

# Knelpuntenmonitor Woning- productie 2007

Integrale samenvatting

Kees Dol  
Harry van der Heijden



# Knelpuntenmonitor Woningproductie 2007

## Integrale samenvatting

### Eindrapport

*Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:*

*Ministerie van VROM*

*NVB Vereniging van projectontwikkelaars en bouwondernemers*

*Vereniging van Nederlandse Projectontwikkelingsmaatschappijen (Neprom)*

*Aedes vereniging van woningcorporaties*

*Bouwend Nederland*

*Auteurs:*

*Kees Dol*

*Harry van der Heijden*

12 november 2007

Onderzoeksinstituut OTB

Technische Universiteit Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Tel. (015) 278 30 05

Fax (015) 278 44 22

E-mail [mailbox@otb.tudelft.nl](mailto:mailbox@otb.tudelft.nl)

<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2005 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.



## Inhoudsopgave

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Knelpuntenmonitor Woningproductie 2007 .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Inleiding .....   | 1         |
| <b>2</b> | <b>Resultaten van de knelpuntenmonitor onder marktpartijen en gemeenten vergeleken .....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1      | Inleiding .....   | 3         |
| 2.2      | Het algemene beeld: intensiteitsindices van de fasen in het ontwikkelingsproces .....         | 4         |
| 2.3      | De kracht van de ervaren knelpunten: intensiteitsindices van marktpartijen .....              | 5         |
| 2.4      | De kracht van de ervaren knelpunten: intensiteitsindices van gemeenten.....                   | 7         |
| 2.5      | Overeenkomsten en verschillen belangrijkste knelpunten tussen gemeenten en marktpartijen..... | 9         |
| 2.6      | Regelingen die leiden tot knelpunten.....   | 10        |
| <b>3</b> | <b>Resultaten interviews gemeenten en marktpartijen .....</b>                                 | <b>12</b> |
| 3.1      | Inleiding .....   | 12        |
| 3.2      | Resultaten interviews gemeenten .....   | 13        |
| 3.2.1    | Stijgende bouwkosten .....  | 13        |
| 3.2.2    | Personeel.....  | 14        |
| 3.2.3    | Onderscheid tussen binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties?.....                   | 14        |
| 3.2.4    | De omgevingsvergunning.....   | 16        |
| 3.3      | Rapportage interviews marktpartijen.....  | 16        |
| 3.3.1    | Inleiding .....   | 16        |
| 3.3.2    | Stijgende bouwkosten .....  | 16        |
| 3.3.3    | Onvoldoende beschikbaarheid uitvoerend personeel .....  | 18        |
| 3.3.4    | Onderscheid tussen binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties?.....                   | 18        |
| 3.3.5    | Omgevingsvergunning.....  | 19        |
| <b>4</b> | <b>Conclusie .....</b>  | <b>20</b> |



# 1 Knelpuntenmonitor Woningproductie 2007

## 1.1 Inleiding

Voor u ligt de rapportage Integrale samenvatting Knelpuntenmonitor Woningproductie 2007; een overzicht van de belangrijkste bevindingen uit de twee deelstudies onder gemeenten en marktpartijen naar knelpunten in voortgang van de woningproductie.

Een aantal bij de bij de woningproductie betrokken partijen wil inzicht krijgen in de aard en de intensiteit van knelpunten die zich voordoen in de fasen van het bouwproces. Hiertoe wordt periodiek een enquête gehouden onder gemeenten en marktpartijen (projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties). Het doel is om naast het inventariseren van de knelpunten, ook de ontwikkeling in de tijd in kaart te brengen. Deze rapportage is dan ook het vervolg op de Knelpuntenmonitor Woningproductie 2003 en 2005.

De oorspronkelijke onderzoeksopzet ging uit van een zogenaamd panelonderzoek. In een panelonderzoek worden periodiek dezelfde personen verzocht om deel te nemen aan een enquête. Op deze wijze kan een zuiver beeld worden geschetst van ontwikkelingen in de tijd.

In de loop der tijd vielen echter respondenten af en daarom is in deze ronde extra aandacht besteed aan de werving van nieuwe deelnemers aan de enquête. Overigens veranderen ook regelmatig de contactpersonen binnen een deelnemende organisatie, waardoor de kans aanwezig is dat de vragenlijst volgens een iets andere invalshoek wordt ingevuld. We kunnen derhalve niet meer spreken van een zuiver panelonderzoek, maar wel van een groot onderzoek waar een doorsnee van de bij de woningbouw betrokken partijen tweejaarlijks haar visie uit op de aard, omvang en ontwikkeling van knelpunten in de woningproductie.

Hoofdstuk 2 bevat enkele teksten die integraal zijn overgenomen uit de (omvangrijkere) deelstudies. Hiermee voorzien we de lezer van een snel overzicht van de belangrijkste bevindingen uit de deelstudies. Daarnaast bevat hoofdstuk 2 enkele paragrafen die een vergelijking maken tussen de resultaten onder gemeenten en marktpartijen. Dit laatste vormt de belangrijkste meerwaarde van hoofdstuk 2. De lezer die een snel overzicht wenst inclusief een korte vergelijking tussen gemeenten en marktpartijen kan gebruik maken van deze integrale samenvatting. Lezers die meer details wensen worden verwezen naar de afzonderlijke rapporten 'Knelpuntenmonitor Woningproductie 2007' voor respectievelijk gemeenten en marktpartijen. Deze rapporten leveren bovendien bijna alle gegevens van de enquêtes in 2003 en 2005.

Hoofdstuk 3 bevat de resultaten van een belronde onder gemeenten en marktpartijen over enkele opvallende bevindingen uit hoofdstuk 2. Navraag is gedaan naar de aard en consequenties van bouwkostenstijgingen en personeelstekorten. Daarnaast is gevraagd naar verschillen en overeenkomsten van de planvorming op uitleglocaties en opzichte van binnenstedelijke locaties. Op basis van de resultaten van hoofdstuk 2 zouden we namelijk mogen concluderen dat de planvorming op binnenstedelijke en uitleglocaties vaak even stroef verloopt. Aan de praktijkmensen is gevraagd of zij deze mening delen en wat hiervan de reden zou kunnen zijn.





## 2 Resultaten van de knelpuntenmonitor onder marktpartijen en gemeenten vergeleken

### 2.1 Inleiding

Deze rapportage geeft een overzicht van de knelpunten die leiden tot vertragingen van de woningproductie. Middels een enquête onder gemeenten en marktpartijen is nagegaan in welke mate bepaalde zaken binnen het ontwikkelingsproces een knelpunt vormen. Hierbij is binnen het ontwikkelingsproces van woningen een onderscheid gemaakt naar:

- De planfase (binnenstedelijk en uitleg)
- De afzetfase (verkoop en verhuur)
- De realisatiefase

Om alle afzonderlijke knelpunten goed te kunnen beoordelen de zogenoemde intensiteitsindex geconstrueerd. Hiermee kan ook de ontwikkeling ten opzichte van de eerdere meting in 2003 in kaart worden gebracht. De gemiddelde verdeling van alle ervaren knelpunten in 2003, 2005 en 2007 is weergegeven in tabel 2.1.

