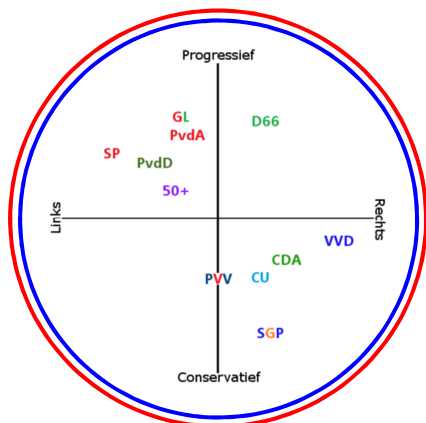


Politieke bouwagenda 2012-2016

Politiek en trends, het perspectief...

Op woensdag 12 september 2012 vinden de Tweede Kamerverkiezingen plaats na de val van kabinet Rutte op 23 april 2012. De aanleiding is het mislukken van de onderhandelingen over miljardenbezuinigingen. Deze verkiezingen luiden een nieuwe periode in het huidige turbulente economische klimaat. In welke mate zullen deze het verloop hiervan bepalen? Een groot aantal koersbepalende keuzes dient te worden gemaakt. Dit is een enorme uitdaging voor de beleidsmakers, maar zeker ook voor de kiezers. Welke invloed heeft de kiezer op het toekomstperspectief van de bouw?



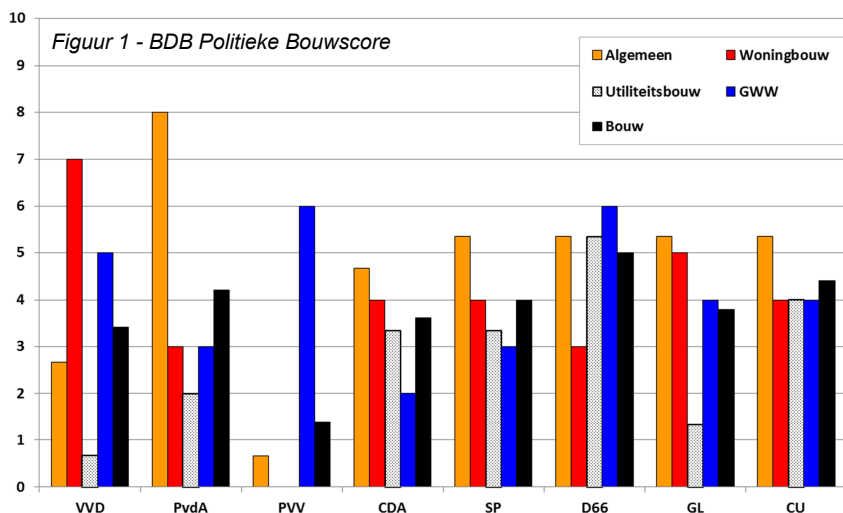
Nederlandse bouwsector

De bouwsector en de hieraan gerelateerde sectoren zijn een belangrijke pijler binnen de Nederlandse economie. Deze bouwsector zit in een zware depressie. De woningmarkt zit op slot en de woningbouw ligt nagenoeg stil. De kantorenmarkt kenmerkt zich door grootschalige leegstand en een herbestemmingsopgave. De bouwbedrijven kampen met faillissementen en corporaties zitten in zwaar weer. De grote nieuwbouwprojecten van gemeenten, onderwijsinstellingen en bedrijven worden met argusogen gade geslagen. Met de verkiezingen in het vooruitzicht kijken velen naar de politiek in de hoop dat een nieuw kabinet de broodnodige kentering teweeg kan brengen. Deze verkiezingen kunnen de ontwikkelingen binnen de bouwsector beïnvloeden, zowel op het gebied van bouwproductie, werkgelegenheid als prijsniveau. De stichting Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) heeft de verwachtingen voor de bouwsector onderzocht op basis van de meest recente verkiezingsprogramma's van de belangrijkste politieke partijen.

Politieke partijen

De huidige begroting van de overheid laat weinig ruimte voor extra investeringen in vastgoed en infrastructuur. Desalniettemin hebben de meeste partijen de bouw hoog op de agenda staan. Uit ons onderzoek is gebleken, dat D66, ChristenUnie en PvdA de sterkst bouw-

gerelateerde elementen in het programma hebben staan. VVD en GroenLinks richten zich met name op de woningbouwsector, terwijl PVV focust op de grond-, weg- en waterbouwsector. De utiliteitsbouwsector komt het beste bij D66 en ChristenUnie tot haar recht. Desalniettemin is het algemene beeld niet rooskleurig en scoren alle partijen overall onvoldoende. In figuur 1 zijn de behaalde scores per politieke partij en per (deel)sector weergegeven.



