

## → Agenda Woning- & Utiliteitsmarkt

september 2016

**De Agenda Woning- & Utiliteitsmarkt van Bouwend Nederland vormt het beleidskader voor alle verenigingsonderdelen van Bouwend Nederland. Het legt de ambities en doelstellingen van Bouwend Nederland voor de komende drie jaar vast. Het geeft lidbedrijven, bestuurders, medewerkers, en stakeholders inzicht in de inhoudelijke koers en in de doelen. De Agenda Woning- & Utiliteitsmarkt is tot stand gekomen in samenwerking met leden uit de secties bouw midden, middelgroot en groot uit de diverse regio's.**



### Visie

Nederland kent een kwalitatief hoogwaardige woning- en utiliteitsmarkt. De komende jaren moet de transitie worden gemaakt naar een nog hoogwaardiger, duurzamere en flexibeler vastgoedmarkt. Bouwend Nederland ondersteunt de leden hierin zo goed mogelijk en schept hiervoor de optimale voorwaarden bij stakeholders. Want Bouwend Nederland staat voor een woning- en utiliteitsmarkt waarin sprake is van gezonde concurrentie, gezond rendement, continuïteit van de ondernemingen en een optimaal ondernemersklimaat.



### Ontwikkelingen in de markt

De burgerlijke & utiliteitsbouw zijn goed voor een groot deel van de totale bouwomzet en werkgelegenheid in de bouw in Nederland. Bouwers hebben behoefte aan (voorspelbaarheid van) volume en continuïteit, zodat zij hun bedrijfsvoering efficiënt voor de langere termijn kunnen inrichten. De laatste jaren staan volume en continuïteit onder druk. Nieuwbouw van woningen trekt in een aantal gebieden aan, maar op heel veel plekken ook nog niet. De projectomvang is veelal kleinschaliger. Renovatie krijgt een grotere rol.

In de utiliteitsbouw ontwikkelen renovatie en transformatie zich ten koste van nieuwbouw, vooral in het commercieel vastgoed. Het totale bouwvolume in de utiliteitsbouw stijgt ten opzichte van de crisisjaren, maar blijft de lager dan voor de crisis. In bijlage 2 zijn cijfers opgenomen over de marktontwikkelingen.



### Belangenbehartiging woningmarkt

De belangenbehartiging is primair gericht op verbetering van volume en continuïteit/voorspelbaarheid. Bij aanpassingen in het woningmarktbeleid beoordeelt Bouwend Nederland deze altijd op de effecten voor de bouwsector. Voor de huurwoningmarkt wordt voor vrije sector en sociale sector ingezet op het scheppen van betere investeringskaders. We lobbyen voor aanpassing van de verhuurderheffing in de sociale huurwoningmarkt en voor betere investeringsvoorwaarden (financieel, fiscaal en huurwetgeving) in het middeldure huursegment. Voor de koopwoningmarkt stuurt Bouwend Nederland op maatwerk in financiering, op het voorkomen van verdere beknellende maatregelen in financiële en fiscale zin en meer mogelijkheden voor specifieke doelgroepen als zzp'ers en woningaanpassing van zorgbehoevenden. Grondprijzen zijn een aandachtspunt. Bouwend Nederland pleit voor faciliterend grondbeleid van gemeenten en daarmee een terughoudende rol voor de overheid op deze markt.



### **Belangenbehartiging utiliteitsmarkt**

Leegstand is een groot maatschappelijk thema en vormt een rode draad door de hieronder genoemde inzet. De lobby voor commercieel vastgoed richt zich primair op het scheppen van de goede randvoorwaarden (zowel juridisch, fiscaal als ruimtelijk) voor transformatie, herontwikkeling en sloop. Daarnaast zal 'nieuwbouw met mate waar nodig' voor commercieel vastgoed bepleit worden. Bij maatschappelijk vastgoed richt de belangenbehartiging zich primair op financiering/bekostiging; bijvoorbeeld de bekostiging van renovatie en verduurzaming van scholen en zorgvastgoed.



### **Belangenbehartiging woning- en utiliteitsmarkt**

Voor zowel de woning- als utiliteitsmarkt zetten we in op het vergroten van mogelijkheden tot additionele financiering uit andere bronnen, zoals institutionele partijen. De afgelopen jaren zijn de kaders hiervoor geschapen, nu moet dit worden omgezet in daadwerkelijke financieringsstromen. Daarnaast bepleiten wij dat er naast de focus op binnenstedelijk bouwen waar nodig ruimte blijft om buiten het reeds bebouwde gebied vastgoed te ontwikkelen, omdat in sommige gebieden niet alle groei binnenstedelijk kan worden opgevangen. De discussie vanuit emotie weer in de feiten trekken is hier noodzakelijk, Bouwend Nederland pakt deze rol actief op.

