan het onderwijs, wellicht te stimuleren door fiscale voordelen.

## **5. Regionale programmering, gebiedsontwikkeling en grond(prijs)beleid**

Investerings- en innovatieagenda voor de woning- en utiliteitsbouw vinden plaats binnen door overheden vastgestelde beleidskaders. Rijkskaders zijn onder meer vastgelegd in rijksstructuurvisies, omgevingswetgeving, bouwregelgeving alsmede bestuurlijke en fiscaal-financiële spelregels. Daarnaast worden deze kaders in toenemende mate bepaald door lokale en regionale overheden. Overheden spelen bovendien een rol als investeerder in infrastructuur, grond, nieuw en bestaand vastgoed en in openbare ruimte (c.q. als opdrachtgever voor investeringen).

Onder invloed van de ingrijpend veranderde omstandigheden en nieuwe ontwikkelingen, heroverwegen overheden inmiddels hun beleidsinzet en investeringsplannen. Zo heeft de rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld en wordt - in het kader van het programma Eenvoudig Beter - hard gewerkt aan het in elkaar schuiven van een groot aantal omgevingswetten (inclusief het fors verkorten van proceduretijden). Het Bouwteam dringt er op aan dat dit programma, ook na de val van het kabinet, met kracht wordt doorgezet. Ook op lokale en regionale schaal worden inmiddels op diverse plaatsen beleidsdoelen bijgesteld, investeringsplannen aangepast en regels versoepeld. Desalniettemin constateert het Bouwteam dat nog steeds te veel investerings- en innovatie-initiatieven stuklopen op lokaal-regionaal en/of (inter)nationaal beleid. In sommige gevallen komt dit doordat nieuwe beleidsruimte onvoldoende bekend is of te ontoegankelijk is, respectievelijk niet wordt benut. In andere gevallen werpt het beleid zelf nog steeds onnodige belemmeringen op. Knelpunten doen zich met name voor op het gebied van:

- Regionale programmering
- Gebiedsontwikkeling
- Grond(prijs)beleid

### Regionale programmering

Woning- en utiliteitsbouwmarkten zijn regionaal. De huidige situatie op de kantorenmarkt illustreert wat er gebeurt als regionale programmering ontbreekt: nieuwbouw wordt nog steeds afgezet, maar de zwakkere delen van de voorraad komen leeg te staan en verpauperen. Een nieuwbouwstop biedt hiervoor geen soelaas. Slimme regionale programmering in combinatie met transformatie en sloop helpt wél. In de praktijk blijkt dit evenwel gemakkelijker gezegd dan gedaan. Dit hangt samen met het ontbreken van:

- Concreet inzicht in de ontwikkeling van regionale vraag, aanbod en prijsvorming met betrekking tot nieuwe en bestaande woningen, kantoren en winkels, en de maatschappelijke kosten en baten van beleidsalternatieven (locaties, timing, deelmarkten).
- Financiële mogelijkheden en prikkels om overtollige, niet meer bruikbare woningen en kantoren te slopen (onder meer vanwege 'freeriders').
- Niet-vrijblijvende, snelle regionale politieke besluitvorming met betrekking tot programmering, sloop en nieuwbouw.

Hoewel in een aantal regio's, die worden geconfronteerd met krimp, met betrekking tot verschillende deelmarkten (woningbouw, kantoren, winkels, bedrijfsterreinen) eerste initiatieven worden ontplooid, is van een doorbraak op dit gebied nog geen sprake. Dat komt mede doordat provincies op dit punt hun nieuwe rol (het stimuleren van gemeentelijke samenwerking en het doorhakken van knopen) nog onvoldoende waarmaken.

### Gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling, gebaseerd op min of meer gegarandeerde afzet, vanzelfsprekende waardeontwikkeling, subsidies en vergaande publieke ambities, werkt niet meer. Inmiddels wordt dit breed onderkend en wordt, mede gestimuleerd door kennisinstellingen (waaronder de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft), een meer organische, flexibele en kleinschalige 'gebiedsontwikkeling nieuwe stijl' beproefd. Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl vergt een nieuwe manier waarin vanuit gebruik en beheer wordt 'teruggeredeneerd' naar de ontwikkeling: een omdraaiing van het proces. Dit biedt mogelijkheden voor kostenbesparing en verduurzaming. Desondanks blijkt in veel gevallen het leven in de praktijk harder dan de leer. Volgens het Bouwteam is langs de volgende lijnen een omslag nodig:

- De nieuwe werkwijze bij gebiedsontwikkeling betekent verbreding op twee manieren. Gebruik en beheer worden vanaf het begin expliciet meegenomen. Ook wordt gekeken naar de stromen die een rol spelen in het gebruik en beheer van het gebied, zoals water, energie, afval, data en mobiliteit.
- Vraaggestuurde, organische ontwikkeling mogelijk maken vraagt om andere kennis, houding en mentaliteit van overheden. Het gaat om het afleren van oude gewoontes als planmatigheid en werken met blauwdrukken. Overheden moeten veel meer uitgaan van een globale visie, minder regels en eisen, flexibiliteit, een faciliterende houding en de financieringsmogelijkheden van particuliere initiatiefnemers.
- Het bedrijfsmodel van projectontwikkelaars en gemeenten moet veranderen om kleinschalig te kunnen werken.
- Het voor een nieuwe werkwijze noodzakelijke instrumentarium is met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Crisis- en Herstelwet al grotendeels beschikbaar maar nog onvoldoende bekend. Rond de invoering van de nieuwe Omgevingswet is een actief

en uitgebreid implementatie-traject nodig met aandacht voor kennis en kunde. Concrete knelpunten moeten bij de rijksoverheid kunnen worden gemeld en opgelost via een knelpuntenloket.

### **Grond(prijs)beleid**

Met betrekking tot het grond(prijs)beleid is vooral nog vooral sprake van verwarring. Vast staat dat gegarandeerd fors stijgende grondprijzen tot het verleden behoren en - enkele uitzonderingen daargelaten - niet meer in deze omvang zullen voorkomen. Gemeenten, ontwikkelaars en corporaties, die grond hebben die nu nog in totaal voor respectievelijk circa € 13 mld, € 3 mld en € 2 mld in de boeken staat, zullen zelfs vaak nog stevig moeten afboeken op hun grondposities en de opbrengstverwachtingen moeten bijstellen. Daarmee rijzen de nodige vragen, onder andere met betrekking tot de prijsstelling (korte en langere termijn), de residuele grondprijsbepaling, risico's en rendementen van actief dan wel passief grondbeleid en (voor)financieringsmogelijkheden. Het staat vast dat een cultuuromslag met een andere werkwijze en nieuwe kennis nodig is. De eerste ervaringen op dit punt wijzen in de volgende richting:

- Gemeentelijke grondbedrijven (en andere grondeigenaren) zullen moeten afboeken, voorzieningen treffen, herprioriteren en waar mogelijk private partijen de ruimte moeten geven om gebiedsontwikkeling zelf te realiseren. Dat vraagt ook om het aanpassen van grondprijzen op de actuele marktsituatie.
- Gemeenten moeten veel bewuster per ontwikkeling de afweging maken tussen de inzet van een actief grondbeleid (met de nodige risico's) en een faciliterend grondbeleid.
- Een aanvullend instrumentarium voor faciliterend grondbeleid van gemeenten is onmisbaar. Experimenten met stedelijke herverkaveling om binnenstedelijke gebiedsontwikkeling door private partijen zelf te laten realiseren zijn daarom van groot belang. Denk ook aan: de optie oud voor nieuw, een wettelijke regeling stedelijke herverkaveling (grondruil), aandelen in ontwikkeling, (regionale) fondsvorming en nieuwe samenwerkingsvormen ter vervanging van het huidige veel gehanteerde bouwclaimmodel.
- Laat grond(aankoop) geen molensteen worden. Dat kan bijvoorbeeld door te werken met uitgestelde of gefaseerde afrekenmomenten, ingroeimodellen en grondeigenarenfondsen.

