

## **De bouw- en infrasector; het fundament van de Topsectoren! De sector waarop Topsectoren kunnen bouwen.**

### **1. Relatie Topsectoren – Bouwsector in hoofdlijnen**

*Nederland staat voor de aanpak van grote maatschappelijke opgaven: schone en leveringszekere energie, verantwoorde zorg, veilige wijken en steden, waterveiligheid, gezonde voeding, goed onderwijs en optimale mobiliteit en bereikbaarheid. Om dit te realiseren zijn innovatieve oplossingen nodig. Hiertoe zullen innovatieve kennis en technieken ontwikkeld moeten worden in een klimaat van maatschappelijk verantwoord ondernemerschap. Een bedrijfsleven dat hiervoor zorg draagt is economisch gezond en kan de internationale competitie blijvend aan.*

#### **Toplat hoog, bouwlat nog hoger**

“Dit kabinet gelooft in de kracht van ondernemers. Het wil voortbouwen op de sterktes van het Nederlandse bedrijfsleven en zodoende bijdragen aan een welvarende, duurzame samenleving. Voor ondernemers uit binnen- en buitenland moet Nederland dé plek worden om duurzaam te ondernemen en te innoveren. Het kabinet streeft naar een land waar ondernemers ruimte krijgen te groeien en vernieuwen, waar kennis stroomt en waar duurzame oplossingen worden ontwikkeld.” Zo luidt de conclusie in de kabinetsbrief over het nieuwe Bedrijfslevenbeleid ‘Naar de top’.

Met dit als vertrekpunt hebben inmiddels 10 door het kabinet benoemde topsectoren aangegeven hoe deze ambities per topsector kunnen worden ingevuld, de ene sector wat concreter dan de andere. Hoewel de sector bouw en infra niet als topsector is aangemerkt, voelt deze sector wel naadloos aan dat de Topsectoren niet om bouw en infra heen kunnen om hún ambities adequaat te realiseren. De bouwsector is als geen ander met alle andere sectoren verweven en daarom in hoge mate faciliterend richting Topsectoren. Op zichzelf vindt Aannemersfederatie Nederland het dan ook logisch dat de bouw in de visie van het kabinet de status van topsector als zodanig ontbeert, juist vanwege die grote afhankelijkheidsrelaties met andere sectoren. Vreemd is het in dat verband wel dat in de notities van de Topsectoren met geen woord over de bouwsector wordt gerept. Kiezen voor de 10 Topsectoren is in wezen ook kiezen voor bouw en infra. Immers, de bouw zal zich moeten mee-ontwikkelen teneinde de vraag van de Topsectoren naar behoren te kunnen beantwoorden, zeker waar die vraag zich toespitst op vermeerdering van kennis en kunde. De Topsectoren leggen hun toplat hoog; de bouwlat zal nog een stukje hoger moeten!

#### **Strategische samenwerkingsverbanden**

*Bij vrijwel alle maatschappelijke opgaven heeft de bouw een grote impact op de weg naar en de kwaliteit van het uiteindelijke resultaat. De oplossing van problemen op maatschappelijk niveau vraagt niet om een sectorale maar om een integrale benadering, waarmee individuele bedrijven gezamenlijk aan de slag gaan. Binnen de bouwsector zijn er diverse samenwerkingsverbanden die in willen en kunnen spelen op de maatschappelijke opgaven en samen integrale oplossingen kunnen aanbieden. Met name ook voor de invulling van de door de 10 topsectoren aangedragen toekomstplannen.*

*Innovatieve bedrijven in de sector werken aan strategische innovatie, waarbij de inzet van nieuwe technieken, vernieuwing van het bouwproces en sociale innovatie tegelijkertijd aan de orde zijn. Sleutel voor succes hierbij is de keuze voor projectoverstijgende oplossingen voor huisvesting, gebieden, bouwwerken, bouwdelen, mobiliteit en infrastructuur door ketens van bedrijven die als één organisatie samenwerken (in consortia, allianties en business clusters). De sector kan veel bijdragen aan verwezenlijking van bereikbare en veilige wijken en gebieden, die nauwelijks meer energie vragen dan ze opleveren; wijken waar mensen*

met plezier wonen, werken en ontspannen, en zorg en onderwijs binnen handbereik vinden. Maar ook aan goed functionerende gebieden, zoals bijvoorbeeld Agriports, Mainports, Greenports en Brainparken. Belangrijk hierbij is de directe interactie tussen bouw, overheid, onderwijs en onderzoek en topsector.