D66

In het huidige economische klimaat zijn de financiële kaders enigszins beperkt. Dit vertaalt zich nadrukkelijk in de verschillende partijkeuzes:

1. D66 stimuleert alle bouwsectoren boven gemiddeld en komt als beste uit ons onderzoek
2. ChristenUnie heeft een evenwichtige, sterke focus voor alle bouwsectoren
3. PvdA kiest voor algemene maatregelen en duurzaamheid
4. SP ziet kansen in PPS en mixt positieve en negatieve keuzes voor de bouw
5. GroenLinks staat voor woningbouw en duurzaamheid
6. CDA heeft een evenwichtige focus voor alle bouwsectoren, behoudens infrastructuur
7. VVD kiest voor woningbouw en infrastructuur
8. PVV gaat nadrukkelijk voor infrastructuur



De vermelde onderzoeksresultaten worden in het appendix nader toegelicht.



Peilingen

Uit de meest recente peilingen van EenVandaag (De Stemming; 29-08-2012), Ipsos Synovate (Politieke Barometer; 24-08-2012), Maurice de Hond (Peil.nl; 26-08-2012) en TNS NIPO (TNS NIPO; 28-08-2012) domineren de VVD en de SP. In tabel 1 zijn deze peilingen en het gemiddelde hiervan weergegeven.



Peilingen	VVD	PvdA	PVV	CDA	SP	D66	GL	CU
TK 2010	31	30	24	21	15	10	10	5
EenVandaag	33	21	18	13	30	14	4	7
Ipsos Synovate	34	22	19	14	30	14	5	6
M. de Hond	32	16	18	14	35	14	5	7
TNS NIPO	36	24	15	13	30	12	4	7
TK 2012	34	21	18	13	31	14	4	7



Tabel 1 - Recentste peilingen Tweede Kamer Verkiezingen 2012



Potentiële coalities

Op basis van deze peilingen zijn verschillende 'traditionele' coalities mogelijk. De BDB heeft bij deze coalities de politieke score voor de bouwsector gegenereerd. In tabel 2 staan de resultaten hiervan vermeld. Hieruit blijkt, dat de meerderheidscoalitie SP, PvdA, D66, ChristenUnie en GroenLinks op dit moment het beste uit de bus komt.



Coalities	Peilingen TK 2012	BDB Politieke Bouwscore				
		Alg	Wbouw	Ubouw	GWW	Bouw
	86	5,3	4,7	2,0	3,7	3,9
VVD + D66 + CDA + CU + GL	72	4,7	4,6	2,9	4,2	4,0
VVD + PVV + CDA + CU	72	4,7	5,0	2,3	5,3	4,2
VVD + PvdA + D66 + CDA	82	5,2	4,3	2,8	4,0	4,1
SP + PvdA + D66 + CU + GL	77	5,9	3,8	3,2	4,0	4,3
SP + PvdA + D66 + CDA	79	5,8	3,5	3,5	3,5	4,2
SP + PvdA + D66 + GL	70	6,0	3,8	3,0	4,0	4,3

Tabel 2 - Potentiële coalities versus politieke bouwscore



PARTIJ VOOR DE VRIJHEID

De meest kansrijke coalitie is op basis van de huidige peilingen nog niet te ontdekken. Welke koersbepalende keuzes gemaakt zullen worden zijn hierdoor niet te voorspellen. Een brede coalitie van vier à vijf partijen is hierbij niet uit te sluiten. Toch wordt een aantal maatregelen breed gedragen. Deze zijn:

- Maatregelen voor starters op de woningmarkt
- Ondersteuning voor woningcorporaties
- Stimulatie van techniek opleidingen
- Uitvoering van het hoogwater beschermingsplan
- Duurzaamheidsmaatregelen

Bouwproductie en prijsvorming

De coalitievorming heeft enorme invloed op het te voeren beleid van de aankomende regeringsperiode. Dit beleid zal gevolgen hebben voor de Nederlandse economie en in het bijzonder de bouweconomie, de bouwproductie en de daaraan gerelateerde prijsvorming. De impact kan per deelsector sterk verschillen. Het beeld voor de bouwsector in de breedte daarentegen niet. Hierin zullen de verschillen gering zijn.

Op korte termijn verwachten wij geen ingrijpende herstructureringen vanuit de overheid, welke de bouweconomie sneller zal doen herstellen. Een brede coalitie van vier à vijf partijen werkt hierbij niet bevorderend en kan de uitwerking zelfs dempen. De Nederlandse bouweconomie zal zodoende eerder langzamer herstellen dan tot op heden geraamd.