**Tabel 2.1 Gemiddelde verdeling van ervaren knelpunten door gemeenten en marktpartijen 2003 -2007**

|                                   | Niet | Enigszins | Sterk |
|-----------------------------------|------|-----------|-------|
| Basisverdeling marktpartijen 2003 | 45%  | 32%       | 23%   |
| Verdeling marktpartijen 2005      | 46%  | 35%       | 20%   |
| Verdeling marktpartijen 2007      | 37%  | 40%       | 23%   |
| Basisverdeling gemeenten 2003     | 61%  | 30%       | 9%    |
| Verdeling gemeenten 2005          | 60%  | 31%       | 9%    |
| Verdeling gemeenten 2007          | 57%  | 35%       | 9%    |

Bron: Enquête Knelpuntenmonitor Gemeenten en Marktpartijen, OTB

Op basis van de basisverdeling is een intensiteitsindex berekend. Deze basisverdeling krijgt de waarde van 100 (zoals bij ieder startpunt van een index). **Een waarde beneden de 100 betekent dat men per saldo een knelpunt minder sterk ervaart en een waarde hoger dan 100 betekent dat men een knelpunt sterker ervaart.**

**Let op bij de onderlinge vergelijking van waarden tussen gemeenten en marktpartijen!!!** De intensiteitsindex voor gemeenten en marktpartijen hebben een ander uitgangspunt, namelijk een verschillende basiswaarde (zie tabel 2). Hierdoor is de onderlinge vergelijkbaarheid van de in de rapportage gepresenteerde intensiteitsindices niet altijd even makkelijk. Een waarde van bijvoorbeeld 150 bij gemeenten is anders dan een waarde van 150 bij de marktpartijen. Indien men wil vergelijken, dan kan men dit het beste doen op basis van rangorde. Daarom hebben we een top-10

gepresenteerd bij gemeenten en marktpartijen. Overigens is een extra tabel (2.5) opgenomen waarin de top-10 knelpunten is gecorrigeerd voor de basiswaarde van de marktpartijen.

## 2.2 Het algemene beeld: intensiteitsindices van de fasen in het ontwikkelingsproces

Onderscheiden naar fase in het ontwikkelingsproces blijkt dat bij gemeenten en marktpartijen hetzelfde algemene patroon aanwezig is. In 2005 concentreren de knelpunten bij gemeenten en marktpartijen zich in de planfase van binnenstedelijke locaties en uitleglocaties. In de verkoopfase worden bij gemeenten en marktpartijen de knelpunten in mindere mate ervaren. De verhuurfase levert bij gemeenten en marktpartijen naar verhouding de minste problemen op. Per saldo levert de realisatiefase in de hele genoemde periode lang niet altijd bovengemiddelde knelpunten op, maar we zien in 2007 wel een sterke toename.

Ten opzichte van 2005 is voor wat betreft de gemeenten de intensiteitsindex vooral toegenomen in de realisatiefase. Op de uitleglocaties en in de verkoopfase is er een daling ten opzichte van 2005. De totale index van alle knelpunten is ten opzichte van 2005 licht toegenomen.

Vergeleken met 2005 blijven voor wat betreft de marktpartijen de ervaren knelpunten in de planfase (binnenstedelijk en uitleg) vrijwel gelijk. Er is in 2007 sprake van een forse toename van knelpunten in de realisatiefase, terwijl er een afname van knelpunten in de verkoopfase is. De intensiteitsindex van alle fasen (totaal) is ten opzichte van 2005 aanzienlijk toegenomen komt uit op 113.

**Tabel 2.2 Intensiteitsindex per fase in de planontwikkeling gemeenten en marktpartijen 2003 - 2007\***

| Fase                     |             |      |      |
|--------------------------|-------------|------|------|
| Gemeenten                | 2003        | 2005 | 2007 |
| Planfase uitleg          | 141         | 158  | 136  |
| Planfase binnenstedelijk | 159         | 164  | 164  |
| Verkoopfase              | 134         | 118  | 89   |
| Verhuurfase              | 51          | 56   | 66   |
| Realisatiefase           | 70          | 60   | 90   |
| Totaal                   | (basis) 100 | 102  | 106  |
| Marktpartijen            |             |      |      |
| Marktpartijen            | 2003        | 2005 | 2007 |
| Planfase uitleg          | 153         | 155  | 151  |
| Planfase binnenstedelijk | 154         | 155  | 154  |
| Verkoopfase              | 115         | 109  | 96   |
| Verhuurfase              | 55          | 70   | 66   |
| Realisatiefase           | 61          | 48   | 107  |
| Totaal                   | (basis) 100 | 97   | 113  |

\*De absolute waarde van de intensiteitsindices van gemeenten en marktpartijen dienen niet met elkaar vergeleken te worden vanwege een verschillende basisverdeling (zie tabel 2.1). In paragraaf 2.4, tabel 2.5 is voor de belangrijkste knelpunten van gemeenten de intensiteitsindex gecorrigeerd met de basisverdeling van marktpartijen.

Bron: Enquête Knelpuntenmonitor gemeenten en marktpartijen 2003, 2005 en 2007 OTB

## 2.3 De kracht van de ervaren knelpunten: intensiteitsindices van marktpartijen

### *Belangrijkste knelpunten*

De tien grootste knelpunten ontstaan vrijwel allemaal in de planvormingsfase op binnenstedelijke locaties (6x) en uitleglocaties (3x). Binnen deze top-10 is één knelpunt aanwezig uit de realisatiefase.

De complexiteit en tijdsduur van besluitvormingstrajecten bij zowel binnenstedelijke als uitleglocaties vormen voor de marktpartijen de grootste knelpunten. Bouwkosten komt op een derde plaats en was ook een van de grootste stijgers van de knelpunten ten opzichte van 2005.

Daarnaast vormen langdurige procedures van bestemmingsplannen, bezwaar- en beroepsprocedures en deskundigheid van gemeentelijk personeel grote knelpunten.

Knelpunten die ten opzichte van 2005 in de top-10 bleven zijn complexiteit en tijdsduur besluitvormingsprocessen (binnenstedelijke en uitleg), stedenbouwkundige-, architectonische- en welstandseisen (binnenstedelijk), onvoldoende deskundigheid bij gemeenten (binnenstedelijk), langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen (binnenstedelijk) en bezwaarprocedures burgers en belangenorganisaties (binnenstedelijk).

Opvallend ten opzichte van 2005 is dat langdurige wettelijke procedure bouwvergunningen (binnenstedelijk en uitleg) niet meer in de top-10 voorkomt. De waarden van dit knelpunt zijn ten opzichte van 2005 behoorlijk afgenomen.

De top 10 van stijgers in 2007 wordt gedomineerd door knelpunten in de realisatiefase en dan vooral kwaliteit en beschikbaarheid van uitvoerend en directievoerend personeel bij de marktpartijen. Zoals hiervoor aangegeven, melden de marktpartijen dat een stijging van de bouwkosten een toenemend knelpunt vormt. Dit komt tevens terug in de toename van het knelpunt 'ongunstige prijs-kwaliteitverhouding door hoge bouwkosten' in de verkoopfase.

Ten opzichte van 2005 is de top-10 van stijgers sterk veranderd. In 2007 waren twee van de belangrijkste stijgers 'teveel aanbod van appartementen (verkoop en verhuurfase) en tussentijdse wijzigingen planuitgangspunten (binnenstedelijk en uitleg). Overigens zijn ook de veranderingen in absolute zin niet eerder zo sterk geweest. Zo bedroeg in 2005 de snelste stijging 51 punten, terwijl dit in 2007 maar liefst 129 punten was.

Binnen de top 10 van dalers zijn knelpunten uit de verkoopfase prominent aanwezig. Een aantal van deze knelpunten heeft een verband met een aantrekkende economie. Zo is de consument veel minder afwachtend geworden als het om de koopbeslissing gaat, verbetert de koopkracht van potentiële kopers en kunnen we zeker niet spreken van een afnemende belangstelling voor koopwoningen. In de verkoop- en verhuurfase lijkt er ook sprake van een afname van knelpunten op het vlak van plankwaliteit (parkeernormen, kwaliteit voorzieningen) waardoor de verkoopbaarheid / verhuurbaarheid wat aantrekken. Het gaat hier met name om de aanwezigheid van voorzie-

ningen en parkeergelegenheid. Tot slot is een opvallende daler het knelpunt 'stagnatie tijdens de bouw door juridische procedures' uit de realisatiefase.

