

Aan de raadsfracties van de gemeentelijke
politieke partijen in Noord Nederland

regio Noord

Leonard Springerlaan 31-4
9727 KB Groningen
t +31 (0)50 5 240 414
f +31 (0)50 5 240 418
e regionoord@bouwendnederland.nl
i www.bouwendnederland.nl

Datum: 12 juni 2013
Ons kenmerk: 1306-38972/SWu
Uw kenmerk:
Betreft: gemeenteraadsverkiezingen 2014

Behandeld door: S.M. Wubbolts
Telefoon: 050-524 04 14
E-mail: s.wubbolts@bouwendnederland.nl

Geachte dames en heren,

Bouwend Nederland verenigt, verbindt en ondersteunt zo'n 4.500 bedrijven in de bouw- en infrasector. In het kader van de gemeenteraadsverkiezingen van 2014 willen wij u graag informeren over de noodsituatie in de bouwsector en hoe de bouw kan worden gestimuleerd.

Bouw krimpt

De bouw in het Noorden is de afgelopen jaren meer dan 5.000 vaklieden kwijtgeraakt door de crisis. En dat is alleen de directe werkgelegenheid. Dat is zorgelijk, want ook uw gemeente heeft belang bij een gezonde sector en bouweconomie. Immers, het Noorden is niet af. Opgaven als de verduurzaming, waarde behoud, sociale huisvesting en de kwaliteit van de gebouwde omgeving vragen om prioriteit in uw verkiezingsprogramma.

U kunt met slim beleid en effectieve maatregelen de bouw een impuls geven en samen met ons werken aan het begin van de herstel in de bouw en infra. Enkele belangrijke maatregelen die wij u aanbevelen voor uw verkiezingsprogramma zijn:

Verduurzaming bestaande bouw

- Zet in op verduurzaming en energiebesparing bestaande bouw
- Kwaliteit schoolgebouwen moet beter, stuur op life cycle costs
- Leegstaand vastgoed: ga soepel om met herbestemming en lever maatwerk
- Blijf investeren in behoud van goede infrastructuur; bezuinigen is de duurste weg

Nieuwbouw

- Geef uw lokale woningmarkt een impuls en profiteer van goede voorbeelden
- Woningmarkt: koester starters, biedt startersleningen aan
- Grondprijnsbeleid: pas de grondprijzen aan en wees kritisch op andere publieke kosten

Regelgeving & aanbesteding

- Aanbesteden: durf het probleem in de markt te leggen in plaats van de oplossing
- Geef innovatieve contractvormen de ruimte, PPS biedt kansen
- Regeldruk omlaag, globaler bestemmen en gegevens hergebruiken

In de bijlage worden deze punten uitgelegd. Ook gaan wij daarover graag met u in gesprek, eventueel met één van onze lidbedrijven uit uw gemeente.

Indien u nog vragen heeft over onze brief, kunt u contact opnemen met de heer S. Wubbolts, tel. 050-524 04 14 of e-mail s.wubbolts@bouwendnederland.nl.

Met vriendelijke groet,
Bouwend Nederland regio Noord,



R.A. Koops,
regiomanager

Bijlage: uiteenzetting aanbevelingen Bouwend Nederland regio Noord t.b.v.
gemeenteraadsverkiezingen 2014

Verduurzaming bestaande bouw en behoud infrastructuur

Zet in op verduurzaming en energiebesparing bestaande bouw

Maak verduurzaming van de bestaande woningvoorraad prioriteit. Het levert uw gemeente aanzienlijke winst op; energiebesparing, waardebehoud van woningen & ruimtelijke kwaliteit en werkgelegenheid in de lokale bouweconomie. Energiebesparende maatregelen leveren een bijdrage aan een gezond binnenklimaat en een beter comfort voor de bewoners. Het leidt tot innovaties en draagt bij aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot en fossiele brandstoffen. In de sociale huursector zullen op veel plaatsen de energiekosten de huren kunnen gaan overstijgen. Er zijn goede voorbeelden van corporaties die zeer energiezuinig renoveren. Maak daarom afspraken met uw corporaties. De praktijk wijst uit dat gezamenlijke acties van gemeenten, corporaties, ondernemers en bewoners(groepen) vaak de sleutel tot succes zijn. In Noord Nederland werkt een groot aantal bedrijven met elkaar samen onder de naam 'SLIM wonen met energie'. Samen helpen ze bewoners om hun woning eenvoudig, snel en betaalbaar energiezuinig te maken. Meer informatie via:

www.slimwonenmetenergie.nl.