## **6. Financiering**

De waarde van de huidige Nederlandse woning- en bouwvoorraad wordt geraamd op ruim € 2.000 mld. Hiervan is bijna € 800 mld gefinancierd door banken. (Zie tabel Vastgoed in Nederland op de volgende pagina).

Jaarlijks wordt, met fluctuaties door de jaren heen, zo'n € 33 mld geïnvesteerd in herstructurering, vervanging en uitbreiding van de voorraad: circa € 21 mld in de woningbouw en ruim € 12 mld in de utiliteitsbouw. Aan onderhoud wordt gemiddeld circa € 10 mld per jaar besteed. In 2011 lagen de investeringen in woningbouw en onderhoud beneden dit gemiddelde.

		Marktwaaarde € mld, 2009/2010				Financiering door banken
		Totaal	Eigenaar- gebruikers	Verhuurd Corporaties	Verhuurd Commercieel	
Woningen	Koopwoningen	1.200	1.200	-	-	644
	Corporatiewoningen	379	-	379	-	80
	Part. huurwoningen	124	-	-	124	} 60
Kantoren	66	25	-	41		
Winkels	89	37	-	52		
Bedrijfsruimten	79	57	-	22		
<i>Subtotaal</i>		<i>1.937</i>	<i>1.319</i>	<i>379</i>	<i>239</i> <i>Wv professioneel 119</i> <i>kleine part. beleggers 120</i>	<i>784</i>
(Semi)publiek Vastgoed (zorg, scholen, lagere overheden)	Zorg*	22	22			?
	Scholen*	15	15			?
	Overig*	15	15		?	?
Publiek Vastgoed Rijk	Burgerlijke rijksgebouwen	11	11			0
	Defensie gebouwen en grond	3	3			0
<i>Totaal</i>		<i>2.006</i>	<i>1.385</i>	<i>379</i>	<i>239</i>	<i>784 + pm</i>

### Tabel

Vastgoed in Nederland

Bronnen: DNB, IVBN, Altera, IPD Nederland, CFV, Staatsbalans, excl ZBO's, incl staatsdeelnemingen (oa Prorail \*) schatting 2007 ROZ/IPD.

Bij publiek vastgoed is in plaats van marktwaarde de historische kostprijs verminderd met afschrijvingen gegeven. In de tabel ontbreken gebouwen van instellingen voor hoger onderwijs, boerderijen, loodsen, hotels, stations, parkeergarages, kerken. Ook infrastructuur ontbreekt.

In dit totaalbeeld is sprake van enkele bijzondere categorieën waarin de overheid betrokken is bij de financiering. Circa € 140 mld van de hypotheek wordt gegarandeerd door de Nationale Hypotheekgarantie. Hetzelfde geldt voor het overgrote deel van de corporatieleeningen die via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden geborgd. Ook is de overheid betrokken bij de financiering en bekostiging van (semi)publiek vastgoed zoals scholen, zorggebouwen en overheidskantoren.

Het behoeft tegen deze achtergrond geen betoog dat voor investeringen en innovaties in de woning- en utiliteitsbouw - naast sluitende business cases, respectievelijk gezonde risicorendementsvooruitzichten - de blijvende beschikbaarheid van voldoende financieringsmogelijkheden van essentieel belang is. Deze staan inmiddels sterk onder druk door:

- Het, deels structureel, wegvallen van koopkrachtige vraag en hieruit voortvloeiende onzekerheden met betrekking tot waardeontwikkeling
- Druk op de risicoprofielen, kapitalisering en liquiditeitsposities van banken respectievelijk pensioenfondsen
- Het wegvallen van overheidssubsidies

Met name banken verstrekken zowel aan de vraagzijde (hypotheek) als aan de aanbodzijde (ondernemings- en projectfinanciering) van de woning- en utiliteitsbouw steeds minder gemakkelijk leningen. Wat betreft (semi)publieke utiliteitsbouw valt op dat nog veel optimaliseringsmogelijkheden onbenut blijven. Hierbij gaat het niet alleen om onnodig

versnipperd en niet zelden weinig professioneel opdrachtgeverschap van en beheer door gemeenten, school- en zorgbesturen, maar ook om verkokering van geldstromen op rijksniveau. Zo vormen gescheiden geldstromen voor de (ver)bouw en exploitatie van scholen een forse belemmering voor investeringen in energiebesparing en de verbetering van het binnenklimaat.