**Tabel 2.3 Top 10 knelpunten, top 5 toename knelpunten en top 5 afname knelpunten 2005 - 2007, marktpartijen**

| Top 10 knelpunten 2007  | Fase            | 2007 | In top 10 2005? |
|---|-----------------|------|-----------------|
| Complexiteit en tijdsduur besluitvormingstrajecten                              | Binnenstedelijk | 206  | J               |
| Complexiteit en tijdsduur besluitvormingstrajecten                              | Uitleglocaties  | 199  | J               |
| Stijging van de bouwkosten  | Realisatiefase  | 198  | N               |
| Bezwaarprocedures burgers en belangenorganisaties                               | Binnenstedelijk | 190  | J               |
| Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen                              | Binnenstedelijk | 187  | J               |
| Bezwaarprocedures burgers en belangenorganisaties                               | Uitleglocaties  | 179  | N               |
| Onvoldoende personeelscapaciteit bij gemeenten                                  | Binnenstedelijk | 179  | N               |
| Onvoldoende deskundigheid bij gemeenten   | Uitleglocaties  | 178  | N               |
| Stedenbouwkundige, architectonische en welstandeisen                            | Binnenstedelijk | 178  | J               |
| Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen                              | Uitleglocaties  | 175  | N               |
| Onvoldoende deskundigheid bij gemeenten   | Binnenstedelijk | 175  | J               |
| <b>Top 10 stijgers</b>  |                 |      |                 |
| Onvoldoende uitvoerend personeel beschikbaar                                    | Realisatiefase  | +129 | -               |
| Onvoldoende directievoerend personeel beschikbaar                               | Realisatiefase  | +92  | -               |
| Onvoldoende kwaliteit uitvoerend personeel                                      | Realisatiefase  | +84  | -               |
| Onvoldoende kwaliteit directievoerend personeel                                 | Realisatiefase  | +63  | -               |
| Gebrek aan bouwmaterialen   | Realisatiefase  | +64  | -               |
| Stijging bouwkosten   | Realisatiefase  | +63  | -               |
| Ongunstige prijs-kwaliteitverhouding door hoge bouwkosten                       | Verkoopfase     | +57  | -               |
| Hoogte hypotheekrente   | Verkoopfase     | +46  | -               |
| Gebrek aan materieel  | Realisatiefase  | +45  | -               |
| Het aanbod is teveel gericht op appartementen                                   | Verhuurfase     | +37  | -               |
| <b>Top 10 dalers</b>  |                 |      |                 |
| Slechte economische vooruitzichten waardoor kopers de koopbeslissing uitstellen | Verkoopfase     | -119 | -               |
| Slechte bereikbaarheid openbaar vervoer   | Verhuurfase     | -46  | -               |
| Afnemende belangstelling koopwoningen   | Verkoopfase     | -42  | -               |
| Onvoldoende kwaliteit voorzieningen in nieuwe woonwijken                        | Verhuurfase     | -36  | -               |
| Het aanbod is teveel gericht op dure woningen                                   | Verkoopfase     | -34  | -               |
| Onvoldoende kwaliteit voorzieningen in nieuwe woonwijken                        | Verkoopfase     | -33  | -               |
| Onvoldoende koopkracht bij kopers   | Verkoopfase     | -30  | -               |
| Stagnatie tijdens bouw door juridische procedures                               | Realisatiefase  | -28  | -               |
| Beperkte parkeernormen voor autoverkeer   | Verhuurfase     | -26  | -               |
| Beperkte parkeernormen voor autoverkeer   | Verkoopfase     | -25  | -               |

Bron: Enquête Knelpuntenmonitor Marktpartijen 2005 en 2007, OTB

## 2.4 De kracht van de ervaren knelpunten: intensiteitsindices van gemeenten

### *Belangrijkste knelpunten*

De belangrijkste knelpunten doen zich voor in de planfase. Hierbij lijken de knelpunten zich in 2007 vooral te concentreren op procedures, zoals bestemmingsplannen en bezwaar en beroep. Ook onderhandelingen over grondkosten met marktpartijen (binnenstedelijk) en tussentijdse wijzigingen van planuitgangspunten vormen volgens de gemeenten forse knelpunten. Ten opzichte van 2005 zijn er twee belangrijke veranderingen in de top-10. In 2005 waren er twee knelpunten uit de verkoopfase ('aanbod teveel gericht op dure woningen' en 'aanbod teveel gericht op appartementen') die nu niet meer in de top 10 staan. Hiervoor in de plaats zijn gekomen tussentijdse wijzigingen van planuitgangspunten op uitleglocaties en binnenstedelijke locaties.

Zoals hiervoor al aangegeven doet de belangrijkste toename van knelpunten doet zich voor in de realisatiefase. Binnen de top-10 van belangrijkste stijgers in 2007 staan dan ook drie knelpunten uit de realisatiefase.

De top 10 van dalers wordt gedomineerd door knelpunten in de verkoopfase. Zeer fors is de afname van het knelpunt 'slechte economische vooruitzichten waardoor potentiële kopers de koopbeslissing uitstellen'. Ook andere indicatoren in de verkoopfase, die te maken hebben met de vraag naar nieuwe koopwoningen ontwikkelen zich zeer gunstig ten opzichte van 2005.

Opvallend is verder dat bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties weliswaar tot de belangrijkste knelpunten behoren, maar dat er ten opzichte van 2005 ook sprake is van een forse afname van dit knelpunt.

### *De intensiteitsindex van gemeenten gecorrigeerd voor marktpartijen*

Bij het berekenen van de intensiteitsindices van gemeenten en marktpartijen wordt uitgegaan van verschillende basisverdelingen. De basisverdeling is het berekende gemiddelde van alle knelpunten van respectievelijk gemeenten en marktpartijen (zie ook tabel 2.1). Omdat de basisverdelingen van gemeenten en marktpartijen verschillend zijn, levert dit ook andere waarden op voor de intensiteitsindices van de afzonderlijke knelpunten. Zo zien we dat de top-10 van knelpunten bij gemeenten veel hogere waarden heeft dan de top-10 van marktpartijen.

In tabel 2.5 is voor de top-10 van gemeenten gecorrigeerd met de basisverdeling van de marktpartijen. Op basis van deze uitkomsten blijkt dat de grootste knelpunten van gemeenten wat minder krachtig zijn dan de grootste knelpunten van marktpartijen. Bij de gemeenten liggen de (gecorrigeerde) waarden tussen de 190 en 139, terwijl bij de marktpartijen de waarden tussen de 206 en 175 liggen.

**Tabel 2.4 Top 10 knelpunten, top 10 toename knelpunten en top 10 afname knelpunten, gemeenten**

| <b>Top 10 knelpunten 2007</b>  |                          |       |                 |
|--|--------------------------|-------|-----------------|
| Knelpunt   | Fase                     | Index | In top-10 2005? |
| Bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties                                      | Planfase binnenstedelijk | 290   | J               |
| Complexiteit en tijdsduur besluitvormingstrajecten   | Planfase binnenstedelijk | 249   | J               |
| Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen   | Planfase binnenstedelijk | 244   | J               |
| Onderhandelingen grondkosten gemeenten - marktpartijen                                     | Planfase binnenstedelijk | 239   | J               |
| Tussentijdse wijzigingen van de planuitgangspunten   | Planfase uitleglocaties  | 234   | N               |
| Tussentijdse wijzigingen van de planuitgangspunten   | Planfase binnenstedelijk | 230   | N               |
| Bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties                                      | Planfase uitleglocaties  | 227   | J               |
| Stedenbouwkundige-, architectonische-, en welstandseisen                                   | Planfase binnenstedelijk | 226   | N               |
| Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen   | Planfase uitleglocaties  | 213   | N               |
| Complexiteit en tijdsduur besluitvormingstrajecten   | Planfase uitleglocaties  | 207   | J               |
| <b>Top 10 stijgers</b>   |                          |       |                 |
| Onvoldoende uitvoerend personeel beschikbaar   | Realisatiefase           | +77   | -               |
| Stijging van de bouwkosten   | Realisatiefase           | +57   | -               |
| Gebrek aan bouwmaterialen  | Realisatiefase           | +48   | -               |
| Tussentijdse wijzigingen van de planuitgangspunten   | Planfase uitleglocaties  | +46   | -               |
| Het aanbod is teveel gericht op appartementen  | Verhuurfase              | +46   | -               |
| Gebrek aan geschikte bouwlocaties  | Planfase binnenstedelijk | +39   | -               |
| Onvoldoende personeelscapaciteit bij gemeenten   | Planfase binnenstedelijk | +33   | -               |
| Onvoldoende kwaliteit uitvoerend personeel   | Realisatiefase           | +32   | -               |
| Hoogte hypotheekrente  | Verkoopfase              | +27   | -               |
| Groot concurrerend aanbod door gelijktijdig op de markt komen van veel nieuwe woningen     | Verkoopfase              | +22   | -               |
| <b>Top 10 dalers</b>   |                          |       |                 |
| Slechte economische vooruitzichten waardoor potentiële kopers de koopbeslissing uitstellen | Verkoopfase              | -164  | -               |
| Het aanbod is teveel gericht op dure woningen  | Verkoopfase              | -85   | -               |
| Afnemende belangstelling voor koopwoningen   | Verkoopfase              | -76   | -               |
| Samenwerking verschillende opdrachtgevers op één locatie                                   | Planfase binnenstedelijk | -68   | -               |
| Onvoldoende koopkracht bij kopers  | Verkoopfase              | -62   | -               |
| Gebrek aan geschikte bouwlocaties  | Planfase uitleglocaties  | -61   | -               |
| Langdurige wettelijke procedure bouwvergunningen   | Planfase binnenstedelijk | -54   | -               |
| Bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties                                      | Planfase binnenstedelijk | -50   | -               |
| Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen   | Planfase uitleglocaties  | -49   | -               |
| Bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties                                      | Planfase uitleglocaties  | -45   | -               |