### **Innovaties verbreden en verdiepen**

Voor de meeste innovatiethema's zijn door de verantwoordelijke overheden in samenspraak met de Topsectoren reeds beleidsinitiatieven ontwikkeld, die direct of indirect vertaald kunnen worden in nieuwe eisen aan de gebouwde omgeving. Daarnaast kan de bouwketen deze innovatiethema's verbreden en verdiepen, waarbij de focus ligt op de volgende twee, onderling samenhangende ambities:

- 1 *De bouwketen levert een belangrijke bijdrage aan de duurzame ontwikkeling* door de bestaande Topsectoren te faciliteren. Hierbij worden de ambities van de Topsectoren vertaald en geïntegreerd in functionele eisen aan de gebouwde omgeving en gerealiseerd in bouwwerken en infrastructuren.
- 2 *De bouwketen verbetert haar maatschappelijke prestaties* door de vraagzijde van de bouwmarkt (de maatschappij, de gebruiker) als uitgangspunt te kiezen en door een optimale prijs-kwaliteitverhouding van haar diensten en producten. Hierbij ligt de nadruk naast kwaliteit, vooral op bouwsnelheid en bouwkosten.

### **Gebouwde leefomgeving verandert**

Iedere topsector heeft behoeften op het gebied van bereikbaarheid, welzijn, gezondheid, veiligheid, energie, water, onderwijs, enzovoort. Om te voorzien in deze behoeften worden bouwwerken en infrastructuren gemaakt die onderdak bieden, zorgen voor mobiliteit en bescherming bieden tegen bijvoorbeeld wateroverlast. De voorwaarden waaraan de gebouwde leefomgeving moet voldoen zijn aan veranderingen onderhevig. De samenleving wordt immers geconfronteerd met wijzigende behoeften en nieuwe ontwikkelingen. Sociale, ecologische en economische veranderingen vragen om een reactie van de maatschappij en leiden tot nieuwe eisen aan bouwwerken en infrastructuren. De gebouwde leefomgeving moet daarop continue worden aangepast. De bouwsector, die alle partijen omvat die direct betrokken zijn bij het ontwikkelen, vervaardigen, aanpassen, onderhouden en slopen van bouwwerken, infrastructuren en gebieden, kan deze gebouwde leefomgeving leveren.

De activiteiten en producten van de bouwsector hebben nauwe relaties met sociale - en milieugerelateerde onderwerpen waaraan de maatschappij grote waarde toekent. Enkele voorbeelden: veiligheid (criminaliteit, brand), binnenklimaat, arbeidsomstandigheden, gebruik van ruimte, grondstoffen, energie en water; transportbewegingen, vervuiling van bodem, water en lucht en afval. De bouwsector speelt een belangrijke rol bij het verminderen van de belasting en uitputting van het milieu en het verwezenlijken van sociale wensen als veiligheid en gezondheid.

### **Verbetering concurrentiepositie / aantrekkelijker vestigingsklimaat**

Vanwege de grote bijdrage aan de werkgelegenheid (12 – 15 %) en aan het Bruto Binnenlands Product (8 – 10 %) is de bouwketen ook een belangrijke sector in de economie. Een efficiënte en effectieve bouwketen levert diensten en producten met een optimale prijs-kwaliteitverhouding. Gebieden, bouwwerken en infrastructuren faciliteren de primaire processen van bedrijven, het transport van personen en goederen en voorzien in de woon- en verplaatsingsbehoefte van burgers (bijvoorbeeld: wijken, woningen, fabrieken, kantoren, winkels, scholen, ziekenhuizen, autowegen, spoorwegen, vaarwegen, bruggen, tunnels, sluizen). Lagere maatschappelijke kosten voor huisvesting en vervoer leiden tot een hoger besteedbaar inkomen voor de burger, een betere concurrentiepositie voor het bedrijfsleven en een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor Nederland.