Tegen deze achtergrond is volgens het Bouwteam van groot belang dat de woning- en utiliteitsbouwsector (zowel de bedrijfstak als de overheid) met banken en beleggers in gesprek gaat over de vraag met welke proposities de vastgoedsector kan inspelen op de gewijzigde preferenties van banken en de verschillende categorieën van beleggers.

## 7. Sectorvernieuwing

De hierboven geschetste ontwikkelgebieden geven aan waar investerings- en innovatiemogelijkheden en opgaven voor de woning- en utiliteitsbouwsector liggen. Dat neemt niet weg dat ook meer generieke, op sectorniveau te realiseren veranderingen noodzakelijk zijn. Het betreft met name:

- Het boeien, binden en ontwikkelen van menselijk kapitaal in de sector (inclusief het creëren van een hiervoor noodzakelijke cultuur)
- Het stroomlijnen en verbeteren van de synergie binnen het te gefragmenteerde stelsel van brancheorganisaties, instellingen en bedrijven
- Het creëren van bestendige politieke duidelijkheid over het woningmarktbeleid
- Het instellen van herkenbare aanspreekpunten voor ondernemingen binnen de rijksoverheid, provincies en gemeenten

Zeker bij de bepleite ingrijpende transitie van de bouwsector gaat het bovenal om de vraag, of de mensen die in deze sector werkzaam zijn - ondernemers, werknemers, adviseurs, onderzoekers, docenten, politici en ambtenaren - bereid en in staat zijn de noodzakelijke omslag te maken. Naast wat hierover in het kader van het ontwikkelgebied Onderzoek en onderwijs al is opgemerkt, moeten ook de organisaties zelf fors investeren in het binden en boeien van mensen aan hun sector. Daarbij lijkt een doorbreking van de voor jongeren weinig aantrekkelijke, en door oudere mannen gedomineerde, behoudende en hiërarchische cultuur binnen de bouw onontkoombaar te zijn. Initiatieven van de jongere garde in de sector zoals het B-Team en De NieuwBouw worden door het Bouwteam dan ook toegejuicht.

Binnen de sector kent bijna iedere specialisatie haar eigen brancheorganisatie. Zonder de betekenis van deze organisaties waar het gaat om professionaliteit en belangenbehartiging te onderschatten, rijst de vraag of deze fragmentatie de noodzakelijke omslag niet in de weg staat. De vraag stellen is hem beantwoorden. Het Bouwteam pleit dan ook voor een stroomlijning van het stelsel van brancheorganisaties. Ook mag het belang van een meer klantgerichte, naar buiten gerichte communicatie niet worden onderschat.

Zonder te suggereren dat het voortdurende politieke en maatschappelijke debat over het woningmarktbeleid dé oorzaak is van de problemen in de bouwsector en zonder zich te verliezen in de hervormingsvoorstellen, stelt het Bouwteam vast dat de sector en bovenal de woonconsument, niet gebaat zijn bij de voortdurende onzekerheid op dit front.

Het creëren van politieke duidelijkheid over het woningmarktbeleid is noodzakelijk. Datzelfde geldt overigens voor de veel geuite wens, dat de rijksoverheid, provincies en gemeenten binnen hun organisaties herkenbare aanspreekpunten voor de bouwsector creëren. De woning- en utiliteitsbouw in de volle breedte in de portefeuille van één minister zou een goede stap zijn.



## IV OVERZICHT VAN ACTIEVOORSTELLEN EN ROUTEKAARTEN

Op basis van de hiervoor – voor de zeven onderscheiden ontwikkelgebieden – geschetste knelpunten en kansen, is het Bouwteam gekomen tot onderstaande selectie van acties en routekaarten. Hierbij merkt het Bouwteam op dat niet voor alle geconstateerde knel- en verbeterpunten acties en routekaarten zijn opgesteld, omdat op veel terreinen al initiatieven lopen en geen impuls nodig is. Het Bouwteam heeft gekozen voor een overzichtelijk aantal van tien acties en zeven routekaarten.