Bron: Enquête Knelpuntenmonitor Gemeenten 2003, 2005 en 2007 OTB

**Tabel 2.5 Top 10 knelpunten gemeenten met correctie voor intensiteitsindex marktpartijen**

| Top 10 knelpunten 2007                                   |                 |         |                 |
|--|-----------------|---------|-----------------|
| Knelpunt   | Fase            | Normaal | Correctie markt |
| Bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties    | Binnenstedelijk | 290     | 190             |
| Complexiteit en tijdsduur besluitvormingstrajecten       | Binnenstedelijk | 249     | 182             |
| Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen       | Binnenstedelijk | 244     | 157             |
| Onderhandelingen grondkosten gemeenten - marktpartijen   | Binnenstedelijk | 239     | 165             |
| Tussentijdse wijzigingen van de planuitgangspunten       | Uitleglocaties  | 234     | 157             |
| Tussentijdse wijzigingen van de planuitgangspunten       | Binnenstedelijk | 230     | 167             |
| Bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties    | Uitleglocaties  | 227     | 156             |
| Stedenbouwkundige-, architectonische-, en welstandseisen | Binnenstedelijk | 226     | 162             |
| Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen       | Uitleglocaties  | 213     | 139             |
| Complexiteit en tijdsduur besluitvormingstrajecten       | Uitleglocaties  | 207     | 148             |

Bron: Enquête Knelpuntenmonitor Gemeenten 2007, OTB

## 2.5 Overeenkomsten en verschillen belangrijkste knelpunten tussen gemeenten en marktpartijen

De knelpunten top-10 van gemeenten en marktpartijen toont een groot aantal overeenkomsten. Complexiteit en tijdsduur van besluitvormingstrajecten, bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties en langdurige wettelijke procedures op uitleglocaties en binnenstedelijke locaties komen voor in de top 10 van gemeenten en marktpartijen. Stedenbouwkundige- architectonische- en welstandseisen op binnenstedelijke locaties vormen worden ook door gemeenten en marktpartijen ervaren als belangrijke knelpunten.

Het belangrijkste verschil tussen gemeenten en marktpartijen is dat het knelpunt stijging van de bouwkosten niet voorkomt in de top-10 van gemeenten. Overigens is wordt dit bij gemeenten wel een van de belangrijkste stijgers. Marktpartijen noemen verder deskundigheid van personeel en personeelscapaciteit een belangrijk knelpunt, terwijl gemeenten dit in beperkte mate als knelpunt zien. Personeelscapaciteit is bij gemeenten wel een belangrijke stijger, hier is verder ook aandacht aan besteed in een interviewronde onder gemeenten.

Volgens gemeenten vormen de onderhandelingen over grondkosten (binnenstedelijk) en tussentijdse wijziging van planuitgangspunten (binnenstedelijk en uitleg) als grote knelpunten. Bij de marktpartijen vallen deze knelpunten overigens net buiten de top-10.

Voor wat betreft de toename van knelpunten blijkt een redelijke overeenstemming tussen gemeenten en marktpartijen. Gebrek aan personeel, materiaal en materieel en de stijging van bouwkosten worden door zowel gemeenten als marktpartijen in toenemende mate ervaren als knelpunten.

Bij de top-10 van dalers noemen gemeenten en marktpartijen regelmatig zaken die te maken hebben met het gunstige economisch tij. Economische vooruitzichten en de

koopbeslissing, marktpositie dure woningen, belangstelling voor koopwoningen en koopkracht van kopers ontwikkelen zich ten goede.

Opvallend verder dat marktpartijen onder de dalers zaken noemen die met plankwaliteit te maken hebben zoals voorzieningen en parkeernormen, terwijl gemeenten een duidelijke afname zien voor wat betreft de langdurige procedure van bouwvergunningen en bezwaarprocedures van burgers en belangenorganisaties.

## 2.6 Regelingen die leiden tot knelpunten

In de enquête bestaat onder een geselecteerd aantal algemeen geformuleerde knelpunten de mogelijkheid om aan te geven welke specifieke regelgeving het betreffende knelpunt zou kunnen veroorzaken. Hierbij kreeg men de mogelijkheid om meerdere regelingen te noemen. De mogelijkheid om dit te doen werd geboden bij de volgende vragen (zie ook enquêteformulieren in de bijlage van de basisrapportage):

- Langdurige wettelijke procedure bouwvergunningen (uitleg en binnenstedelijk)
- Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen (uitleg en binnenstedelijk)
- Milieuregelgeving algemeen (uitleg en binnenstedelijk)
- Stagnatie tijdens bouw door juridische procedures (uitleg en binnenstedelijk)

Tabel 2.8 toont de meest genoemde regelingen. Het aantal respondenten dat de regeling noemt meestal beperkt. Allereerst zijn er geen noemenswaardige aantallen respondenten die specifieke regelingen noemden voor wat betreft de langdurige wettelijke procedure van bouwvergunningen. Hetzelfde geldt voor stagnatie tijdens de bouw door juridische procedures.

### *Specifieke regelingen als oorzaak voor de knelpunten*

Binnen de bestemmingsplanprocedure op uitleglocaties en binnenstedelijke locaties noemen gemeenten en marktpartijen vooral de artikel 19 procedure. Voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure is dit dezelfde uitkomst als in de enquête van 2005.

Milieuregelgeving op binnenstedelijke- en uitleglocaties levert bij gemeenten en marktpartijen twee specifieke regelingen die veel worden genoemd. Het gaat hier om 'voorschriften geluidshinder' en 'eisen luchtkwaliteit'. Ten opzichte van 2005 zijn er enkele belangrijke veranderingen. 'Voorschriften geluidshinder' werden destijds regelmatig genoemd, maar 'eisen luchtkwaliteit' speelde toen nog geen grote rol omdat de regeling nog maar net was ingevoerd.

Opvallend is dat in 2005 de watertoets door gemeenten en marktpartijen regelmatig werd genoemd, maar deze regeling speelt als knelpunt in 2007 nog maar een marginale rol (zie ook hoofdrapportage). Ook bodembescherming (binnenstedelijk) en aanwezigheid beschermde plant- en diersoorten (uitleglocaties) werden in 2005 regelmatig door marktpartijen en gemeenten regelmatig genoemd, deze knelpunten worden in 2007 veel minder vaak genoemd.