Stichting **Bureau Documentatie Bouwwezen**

Hét onafhankelijke kennisinstituut op het gebied van bouw(kosten)data

ir. T.A.L. (Ted) Peek
ir. T.M.P. (Tobias) Wind

Appendix: BDB Politieke Bouwscore

Onze analyse van het politieke bouwprogramma kent een viertal sectoren: algemeen (Algemeen), woningbouw (Wbouw), utiliteitsbouw (Ubouw) en grond-, weg en waterbouw (GWW) en zevental aandachtsvelden. Deze velden zijn:

- Algemeen stimulerende maatregelen (Algemeen)
- Woningmarkt (Wbouw)
- Onderwijs (Ubouw)
- Sport (Ubouw)
- Leegstand, herbestemming en nieuwbouw (Ubouw)
- Infrastructuur (GWW)
- Duurzaamheid en energie (Alg)

Deze aandachtsvelden zijn gedestilleerd uit de geanalyseerde verkiezingsprogramma's. Deze aandachtsvelden bestaan uit meerdere onderwerpen. Deze onderwerpen zijn beoordeeld en afhankelijk van de verwachte financiële impact voorzien van een score. Deze scores vormen gezamenlijk de gewogen BDB Politieke Bouwscore.

In het onderzoek zijn voor de volledigheid de autonome ontwikkelingen alsmede algemene onderwerpen (zoals bijvoorbeeld koopkracht) buiten beschouwing gelaten. In de volgende paragrafen worden de genoemde aandachtsvelden en de daarbij behorende standpunten behandeld.

Algemeen stimulerende maatregelen

Op 1 oktober 2012 vindt de verhoging van het hoge BTW tarief van 19% naar 21% plaats. Deze wijziging heeft als vanzelfsprekend een kostenverhogend effect. De financiële haalbaarheid van projecten komt hierdoor nog meer onder druk. Een BTW verlaging (PvdA en ChristenUnie) zou een positief effect kunnen hebben op de bouwproductie. De BTW verlaging voor particulier onderhoud zorgde immers ook al voor een tijdelijke opleving.

Daarnaast worden in diverse programma's oplossingen aangedragen die indirect kunnen leiden tot meer bouwproductie. Dit zijn bijvoorbeeld investeringen in publieke organen, maar ook wensen om overheidsorganen te herstructureren (gevolg: verhuizingen en verbouwingen). PvdA en CDA willen private partijen in Nederland verplichten meer te investeren in vastgoed. VVD, PvdA, CDA en ChristenUnie willen dit stimuleren door de oprichting van een financieringsfonds.

Tot slot willen de meeste partijen, behoudens PVV, diverse regelingen aanpassen om meer mensen aan het werk te krijgen. Meer werkenden kan leiden tot meer benodigde werkplekken en daarmee weer meer vastgoed in gebruik.

Gezien de huidige peilingen is een BTW verlaging niet realistisch, maar diverse andere maatregelen wel, met name als het gaat om het stimuleren van meer werkenden.

D66

Woningmarkt

De belangrijke stakeholders in de sector hebben gezamenlijk het programma Wonen 4.0 opgesteld. Een groot aantal partijen heeft punten in hun verkiezingsprogramma opgenomen die hiermee overeenkomen, maar geen van de partijen heeft het volledige plan overgenomen. Ook zijn er andere ideeën. Zo zien wij enkele partijen met een duidelijke voorkeur voor herstructurering (zoals VVD en D66) en de wens tot behoud van de huidige regelingen bij anderen (PVV). Het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt is bij de meeste partijen een onderwerp. Het realiseren van een groot aantal starterswoningen (PvdA) werkt ons inziens averechts als gevolg van een verslechterende positie van de bestaande voorraad door het vergroten van de voorraad.

SP, PvdA en CDA voorzien extra ondersteuning en toezicht voor woningcorporaties. VVD, SP en D66 stellen voor daarbij de vrijheden van corporaties in het vastgoedbeleid te beperken. Dit kan een ongunstige ontwikkeling zijn. Wanneer, zoals voorgesteld, corporaties worden verplicht tot grootschalige verkoop van woningen (VVD), verstoort dit de momenteel fragiele koopmarkt en krimpen corporaties (banenverlies, kantoren leegstand). Een ander idee, verbod op sloop van oude sociale woningbouw (SP), beperkt de mogelijkheden van nieuwbouwprojecten binnen het stedelijk gebied sterk. Dit kan leiden tot grote discrepanties tussen vraag en aanbod (marktverstrend).

Het is zeer waarschijnlijk dat er maatregelen worden genomen voor een betere positie voor starters. Ook is er een goede kans dat de regelingen voor huiseigenaren worden aangepast, maar op dit moment is het onwaarschijnlijk dat de doorstroming op de koopmarkt en vooral ook het perspectief voor de huurmarkt structureel wordt verbeterd na de verkiezingen.

 ChristenUnie

 PvdA

SP

GROENLINKS

Onderwijs

Meer studenten leidt tot meer vastgoed. Het opwerpen van drempels die meer of langer studeren tegen gaan wekt averechts. Een voorbeeld van een drempel is de langstudeer boete. VVD en PvdA uiten zich tegen deze boete.