Verduurzaming van de gebouwde omgeving is één van de speerpunten van Bouwend Nederland. De inzet van Bouwend Nederland op dit thema is al vastgelegd in de Agenda Duurzaamheid en wordt in deze Agenda verder niet behandeld.

Wet- en regelgeving die van invloed is op de woning- en utiliteitsbouw wordt zorgvuldig gemonitord. Bouwend Nederland zet zich ervoor in dat bij de ontwikkeling en aanpassing van wet- en regelgeving en procedures de belangen van de bouwsector nadrukkelijk worden meegenomen en daaruit voortvloeiende (administratieve) lasten en verplichtingen zo beperkt mogelijk zijn. Een actueel voorbeeld hiervan is de nieuwe Omgevingswet. Bouwend Nederland is actief betrokken bij de ontwikkeling en implementatie van dit wetsvoorstel.



### **Speelveld belangenbehartiging**

De kracht van belangenbehartiging ligt mede in hoeverre draagvlak georganiseerd en medestanders gemobiliseerd kunnen worden. Bouwend Nederland zoekt in de belangenbehartiging altijd naar coalities. Niet alleen met partijen binnen de bouwkolom, maar juist ook daarbuiten. We positioneren onze sector daarin als een sector met (innovatieve) oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. Voor de woning- en utiliteitsmarkt zijn dat onder andere (en exclusief de rode draad van verduurzaming) leegstand enerzijds en een grote huisvestingsopgave anderzijds, vergrijzing in relatie tot langer zelfstandig wonen, een veilige, gezonde en up-to-date werk-, zorg- en leeromgeving en krimp(regio's) in relatie tot kwaliteit.



### **Brancheontwikkeling woningmarkt**

Brancheontwikkelingsactiviteiten zijn gericht op het ondersteunen van leden in hun bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door marktkansen in kaart te brengen, databases met marktinformatie beschikbaar te stellen en kennis over voor leden nieuwe markten te ontsluiten en delen. Bouwend Nederland zorgt er voor dat de leden kunnen beschikken over actuele cijfers over (deelsegmenten van) de woningmarkt. De opkomende woon+zorg markt leidt tot nieuwe marktkansen en een groeiemarkt. Daarom ontwikkelen we met stakeholders en de Bouwcampus een (basis-)aanbod voor het levensloopgeschikt maken van nieuwe en bestaande woningen. Bouwend Nederland informeert en adviseert leden en andere stakeholders over de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en organiseert hierover bijeenkomsten.

Bouwend Nederland biedt de leden, via de inzet van het expertteam versnellen, actieve ondersteuning bij het vlottrekken en versnellen van gestagneerde projecten. Bouwend Nederland informeert en adviseert de leden en andere stakeholders over de opgedane kennis en organiseert hierover bijeenkomsten.



#### **Brancheontwikkeling utiliteitsmarkt**

De verschuiving naar de bestaande voorraad brengt nieuwe kansen voor transformatie en herontwikkeling. Daarom ontsluit en ontwikkelt Bouwend Nederland relevante informatie en tools over transformatie en herbesteding van bestaand (leegstaand) vastgoed, met de lichte nadruk op commercieel vastgoed. De databases zorgvastgoed en schoolgebouwen bieden leden relevante marktinformatie voor wat betreft maatschappelijk vastgoed. Overige relevante feiten en cijfers over (deelsegmenten van) de utiliteitsmarkt brengen we gericht naar geïnteresseerde leden via bijeenkomsten en/of publicaties. Financiering van transformatie & herontwikkeling verdient extra aandacht.



#### **Brancheontwikkeling woning- en utiliteitsmarkt**

In 2019 is de Omgevingswet een feit. Bouwend Nederland is betrokken bij de totstandkoming. Om de leden een solide basis te bieden, adviseren en informeren we de leden proactief over de gevolgen van de wet en betrekken we hen bij de implementatie. We ontwikkelen tools die de leden hierin ondersteunen.