**Tabel 2.6 Meest genoemde regelingen als oorzaak van knelpunten door gemeenten en marktpartijen**

| <b>GEMEENTEN TOTAAL 38 RESPONDENTEN</b>                                   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>REGELINGEN 10 MAAL OF MEER GENOEMD</b>                                 |                            |
| <b>Knelpunt</b>   | <b>Aantal maal genoemd</b> |
| <b>Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen uitleglocaties</b>  |                            |
| Artikel 19 procedure  | 10                         |
| <b>Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen binnenstedelijk</b> |                            |
| Artikel 19 procedure  | 16                         |
| <b>Milieuregelgeving algemeen uitleglocaties</b>                          |                            |
| Voorschriften geluidshinder   | 13                         |
| Eisen luchtkwaliteit  | 11                         |
| <b>Milieuregelgeving algemeen binnenstedelijk</b>                         |                            |
| Voorschriften geluidshinder   | 14                         |
| Eisen luchtkwaliteit  | 12                         |
| <b>Juridische procedures tijdens bouw</b>                                 |                            |
| Aanwezigheid beschermde plant- en diersoorten                             | 10                         |
| <b>MARKTPARTIJEN TOTAAL 127 RESPONDENTEN</b>                              |                            |
| <b>REGELINGEN 30 MAAL OF MEER GENOEMD</b>                                 |                            |
| <b>Knelpunt</b>   | <b>Aantal maal genoemd</b> |
| <b>Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen uitleglocaties</b>  |                            |
| Artikel 19 procedure  | 47                         |
| <b>Langdurige wettelijke procedure bestemmingsplannen binnenstedelijk</b> |                            |
| Artikel 19 procedure  | 63                         |
| <b>Milieuregelgeving algemeen uitleglocaties</b>                          |                            |
| Voorschriften geluidshinder   | 36                         |
| Eisen luchtkwaliteit  | 32                         |
| <b>Milieuregelgeving algemeen binnenstedelijk</b>                         |                            |
| Eisen luchtkwaliteit  | 46                         |
| Voorschriften geluidshinder   | 38                         |

Bron: Enquête Knelpuntenmonitor Gemeenten en Marktpartijen 2007, OTB

## 3 Resultaten interviews gemeenten en marktpartijen

### 3.1 Inleiding

Op basis van de eerste fase zijn enkele thema's geselecteerd waarover de opdrachtgevers graag wat nadere informatie zouden krijgen. Bij de selectie van de thema's is vooral rekening gehouden met de actualiteit, dat wil zeggen, opvallende zaken uit de kwantitatieve analyse van de knelpuntenmonitor bij zowel marktpartijen als gemeenten.

De volgende thema's zijn geselecteerd

**1. Toename bouwkosten.** De intensiteitsindex van dit knelpunt is één van de grootste stijgers ten opzichte van 2005. Gevraagd is naar de aard van de bouwkostenstijging en in welke mate dit zorgt voor vertragingen van projecten. Hierbij is bij de bouwbedrijven gevraagd naar de aard van de stijging (personeel, materieel, materiaal of diensten van onderaannemers). Bij projectontwikkelaars, corporaties en gemeenten is vooral nagevraagd in hoeverre men ervaart dat (eventuele) hogere rekeningen zorgen voor vertragingen of zelfs het afblazen van projecten.

**2. Tekort aan uitvoerend personeel bij marktpartijen.** Op alle fronten ervaren marktpartijen een tekort aan personeel en dan vooral aan uitvoerend personeel. Het knelpunt 'tekort aan uitvoerend personeel' is de grootste stijger bij marktpartijen. Tijdens de interviews onder marktpartijen is vooral gevraagd in hoeverre de personeelstekorten leiden tot stagnatie. Dit kan eventueel ook plaatsvinden via een omweg. Personeelstekorten betekenen doorgaans ook hoge personeelskosten, die vervolgens weer doorwerken in de bouwkosten. Ook gemeenten noemen uitvoerend personeel als fors knelpunt, maar denken daarbij vooral aan de marktpartijen die binnen hun gemeente actief zijn. Omdat een krappe arbeidsmarkt doorgaans in alle sectoren doorwerkt is aan gemeenten tevens gevraagd of personeelscapaciteit bij henzelf wellicht voor problemen zorgt. Overigens noemen marktpartijen de personeelscapaciteit bij gemeenten als fors knelpunt (gemeenten zelf ervaren dit volgens de kwantitatieve analyse overigens wat minder).

**3. De complexiteit van binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties.** In de afgelopen drie rondes van de knelpuntenmonitor zien we dat het knelpunt complexiteit en tijdsduur van besluitvormingstrajecten bij marktpartijen op binnenstedelijke en uitleglocaties steeds dichterbij elkaar komt te liggen. In 2007 komt dit knelpunt uit op 206 op binnenstedelijke locaties en op 199 op uitleglocaties. Dit roept vragen op omdat we er altijd vanuit gingen dat binnenstedelijk bouwen veel lastiger is dan het bouwen op uitleglocaties. Overigens ervaren gemeenten het knelpunt 'complexiteit en tijdsduur van besluitvorming' wel sterker op binnenstedelijke locaties dan op uitleglocaties. Tijdens de interviews zijn medewerkers van gemeenten en marktpartijen met deze uitkomsten geconfronteerd en is gevraagd of zij mogelijke verklaringen konden aandragen.

**4. De Omgevingsvergunning.** Het Ministerie van VROM heeft gewerkt aan de vereenvoudiging van procedures voor vergunningaanvragen bij de bouw. In de aanloop naar een bouwplan moet een scala aan vergunningen worden aangevraagd (Bouw, Kap, Milieu, etc.). Dit is voor de aanvrager uiterst complex en de kans is groot dat bepaalde zaken over het hoofd worden gezien. De gedachte achter de Om-

gevingsvergunning is om de procedures voor de verschillende vergunningen zoveel mogelijk te stroomlijnen. De aanvrager kan bij één loket een aanvraag indienen voor alle vergunningen die bij een bouwplan vereist zijn. De Omgevingsvergunning treedt vanaf 1 januari 2009 in werking. Inmiddels is een pilotstudie onder gemeenten uitgevoerd. Aan marktpartijen en gemeenten is gevraagd hoe zij denken over de Omgevingsvergunning en of de Omgevingsvergunning wellicht vertragingen bij de bouwproductie kan voorkomen

## 3.2 Resultaten interviews gemeenten

### 3.2.1 Stijgende bouwkosten

Op basis van de interviews met gemeenten ontstaat de indruk dat de bouwkosten inderdaad stijgen maar dat dit in slechts enkele gevallen leidt tot stagnatie of uitstel van het plan. Wat wel wordt gemeld is dat men moet hercalculeren. Als voorbeeld wordt genoemd dat een opdrachtgever (corporatie binnen de gemeente) bij een aanbesteding, inschrijvingen ontvangt met veel hogere bedragen dan verwacht. Dit verschil ontstaat doordat de kosten tussentijds verder zijn toegenomen en op het moment van aanbesteden al enigszins achterlopen bij de oorspronkelijke inschattingen.

Ontwikkelaars suggereren wel eens dat ze met lagere grondkosten beter zouden uitkomen, maar gemeenten werken hier niet graag aan mee. Gemeenten geven in dergelijke gevallen aan dat hun eigen grondprijzen niet veel hoger zijn dan bij andere gemeenten binnen de regio. Bovendien wordt aangegeven dat ontwikkelaars zelf ook vaak de gronden hebben aangekocht en hiervoor kennelijk een wat te hoge prijs hebben betaald.

Onder bouwkosten verstaan we kosten voor grondstoffen, materieel (machines ed.), personeel en diensten van derden. Twee van de zeven gemeenten die zijn geïnterviewd over bouwkosten, meldden dat hun eigen aanvullende maatregelen (vooral dubo, maar ook bepaalde welstandsaspecten) ook kostenverhogend werken<sup>1</sup>. Feitelijk valt dit niet onder stijging van bouwkosten, maar is het toevoeging van kwaliteit, die moet worden doorberekend in de verkoopprijs verhuurprijs van de woning. Dit kan volgens een respondent leiden tot interne discussies in de gemeente; bijvoorbeeld de ‘milieumensen’ tegen de ‘woningmarkt mensen’. In één van deze gemeenten maakt zich soms wel zorgen over de afzetbaarheid van woningen door de aanvullende maatregelen. Overigens wordt ook wel gemeld dat het met de kostenverhoging door aanvullende gemeentelijke eisen wel meevalt dat wil zeggen, zoveel kostenverhogend werkt het lang niet altijd.