## **2. Ontwikkelingen, vraag Topsectoren en uitdagingen Bouwsector**

De Topsectoren doen vergaande voorstellen die enerzijds een vliegwielfunctie impliceren voor hoogwaardige economische groei, en anderzijds refereren aan maatschappelijke ontwikkelingen rond thema's als duurzaamheid, energiebesparing en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Alles overziend, beogen de voorstellen een kwaliteitsslag die zowel burgers, bedrijven, huisvesting als mobiliteit raakt en als zodanig de gehele gebouwde leefomgeving. Hier is de sector bouw en infra de natuurlijke bondgenoot die als opdrachtnemer en adviseur wil worden uitgedaagd topprestaties te leveren.

## **2.1. Ontwikkelingen die Topsectoren en Bouw en Infra verbinden:**

### ***Sociaal gerelateerde ontwikkelingen***

- De bevolkingsgroei leidt tot meer behoefte aan huisvesting en mobiliteit.
- Door de toenemende druk op de beschikbare ruimte blijft steeds minder ruimte over om te bouwen ("gevecht tussen rood, blauw en groen op de landkaart").
- Door de veranderende bevolkingssamenstelling en welvaart wijzigen ook de eisen die gesteld worden aan woonruimten. Meer oudere mensen willen bijvoorbeeld langer zelfstandig blijven wonen en thuis hun verzorging ontvangen (bijvoorbeeld door smart living, domotica).
- De vergrijzing van de bevolking en de voortschrijdende technologische mogelijkheden leiden ook tot nieuwe uitdagingen vanuit de gezondheidszorg. De bouwkundige voorzieningen voor de behandeling en de verzorging van patiënten, zoals gezondheidscentra zullen aan nieuwe eisen moeten voldoen.
- De angst voor misdaden zoals bedreigen, vernielen, beroven en terreur, leidt tot nieuwe randvoorwaarden aan de gebouwde leefomgeving (publieke en private ruimten).

### ***Milieu gerelateerde ontwikkelingen***

- Om verdere verontreiniging van het milieu te voorkomen worden steeds strengere eisen gesteld aan emissies. Met name de uitstoot van broeikasgassen die een klimaatverandering veroorzaken, zoals CO<sub>2</sub>, moet worden teruggedrongen.
- De klimaatverandering leidt onder meer tot stijging van de zeespiegel en pieken in het aanbod van regenwater en rivierwater. Hierdoor wordt de leefomgeving geconfronteerd met de kans op overstromingen en zijn bouwkundige oplossingen noodzakelijk.
- Door de uitputting van de beschikbare hoeveelheid fossiele brandstoffen wordt energie schaarser en duurder. Bij het ontwerp, de totstandkoming en het gebruik van de gebouwde leefomgeving moet gestreefd worden naar verdere vermindering van het energiegebruik.
- Opwekking, transport en benutting van alternatieve energie (uit zon, wind, water, biomassa, aardwarmte) leidt tot nieuwe randvoorwaarden en mogelijkheden voor de gebouwde leefomgeving.
- Omdat de voorraden met delfstoffen uitgeput raken, wordt gezocht naar alternatieve, hernieuwbare grondstoffen voor bouwmaterialen, bijvoorbeeld organische stoffen.

### ***Economisch gerelateerde ontwikkelingen***

- Door de globalisering en het vrije verkeer van personen, goederen, kennis en kapitaal ontstaan meer mogelijkheden voor marktverbreding, omzetgroei, concurrentie, samenwerking, kennisdeling, schaalvergroting, inzet van buitenlandse werknemers.
- Nu het kwantitatieve woningtekort grotendeels is opgelost, ontstaat een verschuiving van een aanbodgestuurde bouwmarkt (aanbiedermarkt) naar een vraaggestuurde bouwmarkt (kopersmarkt). Dit vergroot de invloed van de klant op de bouwketen.
- Door de veroudering van de bestaande voorraad bouwwerken en infrastructuur verschuift het zwaartepunt van de bouwopgave van nieuwbouw naar onderhoud en renovatie.
- De toekomstige gebruikers en eigenaren van bouwwerken en infrastructuur vragen steeds meer om totaaloplossingen voor ingewikkelde vraagstukken (als voorbeeld: de gebruiker

vraagt om één aanspreekpunt voor het ontwerpen, financieren, bouwen en onderhouden van een bouwwerk dat moet voldoen aan maatschappelijke, functionele, technische en esthetische eisen).

