

INGEKOMEN 27 MAART 2014



Bouwend Nederland

de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Raadsgriffier Gemeente Westerveld
mw. I. Middelkamp
Postbus 50
7970 AB Havelte

Leonard Springerlaan 31-4
9727 KB Groningen
t 050-524 04 14
e regionoord@bouwendnederland.nl
i www.bouwendnederland.nl

Datum: 26 maart 2014
Ons kenmerk: 1403-42244/rko
Uw kenmerk:
Betreft:

Behandeld door: mr. R.A. Koops
Telefoon: +31 (0)50 5 240 414
E-mail: r.koops@bouwendnederland.nl

Geachte mevrouw Middelkamp,

Op 19 maart jl. hebben de gemeenteraadsverkiezingen plaatsgevonden. Nu breekt de belangrijke tijd van onderhandelingen over het coalitieakkoord aan. Met deze brief willen wij u informeren over belangrijke punten die de gemeente, de werkgelegenheid en de bouw aangaan.

Sinds de inzet van de crisis zijn er 90.000 arbeidsplaatsen in de bouwsector verloren gegaan, zijn er landelijk 25.500 uitkeringsgerechtigden in de bouwnijverheid en gaan er jaarlijks zo'n 1.500 bouwbedrijven failliet. De uitstraling naar andere sectoren is nog veel groter.

De gemeente is belangrijk voor de bouw als opdrachtgever, regelgever en aanbesteder en kan hiermee positieve invloed uitoefenen op de lokale economie en werkgelegenheid. Hieronder geven we u een aantal handreikingen die u helpen hier een goede invulling aan te geven.

Startersleningen

Best veel gemeenten hebben een regeling voor startersleningen. Niet overal werkt dat even succesvol. Gemeenten mogen namelijk extra eisen stellen aan startersleningen, en doen dat ook vaak. Zo moet de starter soms een sociale huurwoning achterlaten. Daarmee wordt de groep starters die uit een studentenkamer of het ouderlijk huis komt al buitengesloten. Ook wordt regelmatig bestaande binding met de gemeente gevraagd. Dat maakt toestroom van nieuwe inwoners lastiger. Bouwend Nederland vindt dat de aanvullende eisen zo veel mogelijk beperkt moeten worden om zo starters in brede zin een opstapje te geven op de woningmarkt.

Bouwgrond

De afgelopen jaren is bouwgrond veel sneller in prijs gestegen dan de woningen die er op staan. In 10 jaar tijd werd bouwgrond gemiddeld 3 tot 4 keer zo duur. Veel gemeenten zijn de grote incidentele opbrengsten uit grondverkopen gaan gebruiken om structurele kosten te dekken. Hierdoor is de gemeente te afhankelijk geworden van het grondbedrijf, en kan de grondprijs niet meer meebewegen bij prijsdalingen op de woningmarkt. Voor de toekomst is het verstandig grondopbrengsten op een bandbreedte te ramen, en voor de begroting uit te gaan van de onderkant van de raming. Zo kan de grondprijs beter meebewegen met de woningmarkt.

Bouwleges

De kosten van bouwleges zijn vaak niet transparant en staan ook vaak niet in verhouding tot de daadwerkelijk gemaakte kosten. De afgelopen jaren zijn de legeskosten gemiddeld met 15 tot 20% gestegen. In sommige gemeenten nog ver daar boven. Bouwend Nederland vindt dat de leges maximaal kostendekkend mogen zijn. Overigens stelt ook de VNG dat de leges slechts kostendekkend mogen zijn, en dat gemeenten inzichtelijk moeten maken hoe de kostenopbouw is.

Verduurzamen gebouwen

Een actieve rol van de gemeente, samen met marktpartijen, draagt aantoonbaar bij aan het halen van de duurzaamheidsdoelstellingen die ook voor uw gemeente gelden. Het faciliteren van bewoners en corporaties speelt hierin een belangrijke rol. Er is veel kennis beschikbaar, bijvoorbeeld via Meer met Minder. Door de krachten van de gemeente en marktpartijen te verenigen, kunnen er goede stappen gezet worden. De gemeente kan daarnaast het goede voorbeeld geven door al het gemeentelijk vastgoed, inclusief scholen, te voorzien van een energielabel. Dit maakt de eigen opgave ook direct inzichtelijk.