#### **Vragen en nadere informatie**

**Martijn Verwoerd**

**Telefoon: +31 (0)79 3 252 128**

**E-mail: [m.verwoerd@bouwennederland.nl](mailto:m.verwoerd@bouwennederland.nl)**

## **BIJLAGE 1**

### **Acties en doelstellingen**

#### **Belangenbehartiging woningmarkt:**

- Verhuurderheffing omzetten in een investeringsprikkel;
- Verbetering van de randvoorwaarden voor investeringen in de middeldure huursector;
- Meer ruimte in hypotheek voor bepaalde doelgroepen en investeringen, zoals verduurzaming en woningaanpassing voor ouderen;
- Geen additionele Kabinetsmaatregelen die een koopwoning netto duurder maken of financiering verder beknotten;
- In het aardbevingsgebied worden woningen preventief versterkt en verduurzaamd;

#### **Belangenbehartiging utiliteitsmarkt:**

- Bekostiging van renovatie en verduurzaming van scholen organiseren;
- Meer ruimte in (technische, fiscale en ruimtelijke) regelgeving voor transformatie, (her)ontwikkeling en herbestemming van utiliteitsgebouwen

#### **Belangenbehartiging B & U:**

- Ruimte om te bouwen: geen hek om de stad;
- In de krimpregio's zoeken we met stakeholders naar manieren om kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren bij afnemend volume;
- Voldoende en tijdige ontwikkeling van bouwlocaties in relatie tot de vraagontwikkeling en opzetten van een monitoringsysteem
- (De regionale uitwerking van) het EIB-onderzoek "Investeren in Nederland" vormt de basis voor met overheden (rijk, provincies, regio's en (grote) gemeenten) en andere stakeholders te maken (middellange) termijn afspraken over de inzet ten aanzien van het realiseren van belangrijke maatschappelijke opgaven. Voorbeelden hiervan zijn de met de provincie Noord-Holland gesloten samenwerkingsagenda en de met de provincie Zuid-Holland en andere stakeholders gesloten City-deal "Binnenstedelijk bouwen en transformatie".
- Financiering vanuit institutionele partijen vergroten en voorwaarden daartoe verbeteren, inclusief co-financieringsmodellen;
- Feiten en cijfers 'tussen de oren' krijgen bij relevante stakeholders om de discussies (rond bijvoorbeeld leegstand en nieuwbouw) zuiver te houden

#### **Brancheontwikkeling woningmarkt:**

- Samen met andere stakeholders en de Bouwcampus ontwikkelen van een (basis-)aanbod voor het levensloopgeschikt maken van nieuwe en bestaande woningen, zodat ouderen en ander zorgbehoevende doelgroepen daarin langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Bouwend Nederland informeert en adviseert leden en andere stakeholders over de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en organiseert hierover bijeenkomsten.
- Bouwend Nederland biedt de leden, via de inzet van het expertteam versnellen, actieve ondersteuning bij het vlottrekken en versnellen van gestagneerde projecten. Bouwend Nederland informeert en adviseert de leden en andere stakeholders over de opgedane kennis en organiseert hierover bijeenkomsten.
- Feiten en cijfers over (deelsegmenten van) de woningmarkt (meer) richting de leden brengen door presentaties tijdens ledenbijeenkomsten en (gerichte) publicaties. Bouwnu.nl past hier ook binnen.

**Brancheontwikkeling utiliteitsmarkt:**

- Bouwend Nederland ontsluit en ontwikkelt relevante informatie en tools over de transformatie en herbestemming van bestaand (leegstaand) vastgoed, met een lichte nadruk op het commercieel vastgoed.
- Feiten en cijfers over (deelsegmenten van) de utiliteitsmarkt (meer) richting de leden brengen door presentaties tijdens ledenbijeenkomsten en (gerichte) publicaties.

**Brancheontwikkeling B & U:**

- In 2019 is de nieuwe Omgevingswet een feit. Bouwend Nederland informeert en adviseert de leden over (de implicaties van) de nieuwe wet en zorg ervoor dat de leden goed worden betrokken bij de implementatie daarvan. In dit kader ontsluit en ontwikkelt Bouwend Nederland relevante informatie en tools en organiseert bijeenkomsten. Daarin nemen we de ontwikkelingen in digitalisering en informatisering mee.