- Opdrachtgevers in de bouw hanteren nieuwe vormen van aanbesteden en gunnen op integrale selectiecriteria als bouwsnelheid, bouwkosten, risicobeheersing en productkwaliteit.

## **2.2. Vragen van de Topsectoren die relateren aan Bouw en Infra:**

### ***Oplossen maatschappelijke vraagstukken duurzaamheid, qua energie, gebouwen en infrastructuur***

- Oplossing van maatschappelijke vraagstukken op het gebied van duurzaamheid, zowel qua energie, gebouwen als infrastructuur;
- Duurzame en betaalbare methodes van energieopwekking, -distributie, -opslag en –gebruik;
- Intelligent verkeersmanagement;
- Betrouwbare en duurzame vervoersoplossingen voor mensen en goederen;
- Opzet van één kwalitatief hoogwaardig logistiek netwerk tussen bedrijven en overheid waardoor goederen duurzaam, betrouwbaar, snel en tegen lage kosten door Nederland stromen;
- Betere bereikbaarheid van de Randstad m.n. rondom Amsterdam i.v.m. vestiging van hoofdkantoren;
- Optimale bereikbaarheid van de mainports en greenports voor goederen en personen;
- Optimale informatie-uitwisseling via één ICT-platform in de logistieke keten en optimale ketenregie bij het coördineren en regisseren van goederenstromen van leverancier tot klant, inclusief retourstroom en hergebruik;
- Onderzoeken en uitwerken van een synchromodaal transportsysteem, waarin op basis van samenwerking alle vervoersmodaliteiten en infrastructuur op de meest wenselijke manier kunnen worden ingezet;
- Ontwikkeling van integrale oplossingen voor efficiënter gebruik van water met gesloten kringlopen;
- Strategische samenwerking en schaalvergroting in de keten tot een NL Watercluster;

### ***Realiseren van een duurzame, veilige en flexibele leefomgeving:***

- Thuiszorgsystemen en woonzorgconcepten;
- Veiligheid, door beveiliging, zowel van de publieke ruimte als voor waarnemingssystemen en digitale data;
- Een aantrekkelijk leefklimaat en woningaanbod voor internationale kenniswerkers en jonge net afgestuurde werknemers die elders in Nederland aan de slag gaan;
- Sociale innovatie waardoor de productiviteit wordt verhoogd en nieuwe kennis wordt gegenereerd;

### ***Toegankelijkheid kennis, betere aansluiting onderwijs en voldoende instroom medewerkers***

- (Grensoverschrijdend) onderzoek naar nieuwe productiemiddelen;
- Intensieve samenwerking tussen kennisinstellingen en bedrijven voor nieuwe technologieën en toepassingen;
- Versterken van de toegang voor het mkb tot onderzoek en informatie op het gebied van hoogwaardige infrastructuur

- Versterking universitaire infrastructuur, onderzoek en capaciteit;
- Clustering van bedrijven bij het uitwerken van roadmaps;
- Verhogen kwaliteit onderwijs
- Voldoende technisch geschoold personeel op hbo en universitair niveau;
- Voldoende logistiek geschoold personeel op mbo, hbo en wo-niveau;
- Aantrekken van hoogwaardig geschoolde buitenlandse arbeidskrachten en kenniswerkers;
- Uitbreiding van de capaciteit van de twee internationale Amsterdamse scholen;
- Nieuwe huisvesting voor twee (Britse en Japanse) internationale scholen;
- Meer slagkracht van de regionale onderwijsinstellingen;
- Flexibilisering van arbeid en versoepeling van het ontslagrecht;

***(Internationaal) vernieuwend ondernemen***

- Internationaal ondernemen, internationale samenwerkingsverbanden, inzet van het 'posten'netwerk;
- Verbreding van de focus op ontwikkelingssamenwerking;

***Betere wet- en regelgeving***

- Innovatiegericht aanbesteden door de overheid en een betere coördinatie hiervan tussen de betrokken overheden;
- Permanent maken van tijdelijke onderdelen van de Crisis- en Herstelwet;
- Toepassing van de versnelde procedure van de Spoedwet wegverbreding op bijvoorbeeld de verdubbeling van spoor- en watertransportcapaciteit;
- Voorkomen van een nationale kop op Europese wet- en regelgeving.