Aanvullende eisen variëren natuurlijk sterk van aard per gemeente. De ene eist een uitgebreid pakket, terwijl de andere enkele minimale toevoegingen wenst.

Toekomst: men verwacht wel dat vertraging en / of uitval van projecten kan toenemen wanneer de stijging van de bouwkosten aanhoudt.

---

<sup>1</sup> Dit werd spontaan gemeld, de andere gemeenten deden hierover geen uitspraken

### 3.2.2 Personeel

Respondenten bij gemeenten erkennen dat bouwers moeite hebben met beschikbaarheid van personeel, maar tot uitval of vertraging van projecten leidt het volgens hen vooralsnog nauwelijks.

Uit de kwantitatieve analyse van de knelpuntenmonitor blijkt telkens dat ‘onvoldoende personeelscapaciteit bij gemeenten’ een fors knelpunt vormt. Volgens de cijfers ervaren gemeenten zelf dit in veel minder sterke mate. Bij gemeenten is daarom tijdens de belronde nogmaals gevraagd of zijzelf wellicht (toch) personele problemen ervaren die leiden tot vertragingen van projecten.

De geïnterviewde gemeenten melden geen grote problemen met personeelscapaciteit. Bepaalde vacatures zijn wat moeilijker te vervullen (projectleiders of andere specialisten), maar de algemene opmerking is dat men hiervoor extern personeel kan inhuren zoals zelfstandig werkende projectleiders – projectontwikkelaars. Een enkele gemeente merkt op dat het wegvallen van een belangrijk persoon tijdens een bepaald project (bijvoorbeeld bestemmingsplan opstellen) wel eens tot wat vertraging kan leiden. Uit de interviews ontstaat de indruk dat kleine gemeenten meer problemen hebben met personeelscapaciteit dan grote gemeenten. Een medewerker van een kleine gemeente denkt dat binnen de organisatie van een grote gemeente doorstroming – carrière veelal beter mogelijk dan bij de kleine gemeenten. Wegvallen van centrale figuren bij een kleine gemeente kan waarschijnlijk ook makkelijker tot vertragingen leiden dan bij grote gemeenten omdat er geen enkele achtervang is.

### 3.2.3 Onderscheid tussen binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties?

Voor wat betreft het bouwen op uitleglocaties is er een onderscheid tussen kleinere gemeenten op het platteland en grote gemeenten. Bouwen op uitleglocaties om en nabij de grootstedelijke gebieden (vooral Randstad) is volgens de respondenten bijna net zo lastig als op binnenstedelijke locaties. Er is altijd wel iets dat er tussendoor fietst. Twee concrete voorbeelden. In Dordrecht (Volgerlanden) kreeg men te maken met geluidsnormen vanwege de Betuwelijn. Later kreeg men te maken met vertragingen door het besluit Luchtkwaliteit. Zo zijn er altijd wel bepaalde invloedssferen waar rekening mee moet worden gehouden en die vaak onvoorzien waren. Voor wat betreft onvoorziene zaken is De Waalsprong in Nijmegen een (berucht) voorbeeld. De Waalsprong was een project dat men had uitgekozen op het criterium eenvoud; bouwen op een eenvoudige locatie (weilanden). Vooraf was uitgezocht dat MER-plicht niet nodig was, maar tijdens de planvorming werd de MER-plicht aangescherpt. Vervolgens bleek vanwege waterbeheerprojecten een dijkverlegging nodig waardoor het plan twee jaar stillag. In combinatie met de dijkverlegging bleek een nieuwe brug (ontsluiting) op een andere locatie nodig. Resultaat: een volledige aanpassing van het verkeersplan. Zoals overall kwam ook het besluit Luchtkwaliteit om de hoek kijken. Alleen is de impact in en nabij grote steden van het besluit Luchtkwaliteit aanmerkelijk groter dan op het platteland. Bouwen op een eenvoudige uitleglocatie kan in dergelijke gebieden dus nauwelijks meer.

In kleinere gemeenten meldt men overigens dat de complexiteit van uitleglocaties doorgaans veel minder groot is dan op binnenstedelijke locaties. Wat vaak speelt is

het feit dat er op binnenstedelijke locaties wat meer procedures spelen cq, mensen hebben wat meer titels om bezwaar te maken.

Volgens gemeenten is er wel vaak een onderscheid tussen uitleglocaties en binnenstedelijke locaties omdat er verschillende spelers actief zijn. Met name op de *uitleglocaties* zijn de grote projectontwikkelaars actief. Uiteraard hebben deze belang bij productie van woningen, maar zij zullen de markt niet overvoeren omdat anders de afzetbaarheid van de woningen verslechtert. Teveel aanbod van woningen en slechte afzetbaarheid zou ontwikkelaars zelfs kunnen dwingen de verkoopprijs van de woningen te verlagen. Wanneer de markt dus door bepaalde (economische) omstandigheden onvoldoende woningen opneemt, zullen projectontwikkelaars zeker geen extra nieuwbouwwoningen aanbieden. Het bouwtempo op uitleglocaties wordt dus vooral bepaald door de afzetbaarheid van nieuwbouw koopwoningen.

Een aantal gemeenten ervaart dat op *binnenstedelijke* herstructureringslocaties het bouwtempo niet snel stagneert wanneer corporaties hier huurwoningen willen realiseren. Een fors aanbod van betaalbare huurwoningen is makkelijk te verhuren en levert dus geen risico van leegstand op. Bovendien durven corporaties wat risico te nemen wanneer zij binnen dergelijke projecten ook koopwoningen realiseren. Blijken deze onverkoopbaar, dan gaan ze eerst de verhuur in en kunnen ze later alsnog worden verkocht. Omdat corporaties vaker actief zijn op binnenstedelijke locaties, kan het bouwtempo hier vaak wat makkelijker worden geregisseerd dan op uitleglocaties. Overigens zullen ook (te) hoge bouwkosten kunnen leiden tot de vertraging – uitstellen van projecten met huurwoningen.

Eén van de gemeenten meldt dat grote projectontwikkelaars op de grote uitleglocaties soms voorzichtiger zijn dan de kleine ontwikkelaars / bouwers die binnenstedelijk willen bouwen. In Tilburg ontvangt men particulier binnenstedelijk initiatief met een open vizier. Men probeert zo weinig mogelijk eisen te stellen ten aanzien van de programmering en invulling. (Doel van deze gemeente is om juist op de uitleglocaties wat woningen te realiseren voor de doelgroepen en juist dat kost veel onderhandelingsstijd.) Men mag binnen bepaalde stedenbouwkundige randvoorwaarden gewoon aan de gang gaan; vooral wanneer men de grond zelf in handen heeft. Deze werkwijze is zo succesvol dat de productie van corporaties op herstructureringslocaties en het particuliere binnenstedelijk initiatief ervoor zorgen dat de te ambities van de Woningbouwafspraken gehaald gaan worden. Op de uitleglocaties blijft de productie achter.

Deze Woningbouwafspraken is een thema dat **iedere** respondent bij de gemeente spontaan noemde. Deze respondenten zijn doorgaans nauw betrokken bij de ontwikkeling op locaties (projectleiders, afdelingsmanagers wonen, etc.) Zij melden dat gemeenten en Rijk op het hoogste bestuurlijke niveau afspraken maken over te realiseren aantallen woningen. Het behalen van de afspraken levert geld op dat wordt ingezet voor de plankwaliteit (dus niet als subsidie voor de woningen zelf). De respondenten zelf menen dat ambities over aantallen te realiseren woningen maatschappelijk gewenst zijn, maar vragen zich af of zijzelf wel voldoende mogelijkheden hebben om dergelijke afspraken waar te maken. Zoals in het voorgaande al bleek, zal op locaties met veel koopwoningen, het bouwtempo vooral worden bepaald door marktomstandigheden. Twee gemeenten meldden in dit kader duidelijk dat zij liever niet zien dat grote aantallen woningen worden aangeboden, maar vervolgens onverkocht blijven.