Kwaliteit schoolgebouwen moet beter! Stuur op life cycle costs

Een groot deel van de scholen, zeker in het basisonderwijs, is technisch verouderd, heeft een ongezond binnenklimaat en is functioneel niet meer geschikt voor de onderwijsseisen van deze tijd. Per 1 januari 2015 worden schoolbesturen in het primair onderwijs zelf financieel verantwoordelijk voor het buitenonderhoud en aanpassingen aan scholen. De gemeente is dan alleen nog verantwoordelijk voor uitbreiding en nieuwbouw. Om de overgang goed te laten verlopen, is het verstandig goede afspraken met schoolbesturen te maken over de staat van onderhoud. Laat een quick scan uitvoeren om zicht te krijgen op de staat van het onderhoud en het binnenklimaat. Daarmee kunt u onduidelijkheden bij overdracht voorkomen of gericht investeringen doen om de lesomstandigheden te verbeteren. Voor nieuwbouw gebruiken veel gemeenten de modelverordening van de VNG. De bijbehorende normvergoedingen zijn eigenlijk te laag omdat ze zijn gekoppeld aan de dalende huizenprijzen. U kunt beter sturen op de zogenaamde life cycle costs. Kijk niet alleen naar de initiële investering, maar ook naar de totale kosten over de levensduur. Dat geeft u meer financiële grip en levert duurzamere scholen op. Meer informatie via:

www.bouwendnederland.nl/speerpunten/utiliteitmarkt/sub/scholenbouw

Leegstaand vastgoed: ga soepel om met herbestemming en lever maatwerk

Steeds meer gemeenten krijgen te maken met leegstaande kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Vaak verpauperen kantorenparken, winkelcentra, bedrijventerreinen en wijken hierdoor geleidelijk. Te lang wachten met ingrijpen maakt het moeilijk om het gebied weer aantrekkelijk te maken. Bij leegstand is het belangrijk om zicht te krijgen op de oorzaak van de leegstand. De ervaring leert dat u een belangrijke sturende en faciliterende rol kan vervullen, door overleg te initiëren en soepel om te gaan met herbestemming en welstandseisen. Meer informatie via:

www.bouwendnederland.nl/speerpunten/utiliteitmarkt/sub/winkelvastgoed

www.bouwendnederland.nl/speerpunten/utiliteitmarkt/sub/kantorenmarkt

Blijf investeren in behoud van goede infrastructuur, bezuinigen is de duurste weg

Mensen in de buurt merken het direct als er op het onderhoud van de gebouwde omgeving wordt bekibbeld. Uitstel van onderhoud leidt tot onveilige situaties en hogere kosten. Bezuinigen op wegen, bruggen, riolering etc. is voor gemeenten op termijn de duurste oplossing. Behouden van wat er is, is geen luxe, het is noodzaak. De bouwsector kan hieraan een grote bijdrage leveren door de aanleg, het beheer en onderhoud van de infrastructuur en buitenruimte kostenefficiënter en kwalitatief beter of duurzamer uit te voeren. Gemeenten en marktpartijen kunnen beter samenwerken door een vroegere marktbetrokkenheid te organiseren. Dat leidt tot het behoud van werkgelegenheid, het behalen van de mobiliteitsambities en een efficiënte besteding van gemeentegelden. Meer informatie via:

www.bouwendnederland.nl/feiten-en-cijfers/28762/visiedocumenten

Nieuwbouw

Geef uw lokale woningmarkt een impuls en profiteer van goede voorbeelden

De markt voor nieuwbouw zit op slot. Verkoopresultaten blijven achter en woningcorporaties investeren amper meer in nieuwbouw. Gemeenten stellen woningbouwplannen uit of besluiten deze te schrappen. Prestatieafspraken met woningcorporaties worden bijgesteld of losgelaten. Hierdoor raakt de woningproductie jaren achter op de planning. Als de vraag naar woningen aantrekt, zal het aanbod niet snel genoeg kunnen reageren vanwege de lengte van besluitvormingsprocessen. Zoek met marktpartijen en corporaties gezamenlijk naar mogelijkheden om projecten te faseren en zodoende snel te kunnen inspelen op herstel van de woningmarkt. Voor het maken van prestatieafspraken met corporaties kan goed worden aangesloten bij het advies van de VNG: 'Gemeenten en corporaties; de vrijblijvendheid voorbij.' Meer informatie via:

www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woningcorporaties/nieuws/advies-aan-vng-over-relatie-gemeenten-en-corporaties