Een ander belangrijk aspect van onderwijs voor de bouwsector is de mate waarin er voldoende goed opgeleid personeel beschikbaar is. Stimuleren van technische studies, vakopleidingen en nascholing zijn noodzakelijk volgens diverse organisaties in de bouw. VVD, SP, CDA, GroenLinks en ChristenUnie hebben dit aandachtspunt op in hun programma.

Tot slot het primair onderwijs; de laatste jaren zien we een omslag naar brede scholen. Dit levert veel nieuwbouwprojecten op. GroenLinks, PvdA en D66 zien hiervan het nut in, bijvoorbeeld in kleine kernen en krimp gemeenten en willen er meer realiseren. Ook de wens van SP om kleinere klassen te realiseren kan leiden tot meer ruimtebehoefte voor scholen en daarmee tot nieuwe projecten.

CDA

VVD

Sport

In het kader van sport zien wij een tweedeling in de programma's: breedtesport versus topsport.

Breedtesport wordt door de meeste Nederlanders en door gezondheidsorganisaties van belang geacht en SP, D66, CDA en ChristenUnie willen dit verder stimuleren. Het vernieuwen en/of herstructureren van sportaccommodaties biedt een positieve stimulans van de bouwproductie. Daarnaast levert dit ook mogelijkheden op voor efficiënter grondgebruik. Ook dit kan weer leiden tot een keten van ontwikkelingen.


PARTIJ VOOR DE VRIJHEID

Met het onderwerp topsport zijn de meeste partijen erg terughoudend, met name het vraagstuk rondom de financiën. Het organiseren van een topsportevenement, zoals de Olympische spelen, levert naast de benodigde sportaccommodaties ook projecten op in de infrastructuur. Slechts D66 durft zich nadrukkelijk uit te spreken als voorstander van topsport evenementen in Nederland.

Leegstand, herbestemming en nieuwbouw

Een zorgwekkende ontwikkeling in de afgelopen jaren is de grootschalige nieuwbouw van kantoren en de daarmee samenhangende grootschalige leegstand van in het bijzonder oudere kantoorgebouwen. De meeste partijen, behoudens VVD en PVV, zijn voornemens deze leegstand aan te pakken. Financiële prikkels bij leegstand en vereenvoudiging van procedures voor herbestemming kunnen een positieve uitwerking hebben, in combinatie met gemeentelijk beleid. Een belangrijke voorwaarde hierbij is regionale samenwerking in plaats van regionale concurrentie tussen gemeenten.

Daarnaast streven diverse partijen, behoudens VVD en PVV naar financiële maatregelen ter voorkoming van uitbreiding in bebouwd gebied alsmede nieuwbouw in onbebouwd gebied. Deze beperking van commerciële vrijheden is gunstig voor het behoud van natuur, maar kan een negatief effect hebben op de financiële haalbaarheid van bouwprojecten.

Tot slot wenst GroenLinks het kraken wederom te legaliseren. In veel gevallen werden gekraakte panden niet professioneel onderhouden. Ook belemmerde deze legalisatie (formele) herbestemming. Dit zal zodoende niet leiden tot meer bouwproductie.

Infrastructuur

VVD en PVV zijn voornemens extra investeren in infrastructuur. De meeste partijen dragen diverse grootschalige projecten aan voor uitvoering op de korte termijn. Deze projecten zijn: de regionale OV netwerken (Alle partijen, behoudens VVD en PVV), het hoogwater beschermingsplan (SP, GroenLinks, PVV, CDA en ChristenUnie), het zoetwater beschermingsplan (GroenLinks, D66 en ChristenUnie) en de ecologische hoofdstructuur (SP, GroenLinks, D66 en ChristenUnie).

Daarnaast heeft een aantal grote infrastructurele projecten te maken met de groei van Schiphol en Port of Rotterdam. VVD, PVV, D66 en PvdA spreken zich uit voor de verdere groei. Daarentegen spreken SP, GroenLinks en ChristenUnie zich uit tegen uitbreiding van regionale vliegvelden.

Duurzaamheid en energie

Alle partijen besteden positieve aandacht aan dit thema, behoudens PVV. PVV is voornemens aan alle aandacht en subsidies een eind te maken. Het verbeteren van bestaande gebouwen is een steeds belangrijker bron van inkomsten voor de sector.

Doorlopende subsidies bieden voor gebouweigenaren en huurders de nodige duidelijkheid bij beslissingen om energiebesparende maatregelen uit te voeren (*Bron: Agentschap NL*). Alle partijen, behoudens PVV en VVD, willen dit continueren. Een andere stimulans kan een financieringsfonds (Alle partijen, behoudens SP en PVV) zijn.

Tot slot willen GroenLinks, PvdA en D66 investeren in grootschalige projecten voor opwekking en distributie van duurzame energie.