Ambitie	Actie/routekaart	Tijdpad
<b>Excellente uitvoering</b>		
1. Professionalisering opdrachtgeverschap	Verbetering van de oriëntatie op de vraag en de prijs-kwaliteitverhouding. Met het oog hierop wordt een programma ontwikkeld, gericht op kennisontwikkeling, (opschaling van) kennis-overdracht en het uitwisselen van best practices.	Derde kwartaal 2012
2. Instelling commissie Praktijktoeepassing Bouwbesluit	Instelling van een commissie die beoordeelt in hoeverre een alternatieve, innovatieve bouwoplossing gelijkwaardig is aan de eisen die het Bouwbesluit stelt. Toegestane alternatieven komen in een landelijke database die voor iedereen toegankelijk is.	Derde kwartaal 2012
3. Routekaart Private Kwaliteitsborging en Bouwregelgeving	Verdere flexibilisering en deregulering van bouwregelgeving is alleen mogelijk wanneer ook private partijen bereid zijn hierin hun verantwoordelijkheid te nemen. In deze routekaart wordt in samenhang aangegeven welke concrete stappen nodig zijn voor: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. private kwaliteitsborging,</li> <li>2. vereenvoudiging van de procedure van het Bouwbesluit voor kleine bouwwerken en</li> <li>3. verdere deregulering van het Bouwbesluit.</li> </ol>	Derde kwartaal 2012
<b>Nieuwe markten</b>		
4. Introductie gemengd fonds gericht op de exploitatie van te liberaliseren corporatiewoningen (pilot)	Het gezamenlijk door private partijen en corporaties structureren van een experimenteel fonds gericht op de exploitatie van bestaande, te liberaliseren corporatiewoningen. Hiermee kan worden voorzien in de fors groeiende vraag naar huurwoningen in het middenhuursegment (€ 665-900 huur per maand). De rijksoverheid dient dit zonnig te faciliteren door aanpassing van regelgeving met betrekking tot de verkoop van corporatiebezit.	Derde kwartaal 2012

Ambitie	Actie/routekaart	Tijdpad
5. Routekaart Renovatie, Transformatie en Herbestemming	De bouwproductie zal zich steeds meer op de bestaande voorraad en herontwikkeling van bestaande locaties richten. In de praktijk zijn er nog veel belemmeringen van institutionele aard (omgevingswetgeving, bestemmingsplannen, huurregulering) en van de betrokken partijen zelf (bouwclaims) die een snelle transformatie in de weg staan. Bij de uitwerking van deze routekaart, die onder andere betrekking dient te hebben op de introductie van tijdelijke huurcontracten bij transformatie en herbestemming van kantoren naar woningen, kan worden aangesloten op voorstellen van het H-team (Herbestemmingsteam) en de stedelijke vernieuwingsagenda die inmiddels door gemeenten, provincies en Rijk wordt ontwikkeld.	Derde kwartaal 2012
6. Routekaart Wonen-Zorg-Pensioenen	Het is zinvol nieuwe arrangementen en diensten op het snijvlak van wonen, zorg en pensioenen te verkennen en de uitkomsten van deze verkenning te vertalen in een routekaart. Bij de formulering van deze routekaart dienen deskundigen uit de wereld van consumenten (woningeigenaren), pensioenfondsen, zorgverzekeraars, banken, projectontwikkelaars, corporaties en overheden te worden betrokken.	Derde kwartaal 2012
<b>Verduurzaming</b>		
7. Oprichting onafhankelijk consumentenplatform voor het verduurzamen van woningen	Online is voor actief zoekende consumenten weinig transparante en gebruikersvriendelijke informatie te vinden. Een onafhankelijk platform kan consumenten een overzicht bieden van bij hun behoeftes (onder andere lifestyle en wooncomfort) passende duurzaamheidsmaatregelen, inclusief informatie over de kosten, aanbiedende partijen en terugverdientijden.	Derde kwartaal 2012