Leegstand winkels en kantoren

Veel gemeenten hebben te kampen met leegstand van winkels en kantoren. Sommige kantoren staan op een goede plek om een nieuwe functie te krijgen, bijvoorbeeld wonen of onderwijs. De gemeente kan hierin een actieve rol spelen, door in gesprek te gaan met eigenaren en bouwers, en ruimte te geven in de ruimtelijke procedures.

Kwaliteit schoolgebouwen

Het gemiddelde schoolgebouw in Nederland is 38 jaar oud. Maar 7% van de scholen heeft een energielabel. Als ze een label hebben, is de kans behoorlijk dat het energielabel G is: 25%, en 75% dat het label C of lager is. Tussen schoolbesturen en gemeente ontstaan wel eens conflicten over de kosten van onderhoud, renovatie bestaat in het bekostigingssysteem niet eens. Uiteindelijk moet het om de leerlingen en docenten gaan. Zij hebben belang bij een fatsoenlijk gebouw, dat af en toe gerenoveerd wordt. Bouwend Nederland vindt dat scholen en gemeenten hier open en transparant afspraken over moeten maken. Lokale bouwers kunnen u helpen met het maken van realistische ramingen en plannen.

Onderhoud infrastructuur

Als de gemeentelijke begroting onder druk staat, is het verleidelijk om te snijden in budgetten voor infrastructuur. Op termijn is dat duurkoop. Een goed onderhoudsprogramma zorgt juist voor beheersbare – en voorspelbare – kosten. Bovendien draagt dit bij aan veilige infrastructuur, economische groei en tevreden burgers. 60% van de weggebruikers klaagt over de kwaliteit van de regionale en lokale wegen. En maar liefst 82% van de kiezers vindt dat er niet verder mag worden bezuinigd op onderhoud van infrastructuur. Dus ook in uw gemeente. (Onderzoek I&O research, www.ioresearch.nl/bezuinigingen).

Aanbesteden

De gemeente is een belangrijke opdrachtgever voor de bouw en draagt daarmee ook flink bij aan de lokale werkgelegenheid. Bouwend Nederland is van mening dat opdrachten onder de aanbestedingsgrens altijd onderhands aanbesteed moeten worden. Dat scheelt iedereen een hoop onnodige kosten. Bovendien krijgen lokale bouwers dan ook een goede kans op het werk. Als u een EMVI ('economisch meest voordelige inschrijving') aanbesteding doet, objectiveer dan de kwaliteitseisen zo veel mogelijk. Tot slot een vuistregel: de omvang van de uitvraag (aantal referentiewerken, garanties etc.) moet in redelijke verhouding staan tot de omvang van de opdracht.



Bouwend Nederland

de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Social return on investment (SROI)

SROI is op zich een mooi instrument. Helaas komt het nog al eens voor dat gemeenten SROI zodanig invullen, dat bedrijven leerlingen of vaste krachten moeten ontslaan om te kunnen voldoen aan de voorwaarden. Dat kan en mag wat Bouwend Nederland betreft nooit het geval zijn. Als u SROI wilt inzetten, dan gelden wat Bouwend Nederland betreft de volgende voorwaarden:

- maximaal 5% van de *loonsom*, of 2% van de *aanneemsom*
- leerlingen tellen mee voor SROI
- SROI mag nooit leiden tot ontslag van werknemers of leerlingen.

Regeldruk

Er is vaak goede wil om het aantal regels terug te dringen. Het blijkt in de praktijk echter vaak lastig om die vermindering daadwerkelijk te realiseren. Bouwend Nederland geeft u graag een aantal handreikingen:

- extra eisen bovenop het bouwbesluit zijn verboden, toch hanteren sommige gemeenten ze nog
- hou de bestaande regels een kritisch tegen het licht; zijn ze echt nodig en wordt er wel mee bereikt wat bedoeld was?
- werk anticiperend op de omgevingswet alvast volgens de 'Sneller & Beter' methode
- kijk bij het maken van nieuwe regels ook goed naar de samenhang met andere regels; voegen ze echt iets toe?

Hoogachtend,
Bouwend Nederland regio Noord,

R.A. Koops

mr. R.A. Koops,
regiomanager