### 3.2.4 De omgevingsvergunning

De contactpersonen onder gemeenten zijn vaak goed op de hoogte van knelpunten en de voortgang van de woningbouw, maar zijn veelal geen specialisten op het gebied van vergunningverlening. Zij maken doorgaans een inschatting van wat de Omgevingsvergunning zou kunnen betekenen in relatie tot knelpunten.

De opmerkingen zijn doorgaans relativerend. Bestuurders (en sommige respondenten zelf) 'omarmen' het idee vooral vanuit het klantperspectief. De klant kan nu aan één loket alle vergunningen gelijktijdig aanvragen. Als alles goed loopt wordt de klant ook gewezen op mogelijke zaken die hij / zij over het hoofd ziet.

De gemeentelijke organisatie zelf moet zich wel aanpassen, maar op zich maakt het ook weer niet zo heel veel uit. Of je nu 10 keer één vergunningaanvraag indient of op één formulier 10 aanvragen invult; het zijn vaak dezelfde mensen als voorheen die bijvoorbeeld het onderdeel kapvergunning of milieuvergunning behandelen. Als een gemeente in de huidige situatie haar zaken goed op orde heeft, worden er geen procedurefouten gemaakt waardoor vertraging ontstaat. Wanneer er regelmatig procedurefouten worden gemaakt, dan worden vertragingen niet vermeden.

## 3.3 Rapportage interviews marktpartijen

### 3.3.1 Inleiding

Bij het afnemen van interviews onder marktpartijen is rekening gehouden met het feit dat dit een divers gezelschap is. Bouwbedrijven en aannemers, projectontwikkelaars die koopwoningen ontwikkelen voor eigen risico, maar deze woningen niet zelf bouwen en tot slot corporaties en commerciële verhuurders die optreden als opdrachtgever voor huurwoningprojecten. Bovendien treden tegenwoordig ook corporaties op als ontwikkelaar (voor eigen risico) van koopwoningen.

Voor wat betreft de vraagstelling hebben we een volgende verdeling gemaakt.

Bouwbedrijven krijgen de vraag wat de aard van de bouwkostenstijging is en welke gevolgen dit eventueel heeft voor de voortgang van projecten.

Bouwbedrijven en aannemers krijgen de vraag hoe we het tekort aan uitvoerend personeel moeten interpreteren. Wat voor soort personeel is dit concreet? Vervolgens wordt ook gevraagd in welke mate dit leidt tot stagnatie.

Projectontwikkelaars, corporaties en ontwikkelende commerciële verhuurders krijgen de vraag over binnenstedelijk versus ontwikkelen op uitleglocaties. We hebben de indruk dat met name deze grote partijen meer zicht hebben op dergelijke zaken. Ook gevolgen van stijgende bouwkosten en personeelstekorten voor de voortgang van de woningbouw worden hier geïnventariseerd.

### 3.3.2 Stijgende bouwkosten

Het algemene beeld dat de bouwers schetsen is dat alles duurder is geworden, maar vooral grondstoffen / bouwmaterialen en personeel spannen de kroon.

Voor wat betreft dure bouwmaterialen is geen oplossing te vinden. Slim inkopen zou eventueel kunnen, maar dat lukt vaak niet. Je zorgt dat je de materialen binnen hebt

op het moment dat ze nodig zijn. Prijsdifferentiatie is er weinig. Verwacht wordt dat materiaal weer goedkoper wordt als de grootste druk van de markt is.

Loonkosten spelen ook een rol, maar steeds minder omdat er minder uren op de bouwplaatsen worden verspijkerd. Wat een grote rol speelt zijn de onderaannemers. De laatste jaren zijn veel bouwspecialisten zelfstandig gegaan als ZZP-er (zelfstandige zonder personeel; de aloude eenmanszaak) en deze rekenen door de krappe markt hoge tarieven. De verwachting is dat zij zichzelf binnenkort uit de markt prijzen omdat opdrachtgevers steeds vaker hun diensten weigeren vanwege te hoge tarieven. Uiteindelijk zullen de ZZP-ers weer lagere (aanvaardbaarder) tarieven gaan rekenen. Eén van de respondenten meldt dat men regelmatig werkt met Poolse bouwvakkers. Buiten de sector denkt men vaak dat deze bouwvakkers goedkoop zijn, maar ze worden veelal gehuurd via uitzendbureau's en kosten niet minder dan bouwvakkers die men in reguliere dienst heeft. Ze leveren overigens goed werk, hoewel communicatie vaak wat extra inspanning vergt.

Het grote probleem is dat de huizenprijzen niet evenredig meegroeien met de bouwkosten. Hierdoor kunnen kostenstijgingen niet worden doorberekend in de verkoopprijs van woningen. (Als oorzaak voor stagnerende huizenprijzen noemt men de aangescherpte normen voor hypotheekverstrekking.) Eén en ander drukt op de winstmarges.

Soms is het wel mogelijk om een wat *lagere grondprijs te onderhandelen*, maar dit kost tijd. Een andere oplossing is om te herontwikkelen. Dat betekent vooral wat goedkoper bouwen. Men valt dan terug op de bouw van standaardwoningen.

Ook *aanbesteden* in plaats van onderhands gunnen is een optie om de kosten binnen aanvaardbare marges te houden. Het gebeurt de laatste tijd wel dat de kosten dan toch hoger uitvallen omdat men onvoldoende rekening had gehouden met tussentijdse bouwkostenstijgingen.

Regelmatig wordt ook gemeld dat lokale overheden kostenverhogende maatregelen voorschrijven. Zaken die uit het oude Bouwbesluit zijn geschrapt, zoals verplichte buitenruimtes, ziet men weer terugkomen in lokale bouwverordeningen. Bovendien worden nog steeds aanvullende milieu-eisen of 'aanpasbaar bouwen' eisen gesteld. Er zijn respondenten die het belang van dergelijke maatregelen begrijpen, maar de kosten moeten wel ergens terug worden verdiend.

Een specifiek kostenverhogend element waar een (regionaal opererende) corporatie problemen van ondervindt is de eis van gemeenten om ondergrondse parkeergarages te bouwen bij appartementencomplexen. In projecten met koopappartementen zijn dergelijke kosten al nauwelijks terug te verdienen en voor corporaties betekent een dergelijke eis een forse extra onrendabele investering.

Verhuurders (corporaties en commercieel) melden dat projecten met slecht verkopende nieuwbouw koopwoningen bij hen worden aangeboden. Voor ontwikkelaars die met moeilijk verkopende projecten blijven zitten, kan dit aantrekkelijk zijn. Overigens melden deze verhuurders dat ze lang niet al de aangeboden projecten accepteren. Van de andere kant kan het ook aantrekkelijk zijn omdat ze dan niet het gehele ontwikkelingstraject hoeven te doorlopen.

### 3.3.3 Onvoldoende beschikbaarheid uitvoerend personeel

#### I. Bouwbedrijven

Volgens de respondenten bij bouwbedrijven is er op zich nog wel voldoende personeel beschikbaar, maar de spoeling wordt dun en daardoor stijgen de personeelskosten.

Concreet meldt men dat voor wat betreft uitvoerders (coördinatie op bouwplaats) het personeelsbestand begint te vergrijzen. Er is weinig instroom vanuit de opleidingen. Het vak lijkt onder jongeren minder aantrekkelijk te worden gevonden.

#### II. Andere marktpartijen

Projectontwikkelaars geven ook aan dat kwalitatief goed personeel moeilijk te krijgen is. Vooralsnog leidt dit niet tot grote problemen. Bij de verhuurders meldt men dat het vinden van een goede projectontwikkelaar (in de zin van een persoon) wel eens een probleem is.