***Optimale financieringsmogelijkheden***

- Ontwikkelen en opzetten van publiek-private samenwerkingsconstructies;
- Financieringsfaciliteiten, zoals revolverende fondsen voor innovatiekredieten, fiscale regelingen zoals de WBSO; btw-vrijstelling;
- Nieuwe innovaties samenwerkingsverbanden tussen banken, institutionele beleggers en overheden;
- Opzet van groene investeringsmaatschappijen;

**2.3. Uitdagingen aan de sector Bouw en Infra, in een aantal punten:**

***Oplossen maatschappelijke vraagstukken duurzaamheid, qua energie, gebouwen en infrastructuur***

- Energievriendelijk bouwen
- Regionale spreiding hoofdkantoren
- Aanleg infrastructuur
- Leveren van mobiliteitsconcepten
- Focus op thema's energie, water, mobiliteit en zorg
- Dubbel gebruik van de ruimte door ondergrondse infrastructuur met bovengrondse bebouwing
- Dubbel grondgebruik, zoals drijvende woningen, drijvende agrobedrijven en bijv. laboratoria.
- Aanleg van brainparken
- Aanleg van mainports
- Aanleg van greenports en agriports

- Veel bedrijventerreinen moeten worden geherstructureerd. Hierin kunnen mainports, greenports e.d. worden gerealiseerd/aangelegd.
- Logistiek verzorgen voor de mainports, greenports.
- Duurzame aanleg van gebouwen
- Onderwijshuisvesting optimaliseren
- Meerjarige onderhouds- en facilitair managementcontracten

**Realiseren van een duurzame, veilige en flexibele leefomgeving:**

- Gebiedsgerichte aanpak
- Hoofdkantoren regionaal spreiden
- Aanbieden van een leefomgeving in combinatie met kantoren
- Aanbieden van woon/zorgconcepten
- Flexibel gebruik van gebouwen en woningen (van school tot zorgcentrum)
- Multifunctionele gebouwen/complexen

**2.3.1. Nadere uitwerking van een aantal punten; oplossingen:**

In deze paragraaf wordt aan een drietal punten nadere uitwerking gegeven, uiteraard zullen in vervolgotrajecten oplossingen verder worden geconcretiseerd en ingevuld.

a. **Centrale regionale aansturing voor de realisatie van Greenports, Agriports, Mainports, (hergebruik) bedrijventerreinen**

Bij hergebruik en aanleg en inrichting van bedrijventerreinen zal worden geopereerd in de driehoek van milieu, ruimte en economie. Op het gebied van het milieu probeert men winst te behalen met energie, biomassa, water, lucht en bodem. 'Ruimte' houdt het ruimtelijke ordeningsaspect in en bij 'economie' heeft men kostenreductie en concurrentiepositie voor ogen. De uitdaging is het bedrijventerrein zo duurzaam mogelijk te (her)ontwikkelen. Voor water kan men bijvoorbeeld denken aan de volgende aspecten:

- optimalisatie van de interne waterhuishouding;
- de inzet van industriewater en oppervlaktewater bij productieprocessen;
- de opvang en het gebruik van hemelwater voor bijvoorbeeld bluswater;
- het hergebruik van afvalwater van andere bedrijven op het bedrijventerrein;
- de bouw en het gebruik van een collectieve waterzuiveringsinstallatie.

