

1. Energiezuiniger wonen levert veel op

Van investeren in het energiezuiniger maken van bestaande woningen en gebouwen wordt iedereen beter; het vermindert de woonlasten en verhoogt het wooncomfort voor bewoners, het bevordert de werkgelegenheid in de bouw en draagt bij aan het terugdringen van CO₂-uitstoot en het gebruik van fossiele brandstoffen. Echter, anders dan bij een iPad of een nieuwe auto of keukens 'verkoopt energiebesparing zichzelf niet'; daar is meer voor nodig. De praktijk wijst uit dat gezamenlijke acties van gemeenten, lokale ondernemers en actieve bewoners(groepen) vaak de sleutel tot succes is. Waarbij gemeenten en bewoners(groepen) als neutrale boodschappers hun inwoners informeren en de markt, ondersteunt door hun brancheorganisaties, op de behoeften van bewoners afgestemde adviezen, producten en service aanbiedt.

2. Bezuinigen op infrastructuur is de duurste weg

Infrastructuurproblemen worden het meest op lokaal niveau gevoeld. Het belang van een goede oplossing is hier het grootst. Uitstel van onderhoud leidt tot onveilige situaties en hogere kosten. Vergelijk het met het schilderen van de kozijnen: het is beter te kiezen voor periodiek een verflaag aanbrengen in plaats van niets doen en wachten tot er echt gaten in het kozijn vallen. Alleen bezuinigen is op termijn de duurste oplossing voor de gemeente.

Behouden van wat er is, is geen luxe, het is noodzaak en een invulling van duurzaam inkopen. De bouwsector kan hieraan een grote bijdrage leveren door de aanleg en het beheer en onderhoud van de infrastructuur en buitenruimte kostenefficiënter en kwalitatief beter uit te voeren. Gemeenten en marktpartijen moeten samenwerken door een vroegere marktbetrokkenheid te organiseren, versnelling in procedures en besluitvorming te bewerkstelligen en een passend aanbestedingsbeleid te hanteren. Alle belemmeringen die dat in de weg staan moeten krachtig worden bestreden. Dat leidt tot het gewenste behoud van werkgelegenheid in de sector en in de gemeente, het tijdig behalen van de mobiliteitsambities van het college en een efficiënte besteding van gemeentegelden. De financiële ruimte voor gemeenten voor de komende jaren is nog met veel onzekerheden omgeven. Bezuinigen op infrastructuur zal echter geen oplossing bieden, maar zal juist leiden tot het verleggen van een steeds grotere rekening naar toekomstige colleges en ontslagen bij het belangrijke lokale MKB. De behoefte aan adequate duurzame maatregelen om de bereikbaarheid binnen gemeenten te behouden en te vorderen kan op brede steun vanuit de samenleving rekenen.

Meer informatie:

<http://www.bouwendnederland.nl/feiten-en-cijfers/28762/visiedocumenten>

3. Kwaliteit schoolgebouwen kan en moet beter!

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 zo goed mogelijk te laten verlopen, is het verstandig om voor die tijd goede afspraken met schoolbesturen te maken over de staat van onderhoud waarin

de overdracht plaats vindt. Want 80% van de schoolgebouwen heeft een ongezond binnenklimaat en is technisch en functioneel niet meer geschikt voor de onderwijsseisen van deze tijd. Veel gemeenten en schoolbesturen weten niet goed hoe 'hun' scholen het doen. Het doen van een quick-scan kan helpen om gerichte investeringen te doen en de lesomstandigheden van leerkrachten en leerlingen aanzienlijk te verbeteren.

Tot slot: voor nieuwbouw gebruiken veel gemeenten de modelverordening van de VNG. De bijbehorende normvergoedingen zijn gebaseerd op de ontwikkeling van de huizenprijzen. Door de aanhoudende dalende huizenprijzen zijn de normvergoedingen inmiddels dermate laag dat eigenlijk geen goede bouwkwiteit kan worden gerealiseerd. Het zou beter zijn om te sturen op lifecycle-kosten, en met scholen afspraken te maken over het optimaal combineren en benutten van budgetten.