Ambitie	Actie/routekaart	Tijdpad
<p>8. Routekaart Verduurzaming Bestaande Voorraad</p>	<p>Marktpartijen zijn verantwoordelijk voor energieprestaties van gebouwen en producten. Zij zouden nieuwe financiële arrangementen voor verduurzaming van de bestaande voorraad moeten ontwikkelen. De overheid dient die ontwikkeling te ondersteunen door het zo nodig wegnemen van wettelijke belemmeringen en door in de beginfase nieuwe financiële arrangementen een steuntje in de rug te geven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan garanties, fiscale stimulansen (zoals tijdelijk extra aftrek of belastingteruggaaf bij een investering in het verduurzamen van een woning) en co-financiering. Het Bouwteam adviseert het kabinet om via deze weg het tijdelijke stimuleringsbudget van € 200 mln voor de verduurzaming van woningen en gebouwen in te zetten.</p> <p>Onderdelen van de Routekaart Verduurzaming Bestaande Voorraad zijn tegen deze achtergrond:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nieuwe contractvormen waarin te leveren energieprestaties worden gegarandeerd.</li> <li>■ Op doelgroepen toegespitste financieringsarrangementen voor energiebesparing. Bijvoorbeeld voorfinanciering via de energierekening, extra hypotheek voor energiebesparende maatregelen, bundeling van kleine ‘energie-hypotheek’ om de uitvoeringskosten voor banken te beperken en betere benutting van Europese fondsen.</li> <li>■ Monitoring van daadwerkelijke prestaties op basis van objectieve prestatie-indicatoren</li> <li>■ Integraal werken, samenwerking en procesintegratie tussen partijen in de keten, maar ook tussen de bedrijven en opleidingen.</li> <li>■ Het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving met betrekking tot complexgewijze aanpak van corporatiewoningen en complexen van VVE’s.</li> <li>■ Koppeling van renovatie en herstructurering van woningen aan verduurzaming van de voorraad (ontwikkeling van nieuwe producten en marketing door marktpartijen).</li> <li>■ Een afrekenbare doelstelling voor energiebesparing in de bestaande bouw voor 2020.</li> </ul>	<p>Derde kwartaal 2012</p>

Ambitie	Actie/routekaart	Tijdpad
<b>Onderzoek en onderwijs</b>		
9. Realisatie Bouwcampus	Opdrachtgevers en opdrachtnemers in de bouw dienen op korte termijn verantwoordelijkheid te nemen voor de totstandkoming van een landelijke Bouwcampus die kan bijdragen aan de noodzakelijke vernieuwing in de bouw. Door een georganiseerde interactie van kennisvragende en kennisaanbiedende partijen kan de vernieuwingsagenda periodiek worden gevoed en aangepast. De Bouwcampus wordt een aantrekkelijke vestigingsplek voor grote en kleine kennisbedrijven gericht op kennisverspreiding en kennistoepassing. De Bouwcampus dient zo snel mogelijk te worden gerealiseerd.	Tweede kwartaal 2012
10. Pilots vakscholen	De bouwpraktijk en het vakonderwijs moeten beter op elkaar aansluiten. Met de inzet van vakscholen kan via pilots het leren van het (bouw)vak in de praktijk worden gecombineerd met bijvoorbeeld de aanpak van wijken.	Derde kwartaal 2012
11. Routekaart Menselijk Potentieel	Van vakonderwijs tot academische vorming bestaat een grote behoefte aan meer betrokkenheid van de bouwpraktijk op de lesstof. Ook is meer aandacht nodig voor permanente beroepsontwikkeling (zoals het puntensysteem bij architecten), loopbaanontwikkeling, diversiteit en veiligheid op de bouwplaats. Private partijen en kennis- en onderwijsinstellingen leggen in de routekaart de agenda vast hoe de sector ook in de toekomst mensen aan zich kan binden en boeien en talent maximaal kan ontplooien.	Derde kwartaal 2012
12. Routekaart Innovatie	Kennisontwikkeling- en deling in de bouwkolom is veelal fragmentarisch en sterk onderontwikkeld. Betrokken partijen (kennis- en onderzoeksinstellingen, marktpartijen) formuleren in de Routekaart Innovatie hun gezamenlijke ambities en acties op het gebied van onderzoek en ontwikkeling. Het doel hiervan is het versterken van het innovatieve vermogen, het verhogen van kwaliteit en het verminderen van proces- en faalkosten onder meer door BIM- en andere ICT-toepassingen. Om het onderzoek beter aan bedrijven te koppelen kan ook worden gedacht aan de instelling van een Topconsortium voor Kennis en Innovatie (TKI) voor de bouw, zoals die er ook zijn voor de Topsectoren.	Derde kwartaal 2012