Bij hergebruik en aanleg/inrichting van bedrijventerreinen werken bedrijven onderling en met overheden samen met als doel een bijdrage te leveren aan een duurzame productie en/of efficiënter ruimtegebruik. Sleutelwoord is hier samenwerking tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Hieraan kan invulling gegeven worden middels:

- optimalisatie van energie door bijvoorbeeld uitwisseling van restwarmte en het gebruik van gezamenlijke nutsvoorzieningen;
- verlaging van de milieubelasting door hergebruik van proceswater, door in gebruikname van een centrale waterzuiveringsinstallatie, door inpassing van het bedrijventerrein in de ecologie van de omgeving of door samenwerking in de afvalinzameling en afvalverwerking toe te passen;
- ontwikkeling of aanpassing van de infrastructuur aan een efficiënter ruimtegebruik, bijvoorbeeld door ondergronds te bouwen of door de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden goed te ontwikkelen;
- het initiëren en exploiteren van parkmanagement;
- samenwerking op het gebied van logistiek door het nastreven van een hoge transportefficiency;

Verouderde bedrijventerreinen kunnen een uitstekende alternatieve locatie vormen voor de greenports, vanwege hun strategische ligging bij stedelijke agglomeraties en hun relatief eenvoudige ontsluiting van de infrastructuur. De sector Agro vraagt om een substantiële uitbreiding van het aantal van deze greenports.

b. ***Levensbestendig wonen (flexibel gebruik gebouwen en woningen)***

Goede gebieden, gebouwen en bouw- en installaties kunnen bijdragen aan een efficiënt zorgproces. Daarmee worden de zorgkosten ook gereduceerd. De oplossingen die de bouw kan aandragen moeten flexibel zijn omdat organisaties en processen nu eenmaal in de tijd wijzigen. Uiteraard hoeft de invalshoek zich niet te beperken tot de zorg. Ook op energiegebied is er veel te winnen. Rond de integratie van wonen en zorg, in combinatie met de aanpak van o.m. vergaande energiebesparing, zijn diverse concepten mogelijk. Samenhang wordt gezocht in een overkoepelende gebiedsvisie die betrekking heeft op een servicegebied.

Een servicegebied is een buurt, wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor een samenhangend aanbod van wonen en zorg (tot en met niet-planbare 24 uren zorg), met ook een koppeling naar welzijnsdiensten.

Servicegebieden beogen zorg en diensten meer in de wijken te brengen om zo ouderen en chronisch zieken zo lang mogelijk in een vertrouwd netwerk met maximale zelfstandigheid te laten functioneren. In principe zijn het gewone wijken bedoeld voor een doorsnee van de bevolking. Het servicegebied is een ideaaltype, en vraagt steeds om in eigen invulling in de lokale situatie. Om mensen (ook met een intensieve zorgvraag) in staat te stellen zelfstandig te blijven wonen, zijn vervolgens binnen het ideaal gebiedstype verschillende bouwtypes gewenst. Die kunnen worden gezien als basistypen voor concepten. Aan het verder ontwikkelen van deze concepten wordt op verschillende plekken gewerkt, onder andere met een virtueel huis en virtueel laboratorium als middelen om alternatieven te onderzoeken.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- Integratie van energie, duurzaam, levensloopbestendig en comfort. In comfort ligt de sleutel om voorzieningen ook al aan te bieden aan niet-zorghulp behoevendenden
- Inpasbaarheid in bestaande omgeving/woning: dit voorkomt noodzaak tot nieuwbouw met bijbehorende investeringen en grondbeslag, en komt tegemoet aan wensen van gebruikers om in de huidige, vertrouwde woonomgeving te blijven
- Integrale afweging wensen/eisen van verschillende belanghebbenden: bewoners/zorgvragers, mantelzorgers, verpleegkundigen, vastgoedeigenaar e.d. Hieruit vloeien eisen voort aan functionaliteit, total cost of ownership, onderhoudbaarheid, energieprestaties enz., maar in het bijzonder ook aan:
  1. Flexibiliteit/aanpasbaarheid: voorzieningen worden niet voor de eeuwigheid in één vorm aangelegd;
  2. Demontabele/herbruikbaarheid: de voorzieningen moeten naar behoefte binnen het woningbestand kunnen worden ingezet.