Meer informatie:

<http://www.bouwendnederland.nl/speerpunten/utiliteitmarkt/sub/scholenbouw>

4. Aanbesteden: Haal het beste uit de markt

Bouwbedrijven hebben veel te bieden aan opdrachtgevers. Vaak meer dan opdrachtgevers denken. De kennis en ervaring bij bouwbedrijven over werkorganisatie, uitvoeringswijze, materialen en constructies gebruiken is voordelig. Maar opdrachtgevers geven lang niet altijd genoeg mogelijkheden om van die kennis en ervaring te profiteren. Daarmee doen opdrachtgevers zichzelf tekort. Laat bouwbedrijven dus meedenken over oplossingen door mogelijk te maken dat varianten worden aangeboden. Of door toepassing van een geïntegreerde opdracht. Gunnen op alleen de laagste prijs onder een groot aantal inschrijvers heeft niet zelden averechtse effecten tijdens de uitvoering.

De Aanbestedingswet ondersteunt gemeenten erin om het beste uit de markt te halen. De wet helpt aanbesteders verstandige keuzen maken in het aanbestedingsproces. De wet wil het bedrijven - vooral het MKB - gemakkelijker maken om voor een overheidsopdracht in aanmerking te komen. Zoals door het verlagen van administratieve lasten en het stellen van proportionele geschiktheidseisen en contractvoorwaarden.

Voor aanbesteders die voor de komst van de wet al weloverwogen keuzen maakten, betekent de wet geen al te grote veranderingen. Om aanbesteders te ondersteunen die minder frequent aanbesteden en nog niet helemaal vertrouwd zijn met de wet, heeft Bouwend Nederland een Referentiekader Aanbesteden ontwikkeld, dat in een beperkt aantal bladzijden schetst waar een aanbesteder rekening mee heeft te houden. Bouwend Nederland beveelt kennisneming en toepassing daarvan van harte aan. Tenslotte: aanbesteden is slechts een manier om een opdracht in de markt te zetten. Bij kleine opdrachten - tot 50.000 euro - voert aanbesteden vaak te ver en is gunning uit de hand meer aangewezen.

5. Woningbouw: flexibel en toekomstgericht plannen

Door tegenvallende verkoopresultaten bij marktpartijen, en terugvallende investeringen van woningcorporaties, schrappen veel gemeenten

woningbouwplannen. Daarnaast worden veel prestatieafspraken met woningcorporaties losgelaten. Door het schrappen van plannen en loslaten van prestatieafspraken raakt de woningproductie direct jaren achter op de oorspronkelijke planning. Als de vraag naar woningen eenmaal aantrekt, zal het aanbod echter niet snel genoeg kunnen reageren vanwege de lengte van besluitvormingsprocessen. Om dit te voorkomen, is het verstandig om met marktpartijen en corporaties gezamenlijk te zoeken naar mogelijkheden om projecten (en de bijbehorende uitgifte van gronden) 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'.

6. Gemeenten hebben starters nodig voor de lokale economie – bied ze hulp om een woning te kopen

De woningmarkt zit op slot. Vooral voor starters op de woningmarkt is het, door de in de afgelopen jaren aangescherpte hypotheekregels moeilijk om voldoende financiering te krijgen om een nieuwe of bestaande woning te kunnen kopen. Terwijl juist de starters de doorstroming op de lokale woningmarkt een impuls kunnen geven. Iedere aankoop van een woning door een starter leidt tot minstens drie nieuwe verhuisbewegingen. Voor gemeenten is het van belang om starters te binden, omdat zij de basis vormen voor het floreren van de regionale economie. Gemeenten kunnen starters hierbij op verschillende manieren tegemoet treden. In de eerste plaats kunnen gemeenten starters helpen door startersleningen aan te bieden, waarmee het gat tussen het hypotheekbedrag dat maximaal bij een bank kan worden geleend en het bedrag dat nodig is voor aankoop van de woning kan worden gedicht. Ook kunnen gemeenten de kosten van de aankoop van een (nieuwe) woning verlagen als gemeenten zelf de grond in erfpacht uitgeven. Voor de grond hoeft dan geen hypotheek te worden afgesloten en afgelost, waardoor de maandlasten lager kunnen zijn, zeker als gemeenten niet het onderste uit de kan willen halen wat betreft de kosten van de canon. Op een huis van 200.000 euro scheelt dat al gauw 100 euro per maand.