Ambitie	Actie/routekaart	Tijdpad
<b>Regionale programmering, gebiedsontwikkeling en grondprijnsbeleid</b>		
13. Instelling regionaal sloop- en herstructureringsfonds voor leegstaande kantoren (pilot)	Een regionaal sloop- en herstructureringsfonds dat het mogelijk maakt leegstaande kantoorpanden uit de markt te nemen die in hun huidige functie geen toekomstperspectief meer hebben. Er bestaat sectorbreed overeenstemming dat het structurele overaanbod snel moet worden teruggebracht. Dit overaanbod houdt gebiedsontwikkeling tegen, met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en het vestigingsklimaat. Het Bouwteam acht het verstandig om op zeer korte termijn bij wijze van pilot een regionaal fonds te starten. Bij succes kunnen meer fondsen worden gevormd. Markt-partijen zijn financieel verantwoordelijk voor (de voeding van) het fonds. De overheid dient te faciliteren door een vorm van een niet-vrijblijvende heffing bij eigenaren van leegstaande kantoren en ontwikkelaars van nieuwe kantoren mogelijk te maken.	Derde kwartaal 2012
14. Pilots regionale woningbouw-programmering 2.0	In deze pilots wordt regionaal geprogrammeerd op basis van inzicht in de regionale vraag-/aanbod-ontwikkeling, prijsvorming en de maatschappelijke kosten en baten van beleidsalternatieven.	Start tweede kwartaal 2012
15. Reisiwijzer grond(prijs)beleid	Gemeentelijke grondbedrijven moeten flink afboeken. Tegelijkertijd rijzen veel vragen over prijsstelling (korte en lange termijn), residuele grondprijnsbepaling en (voor)financieringsmogelijkheden. Een reisiwijzer grondprijnsbeleid is hierbij een nuttige en noodzakelijke handreiking. Daarbij past een pilot met uitgestelde/gefaseerde afrekenmomenten.	Derde kwartaal 2012
16. Pilots stedelijke herverkaveling	Bij gebiedsontwikkeling is er een grote noodzaak om te 'ontslakken' en publieke en private belangen te ontknopen. Enkele pilots, gericht op stedelijke herverkaveling, vormen hiervoor een goede eerste stap.	Tweede kwartaal 2012
<b>Financiering</b>		
17. Routekaart Kansen en Knelpunten Vastgoedfinanciering	De bouwsector, de rijksoverheid, banken en beleggers dienen te verkennen onder welke condities en op welke wijze zij de financiering van vastgoed (hypotheekverstrekking en project- en ondernemingsfinanciering) op peil kunnen houden en hoe beleggers door passende proposities meer betrokken kunnen worden bij de financiering van Nederlands vastgoed.	Derde kwartaal 2012

## Colofon

### **Samenstelling Bouwteam**

Joop van Oosten (voorzitter)  
Karin Laglas  
Marjet Rutten  
Arjan Schakenbos  
Daan van der Vorm  
Bert van Delden

### **Secretariaat**

Michiel van Baars  
Marcel Brok  
Leendert van Damme  
Dolf Hulspas  
Roger Planje

### **Tekstredactie**

Studio-RO, Amsterdam

### **Grafisch ontwerp**

[www.ilovestoer.nl](http://www.ilovestoer.nl), Amsterdam

### **Drukwerk**

IMAGO Printing, Amsterdam

Uitgave mei 2012