c. ***Het nieuwe wonen, werken en leren (hergebruik oude kantoorpanden)***

In de afgelopen decennia heeft de werkgelegenheid zich steeds geconcentreerd in kantoorachtige omgevingen. Gemeenten en projectontwikkelaars zijn massaal op die trend ingesprongen. In de negentiger jaren waren veel plannen voor stedelijke herontwikkeling gericht op een belangrijk volume kantoren. Maar toen de bouw op volle toeren draaide, viel de vraag terug. Een golfbeweging in de vastgoedmarkt waarbij een aanbodpiek na-ijlt op de vraagpiek is van alle tijden, maar nu lijkt er sprake te zijn van een structureel overschot. Eind 2005 was er een aanbod van 6,3 miljoen vierkante meter

kantoorvloer tegen een opname van minder dan 1,6 miljoen vierkante meter in 2005, meldt DTZ Zadelhoff. De leegstand bereikte in 2005 een recordhoogte. Gerekend met gemiddeld één werknemer per twintig vierkante meter, heeft Nederland meer dan 250.000 leegstaande werkplekken. Gezien de demografische ontwikkelingen ligt het niet voor de hand dat die snel worden opgevuld. Zeker niet nu het flexwerken aan populariteit wint. Een deel van de voorraad zal nooit meer als kantoor worden gebruikt. DTZ rekent gebouwen van vóór 1990 die langer dan twee jaar, en gebouwen van na 1990 die langer dan drie jaar leeg staan, tot de structurele, ofwel kansloze leegstand. Vooral oudere kantoren in de stad met een gebrek aan parkeervoorzieningen zijn nauwelijks verhuurbaar. De structurele leegstand is vooral te vinden in de grote steden, maar in toenemende mate ook in gemeenten als Diemen, Nieuwegein en Zoetermeer.

Aan de andere kant van het vastgoedspectrum staat de nieuwe woningnood. In Nederland overtreft de vraag naar woningen het aanbod met ongeveer 200.000. Daarbij is het aanbod onvoldoende afgestemd op de vraag. Hierdoor is er weinig doorstroming en kunnen vooral starters, jongeren, kleine huishoudens en senioren nauwelijks aan passende huisvesting komen. Voor huurwoningen zijn er wachtlijsten van meerdere jaren en woningen in de koopsector zijn voor deze groepen vaak te duur. De meeste grote steden kampen met een schrijnend tekort aan studentenkamers en te klein aanbod van woningen voor senioren. Ook voor mensen die iets bijzonders willen, en daar veel geld voor over hebben, is de spoeling vaak dun. Waar behoefte aan is, zijn woningen in een stedelijke omgeving, in de buurt van voorzieningen en dichtbij openbaar vervoer: kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, grote en luxe appartementen in de binnenstad, woonwerkpanden voor jonge ondernemers, woningen voor 'young potentials', atelierwoningen, groepswoningen,...

Veel leegstaande kantoren zijn geschikt voor ombouw naar woningen. Met name kantoorpanden in woongebieden en in de binnenstad. Kantoren uit de jaren vijftig en zestig, kantoren met een verjaarde uitstraling en kantoren die per auto moeilijker bereikbaar zijn. Zulke panden zakken als kantoor door de markt, maar zijn vaak bij uitstek geschikt voor transformatie tot de nieuwe woon,werk en leeromgeving in het kader van het nieuwe werken. Deze gebouwen hebben vaak grote oppervlakten aan vloeren en een kolommenstructuur waardoor iedere nieuwe indeling mogelijk is. Ze zijn berekend op een grote vloerbelasting, zodat er op allerlei manieren uitbreidingen mogelijk zijn. De omgeving benauwt kantoorhoudende bedrijven, maar is juist aantrekkelijk voor het nieuwe wonen en werken en leren te combineren. In één gebouw studenten, starters en senioren welke afhankelijk van hun comfort eisen invulling kunnen geven aan hun woon, werk en studiefaciliteiten kortom de juiste functionele mix.