7. Particulier opdrachtgeverschap: win-win voor gemeente en woonconsument

Jongeren en jonge gezinnen die een woning zoeken zijn kritisch. Ze willen een woning die past bij hun persoonlijke wensen en omstandigheden én ze willen een buurt met diverse voorzieningen in de nabije omgeving. En dat alles binnen budget. Als ze een dergelijke ideaalsituatie niet vinden binnen het bestaande aanbod in de gemeente dan vertrekken ze naar een andere locatie die beteraansluit bij hun wensen. Gemeenten kunnen aan de woonwensen van starters tegemoet komen door hen middels (collectief) particulier opdrachtgeverschap de mogelijkheid te bieden hun eigen woning naar hun eigen wensen te realiseren. Het is de bouwvorm die, ondanks de recessie, nog redelijk loopt. Terwijl woningprojecten overal in het land worden stilgelegd, vinden kavels voor eigenbouw nog goed aftrek. Een belangrijk pluspunt is dat er per definitie vraag-gestuurd wordt gebouwd, wat doorgaans meer differentiatie en variatie oplevert. Het past bovendien goed bij de 'doe-het-zelf'-golf die zich steeds meer in de stedelijke ontwikkeling manifesteert. Daarbij is een goede afstemming van vraag en aanbod van essentieel belang bij de

realisatie van de bouwopgaven in de komende jaren. Om particulieren hierbij tegemoet te komen dienen gemeenten in de eerste plaats voldoende aantrekkelijke kavels aan te bieden. Daarnaast zullen gemeenten de particulieren zoveel mogelijk moeten begeleiden en informeren. Particulieren zijn geen professionele opdrachtgevers, maar krijgen binnen de gemeente te maken met veel verschillende afdelingen, zoals het grondbedrijf, juristen, welstand etc. en veel beleid om aan te kunnen voldoen. Gemeenten zullen zich hierop moeten instellen.

8. Leegstaand vastgoed: een realistische kijk

Steeds meer gemeenten krijgen te maken met leegstaand vastgoed: onder andere van kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Vaak verpauperen kantorenparken, winkelcentra, bedrijventerreinen en wijken hierdoor geleidelijk. Te lang wachten met ingrijpen maakt het moeilijk om het gebied uiteindelijk weer aantrekkelijk te maken. Bij leegstand is het belangrijk om zicht te krijgen op de oorzaak van de leegstand: die kan bijvoorbeeld gelegen zijn in economische factoren, maatschappelijke ontwikkelingen zoals internetwinkelen en thuiswerken, of demografische factoren. Vervolgens kan samen met marktpartijen naar oplossingen gezocht worden zoals herontwikkeling, revitalisering van gebieden en gerichte sloop en nieuwbouw. De ervaring leert dat gemeenten een belangrijke sturende en faciliterende rol kunnen vervullen, door overleg te initiëren en actief mee te werken aan bijvoorbeeld herstructurerings- of transformatieplannen.

Meer informatie:

<http://www.bouwendnederland.nl/speerpunten/utiliteitmarkt/sub/winkelvastgoed>
<http://www.bouwendnederland.nl/speerpunten/utiliteitmarkt/sub/kantorenmarkt>

9. Anticiperen op de omgevingswet

De Omgevingswet komt er aan! Door integratie van vele sectorale wetten in de Omgevingswet zijn de autoriteiten verplicht alle relevante aspecten bij besluiten te laten meewegen. Zo worden economische, ecologische en sociale aspecten evenwichtig en gezamenlijk beoordeeld. Daarnaast worden onderzoekslasten verlaagd, waardoor enerzijds minder vooraf hoeft te worden onderzocht; anderzijds moeten beschikbare gegevens opnieuw kunnen worden gebruikt. Tot slot wordt flexibilisering van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) bevorderd. Kortom: een hoop veranderingen! Om de invoering van de Omgevingswet in uw gemeente zo soepel mogelijk te laten verlopen, is het raadzaam om de werkwijze al zoveel mogelijk over te nemen; door al globaler te gaan bestemmen en onderzoeksgegevens te hergebruiken. De wettelijke kaders staan dat nu al toe.

Meer informatie: Niels Ruyter, regiomanager Bouwend Nederland Randstad Zuid

T 079 3 252 270

M 06 1092 5357

E n.ruyter@bouwendnederland.nl

Postbus 340

2700 AH Zoetermeer