### 3.3.4 Onderscheid tussen binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties?

Allereerst blijkt dat binnenstedelijke locaties divers zijn. Zo noemt een respondent het onderscheid tussen ontwikkelen in de oude binnensteden of in de naoorlogse wijken met hoogbouw. In de oude binnensteden zijn er vaak meerdere belanghebbenden en omwonenden waar men mee te maken krijgt. Daarnaast is de manoeuvreerruimte voor bouwverkeer en materiaalopslag in de binnensteden beperkt. In de naoorlogse hoogbouwwijken is er vaak veel meer bewegingsruimte voor de bouwers. Daarnaast is er vaak één grondeigenaar (de corporatie). Het kost tijd om bewoners te herhuisvesten, maar dit kan worden ingepland. De bouw op dergelijke locaties kan derhalve vrij vlot verlopen.

Enigszins hiermee in tegenspraak is een respondent die zegt dat herstructurering in woonwijken lastig kan zijn omdat daar de zittende bewoners weg moeten. Op een oud industrieterrein kan men sneller aan de slag, hoewel daar vaak grondsanering nodig is.

In algemene zin lijkt er ook sprake tussen grootstedelijke gebieden (vooral de Randstad) en landelijke gebieden. Zo is bouwen op uitleglocaties in grootstedelijke gebieden vrijwel altijd lastig omdat er veel verschillende belangen spelen. Met name in de Randstad zit alles 'vrij dicht op elkaar' en kunnen diverse zaken elkaar doorkruisen. Zo speelt Luchtkwaliteit, maar ook natuur en landschappelijke waarden kunnen van belang zijn. Hierdoor kan het planvormingsproces op dergelijke locaties lang duren. Niet alleen gemeenten willen inspraak hebben op de puur volkshuisvestelijke aangelegenheden (zoals bouwkundige eisen of een bepaald aandeel sociale woningen) maar de Provincie kijkt mee naar mogelijke gevolgen voor natuur en milieu.

Niet alleen de complexiteit, maar ook de tijdsduur op uitleglocaties kan een knelpunt vormen. Een ontwikkelaar gaat eerst op zoek naar een locatie waar (men denkt dat) gebouwd kan worden. Vervolgens moet de grond worden gekocht of onteigend, de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen en moet worden onderhandeld over de bouwprogrammering en grondkosten. Volgens deze respondent gebeurt het op binnenstedelijke locaties wel dat er al een ontwerp is (van een prijsvraag) en dat een



deel van de voorbereiding al is gedaan. Een marktpartij kan dan wat eenvoudiger ‘instappen’.

Overigens lijkt men soms wel enigszins verrast dat het resultaat van de enquêtes aangeeft dat marktpartijen binnenstedelijk en uitleg even complex vinden. Na enig nadenken weet men wel redenen te bedenken, maar bouwen op een uitleglocatie kan toch vrij makkelijk zijn. Wel wordt aangegeven dat de regelgeving op uitleglocaties complexer is geworden. Je moet rekening houden met beschermde plant- en diersoorten en archeologisch onderzoek.

### 3.3.5 Omgevingsvergunning.

De antwoorden zijn divers. De meeste respondenten maken een opmerking in de trant van ‘heb me er nog niet mee bezig gehouden’. Soms een ‘zeer argwanende reacties in de trant van ‘ze hebben weer eens iets bedacht, maar het verleden leert dat het vaak alleen maar moeilijker wordt’. Verder ook gehoord ‘als het inderdaad zo wordt als ze zeggen, dan lijkt het me een interessant plan’.

Overigens speelt ook hier hetzelfde probleem als bij de respondenten onder gemeenten: dit zijn niet de personen die zich met juridische aangelegenheden houden, maar veelal betrokken zijn bij het ontwikkelingsproces zelf.

## 4 Conclusie

Nog steeds blijken in de planvorming de grootste knelpunten aanwezig. Zowel medewerkers van gemeenten als marktpartijen melden hierbij zaken als complexiteit en tijdsduur van besluitvormingsprocessen, beroep- en bezwaarprocedures, onderhandelingen over grondkosten, tussentijdse wijzigingen van planuitgangspunten en de langdurige wettelijke procedure van bestemmingsplannen.

Al eerder viel het op dat de resultaten bij vooral marktpartijen erop wijzen dat de planvorming op uitleglocaties net zo moeilijk is geworden als op binnenstedelijke locaties. Deze observatie was een reden om navraag te doen bij marktpartijen en gemeenten. De belangrijkste conclusie van deze navraagronde is dat we een onderscheid moeten maken naar grootstedelijke gebieden en het platteland. Op het platteland zijn binnenstedelijke locaties doorgaans wat complexer dan de uitleglocaties. Op uitleglocaties kan men de procedures vrij eenvoudig doorlopen. In de grootstedelijke gebieden zoals in de Randstad, treffen we in feite steeds meer een situatie aan, waar er ook op de uitleglocaties altijd wel iets aan de hand is. Er zijn in de groene gebieden tussen de steden zaken als milieu (grondvervuiling en Luchtkwaliteit), Flora en Fauna en allerlei belanghebbenden die inspraak wensen. Soms lijkt het zelfs makkelijker om te herstructureren op bepaalde hoogbouwlocaties, waar het vertrek van de bewoners moet worden afgehandeld en men vervolgens kan gaan slopen en (op)bouwen. Overigens wordt ook hier gemeld dat de ene locatie de andere niet is.

Ten opzichte van de peiling in 2005 blijkt nu dat de bouwfase in toenemende mate knelpunten oplevert. In 2005 leverde de bouwfase in zeer beperkte mate knelpunten. Een fors toegenomen knelpunt in dit kader is 'stijging van de bouwkosten'. Dit was een reden om bij marktpartijen en gemeenten navraag te doen naar de mogelijke aard van de problemen en mogelijke invloed van dit knelpunt op vertragingen. De respondenten deelden mee dat vooral materiaal (grondstoffen) en personeelskosten snel zijn gestegen. Men verwacht dat de prijzen van grondstoffen op termijn wel weer zullen dalen. Over personeelskosten wordt ongeveer hetzelfde gedacht. Sommige zzp'ers rekenen zulke hoge prijzen dat opdrachtgevers hun diensten beginnen te weigeren. Hierdoor zal op termijn een prijscorrectie ontstaan. De hoge personeelskosten in het hebben ook te maken met een algemeen gebrek aan personeel. Met name de specialisten (zzp'ers en uitvoerders) beginnen schaars te worden. Dit heeft volgens enkele respondenten te maken met de beperkte instroom vanuit de opleidingen en een personeelsbestand dat snel vergrijsst.

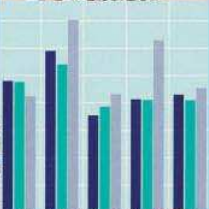
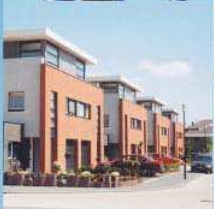
Het economisch tij is op dit moment redelijk gunstig te noemen. Daarom vormen knelpunten in de verkoopfase geen groot probleem, maar kunnen latent aanwezig zijn. Diverse respondenten melden dat de stijging van de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen niet evenredig toeneemt met de stijging van de bouwkosten. Althans; bouwkostenstijgingen kunnen niet zo makkelijk meer worden doorberekend aan de consument, omdat deze anders dreigt af te haken. Hoewel de knelpunten in de verkoopfase dus beperkt zijn, liggen problemen nog altijd op de loer.

Tot slot melden vooral de respondenten bij de gemeenten dat de omvang van de productie de afgelopen tijd ook in toenemende mate afhankelijk is geworden van het economisch tij. Op grote uitleglocaties bestaat verreweg het grootste deel van de be-

oogde productie uit marktkoopwoningen. Wanneer de verkoop van deze woningen door teruglopende vraag tegenvalt, heeft dit ook gevolgen voor de uiteindelijke omvang van de woningproductie.







Onderzoeksinstituut OTB  
Technische Universiteit Delft  
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft  
Postbus 5030, 2600 GA Delft  
Telefoon (015) 278 30 05  
Fax (015) 278 44 22  
E-mail [mailbox@otb.tudelft.nl](mailto:mailbox@otb.tudelft.nl)  
[www.otb.tudelft.nl](http://www.otb.tudelft.nl)