Vind het wiel niet opnieuw uit en maak gebruik van goede voorbeelden. Er zijn gemeenten en provincies die effectieve maatregelen treffen om nieuwbouw en verbouw van woningen te stimuleren. Enkele voorbeelden:

- de gemeente Hoogeveen met het Hoogeveen Bouwpakket, bestaande uit startersdagen, advisering over energiebesparingsmaatregelen, duurzaamheids- en startersleningen, intervisieteams, korting op bouwgronden en bouwleges. Meer informatie zie: www.hoogeveen.nl/bouwpakket
- de StartersManifestatie Drenthe waarbij de provincie Drenthe en de Drentse gemeenten samen met makelaars, woningbouwcorporaties, banken en bouwsector zo'n 4.000 woningen (<€ 200.000,= k.k.) in de belangstelling zetten ondersteunt met gratis adviezen en investeringen in energiebesparing. Meer informatie zie: www.drenthe.nl/woningmarktoffensief of www.startersmanifestatie.nl
- de gemeente Groningen die met het Bouwoffensief Groningen praktische maatregelen treft waaronder het leveren van maatwerk, verstrekken van startersleningen, aanpassing van parkeernormen, aangaan van nieuwe samenwerkingen en het optimaal benutten van investeringsfondsen voor energiebesparing. Meer informatie zie: www.gemeente.groningen.nl/wethouder/college-b-w-stad-wil-vastgelopen-woningmarkt-vlottrekken
- de gemeente Leeuwarden met De Zuidlanden waar een gevarieerd bouwprogramma van woningen, kantoren, scholen en gezondheidscentra gerealiseerd wordt. Daarbij worden regionale bouwers, ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers volop bij de bouw betrokken. Bovendien is er een duurzaamheidsvisie opgesteld. Maar liefst 700 woningen en de Brede School worden verwarmd door toepassing van biogas. Welstandsvrij bouwen op vrije kavels behoort tot de mogelijkheden, mits men zelf in de energievoorziening voorziet. Voor meer informatie zie: www.zuidlanden.nl

Grondprijnsbeleid: pas de grondprijzen aan en wees kritisch op andere kosten

Het is van belang dat nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Het rapport van de Tweede Kamer Commissie Huizenprijzen laat zien dat de kostenstijgingen de afgelopen jaren niet veroorzaakt zijn door lonen en materiaal, maar vooral door de stijging van de grondprijzen. Gemeenten en ontwikkelende partijen dienen hun verlies te nemen en de grondprijzen te verlagen, zodat nieuwbouwwoningen betaalbaarder worden. De stichtingskosten van nieuwe koopwoningen zijn te hoog in relatie tot het aanbod van vergelijkbare bestaande woningen. De verkoopprijzen van (nieuwe) woningen zijn sinds het uitbreken van de crisis met gemiddeld bijna 15% gedaald. Kortom, duidelijk is dat grondprijzen moeten meebewegen met de markt. Meer informatie via:

www.bouwendnederland.nl/nieuws/31511/commissie-huizenprijzen-overheid-moet-regie-voeren-in-woningmarkt

Kijk ook kritisch naar andere publieke kosten die plannen kunnen elimineren, zoals bijvoorbeeld bouwleges. Voorkom verplichte winkelnering van werkzaamheden die je ook aan de markt kunt overlaten. Denk daarbij aan kosten voor verplichte onderzoeken, zoals archeologisch onderzoek en aanpassing van bestemmingsplannen.