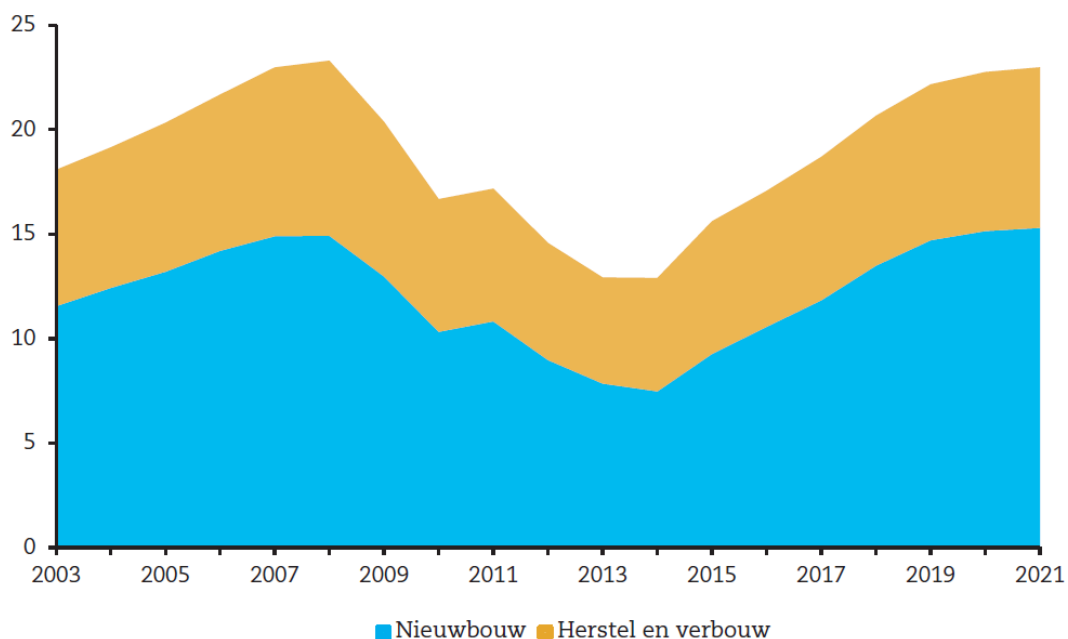
## BIJLAGE 2

### Marktontwikkelingen

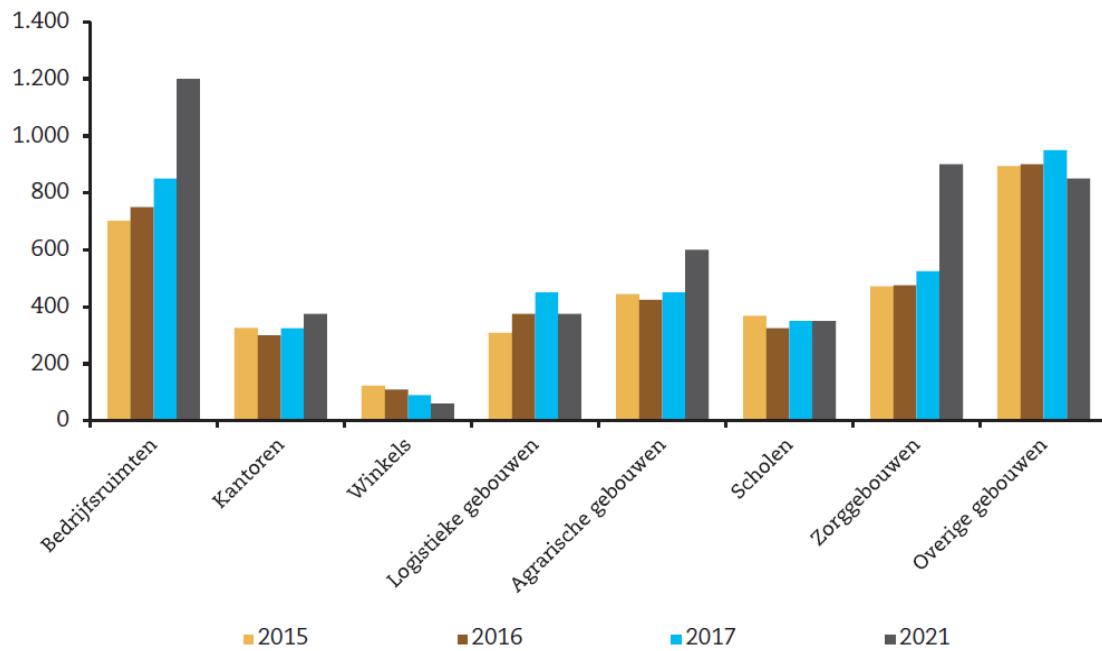
Tabel 2      Bouwproductie<sup>1</sup> per sector, 2015-2021, miljoen euro

	2015	2016	2017	2021
<b>Woningbouw</b>	15.625	17.075	18.700	22.950
- nieuwbouw	9.275	10.575	11.825	15.200
- herstel en verbouw	6.350	6.500	6.875	7.750
<b>Utiliteitsbouw</b>	14.725	15.300	15.875	17.750
- nieuwbouw	9.375	9.750	10.150	11.425
- herstel en verbouw	5.350	5.550	5.725	6.325

Figuur 2      Woningbouwproductie, 2003-2021<sup>1</sup> (miljard euro, prijzen 2014)



**Figuur 3** Nieuwbouwproductie utiliteitsgebouwen naar bouwtype, 2015-2021 (miljoen euro, prijzen 2014)



Figuur 5 Onderhoudsproductie van gebouwen, 2003-2021<sup>1</sup> (miljard euro, prijzen 2014)