Regelgeving & aanbesteding

Aanbesteden: durf het probleem in de markt te leggen in plaats van de oplossing

Verhoog de aanbestedingsdrempels waarboven openbaar moet worden aanbesteed zodat regionale bedrijven meer kans krijgen bij aanbestedingen. Vraag bij aanbestedingen niet meer dan nodig. Bedrijven in de bouwsector hebben veel te bieden door de kennis en ervaring over werkorganisatie, uitvoeringswijzen, materialen en constructies. Opdrachtgevers geven lang niet altijd genoeg mogelijkheden om van die kennis en ervaring te profiteren. Laat de bedrijven in de bouwsector meedenken of de oplossing aandragen door mogelijk te maken dat varianten worden aangeboden of door toepassing van een geïntegreerde opdracht. Een werk gunnen op alleen de laagste prijs heeft niet zelden een averechts effect tijdens de uitvoering. De Aanbestedingswet ondersteunt gemeenten om het beste uit de markt te halen. Belangrijkste uitgangspunten zijn een verlaging van de kosten die met een aanbestedingsprocedure zijn gemoeid, het waarborgen van de marktpositie van het MKB en het bevorderen van de professionaliteit van aanbestedende diensten en het aanbestedingsproces. Om Social Return On Investment (SROI) op verantwoorde wijze vorm te geven en verdringing te voorkomen hebben wij voor opdrachtgevers een informatieblad gemaakt over SROI bij aanbesteding in de bouw & infra. Een praktisch hulpmiddel om uw aanbestedingsbeleid te toetsen is het Referentiekader Aanbesteden dat door Bouwend Nederland is ontwikkeld. Het informatieblad over SROI en het Referentiekader Aanbesteden kunnen wij u desgewenst toezenden. Zie ook www.ondernemersvriendelijkaanbesteden.nl

Geef innovatieve contractvormen de ruimte, PPS biedt kansen

Publiek Private Samenwerking (PPS) biedt kansen voor gemeenten die moeten bezuinigen en voor de uitdaging staan het niveau van maatschappelijke voorzieningen op peil te houden. PPS projecten worden veelal binnen planning en budget opgeleverd en kunnen extra kwaliteit opleveren. Het Rijk moet de investeringen van gemeenten meetellen voor het begrotingstekort (wet Hof). Gemeenten moeten gaan rapporteren op kasstromen in plaats van rapporteren op budgetten. Dat kan het aantrekkelijk maken met jaarlijks beschikbare vergoeding te werken. PPS is dus beslist ook niet alleen voor grote werken en grote opdrachtgevers. PPS met een gespreide betaling over de levensduur van een project kan een oplossing bieden, doordat de gemeente in dat geval niet in één keer een groot bedrag investeert. Een geslaagd voorbeeld in het Noorden is de baanverlenging van Groningen Airport Eelde, waarbij een aanzienlijk voordeel is behaald met een zogenaamd DBFM Light contract.

Regeldruk omlaag, globaler bestemmen en gegevens hergebruiken

De regeldruk kan en moet verder omlaag. Bij een bouwproject heb je al snel te maken met een reeks van verschillende regelingen, vergunningen, administratieve lasten en dito loketten: van planologie tot bouwbesluit, van aanbestedingseisen tot precario, van Flora- en fauna wet tot welstand en ga zo maar door. Veel ondernemers noemen regeldruk en administratieve lasten een belangrijke sta-in-de-weg in hun dagelijkse praktijk. Dit loopt uiteen van kleine irritaties over openingstijden van (bouw)loketten tot mislopen van transacties door uit de hand gelopen vergunningsprocedures. Dit vertraagt de productiviteit van de gehele bouwketen en levert extra kosten op met een negatief effect op de prijs-kwaliteitverhouding van het eindproduct tot gevolg. Wij pleiten ervoor dat gemeenten en alle bij de bouw betrokken marktpartijen op transparante manier met elkaar samenwerken. Hierdoor ontstaat een meer klant- en eindgebruiker gerichte manier van werken, verbetert de prijs-kwaliteitverhouding, wordt inhoud gegeven aan transparantie, integriteit en gelijkheid en biedt investeren in innovatie en integraliteit nieuwe kansen. De regels voor ruimtelijke projecten worden met de komst van de Omgevingswet vereenvoudigd en gebundeld. Hierdoor ontstaat meer samenhang in het beleid, is er meer ruimte voor maatwerk en verbetert de kwaliteit van de besluitvorming, waardoor het makkelijker moet worden om projecten op te starten. Projecten waar in de bouw nu zo'n grote behoefte aan is! Vooraf hoeft minder te worden onderzocht en beschikbare gegevens kunnen opnieuw worden gebruikt, waardoor onderzoekskosten lager uitvallen. Tot slot wordt flexibilisering van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) bevorderd.