### 3. **De Topsectoren vragen veel; wat vraagt Bouw en Infra?**

#### **3.1. Arbeidsmarkt en Onderwijs**

Aannemersfederatie Nederland constateert dat in (bijna) iedere topsector de behoefte aan goed op de sector gericht onderwijs en voldoende instroom een kernpunt is. Focus ligt daarbij voor de topsectoren op met name hoger- en universitair onderwijs en onderzoek en een enkele maal op middelbaar beroepsonderwijs. Op zich prima. Echter, de focus te veel richten op het hogere segment geeft problemen in de sector die de topsectoren moet faciliteren. In de bouwsector is met name grote behoefte aan instroom vanuit het lager en middelbaar beroepsonderwijs en goed opgeleide vmbo- en mbo- medewerkers. Vmbo en mbo vergeten in het opleidingsplaatje zou tot grote problemen in het faciliteren van de topsectoren leiden. Maar ook tot grote maatschappelijke problemen, want de bouwsector is bij uitstek de sector die veel vmbo en mbo opgeleide medewerkers nodig heeft en ook in het bijzonder opleidt in wijken en steden, om een goed gebouwde leefomgeving te kunnen realiseren.

Een groeiende discrepantie in aandacht voor en waardering van de verschillende niveaus van beroepsopleidingen drijft op termijn een wig tussen wat de topsectoren vragen en Bouw en Infra kunnen bieden. Niettemin ligt er de opdracht voor de sector Bouw en Infra waar nodig en mogelijk het opleidingsniveau in de sector te verhogen teneinde aan hogere eisen te kunnen voldoen.



### **3.2. Financiering**

In het kader van financieringsvraagstukken, wordt zowel in de bedrijfslevennotitie van EL&I als in diverse notities van Topsectoren gesproken over financieringsmogelijkheden via bijvoorbeeld kredieten voor innovatieve projecten en fiscale regelingen voor R&D. Revolving funds en WBSO sluiten in zeer beperkte mate aan bij de financieringsstructuur- en behoefte van grote delen van de sector. Zeker in het midden- en kleinbedrijf wordt veel met Eigen Vermogen gefinancierd en nauwelijks gebruik gemaakt van de voorgestelde financieringsinstrumenten. Ook gelet op de geringe winstmarges is de WBSO een weinig interessante optie. Met het oog op de hogere eisen die in de toekomst aan de bedrijven (met name mkb-bedrijven) worden gesteld en de daarmee gepaard gaande groeiende kapitaalintensiteit, valt te verwachten dat de bedrijven een toenemend beroep zullen doen op vermogen van derden, Vreemd Vermogen.

Deze ontwikkeling wordt nog versterkt door de noodzakelijke samenwerking in de bouwkolom, teneinde de alom voorhanden kennis beter te benutten (op dit moment wordt naar schatting 70% van de bij bedrijven aanwezige kennis genegeerd) en de niet minder noodzakelijke samenwerking tussen kleine en middelgrote bedrijven in opeenvolgende schakels te stimuleren teneinde het innovatief vermogen te verbeteren en mkb-bedrijven uit te dagen meer verantwoordelijkheid te dragen (ook in financieel-organisatorische zin, door het aangaan van oplossingsgerichte en richting opdrachtgevers risicodragende samenwerkingsverbanden). Indien de verschillende schakels in de bouwkolom hun kennis en kunde beter kunnen inzetten, kan de prijs-kwaliteitsverhoging aanzienlijk worden verbeterd. Banken zijn naar verwachting alleen bereid in dergelijke projectachtige constructies te stappen indien de overheid voldoende zekerheden creëert via aangepaste borgstellingen. Met de overheid en de banken wil de Aannemersfederatie nagaan hoe het instrumentarium ter zake kan worden aangepast. Het is van cruciaal belang te voorkomen dat er, door het aanwijzen van groeisectoren en onbedoeld, A- en B-financieringsstromen en –voorwaarden ontstaan. De sector Bouw en Infra moet zonder obstakels en tegen concurrerende voorwaarden op de kapitaalmarkt terecht kunnen.

De Aannemersfederatie vraagt het kabinet de innovatieresultaten (en daarmee de besteding van de innovatiemiddelen) van de Topsectoren uiterst professioneel en periodiek te monitoren, volgens vooraf bepaalde en met alle partijen overeengekomen beoordelingscriteria. Voorkomen moet worden dat eens Topsector altijd Topsector betekent, ook al blijven de resultaten achter bij de verwachtingen.

### **3.3. Overheid als launching customer**

De voorstellen van de Topsectoren haken niet alleen aan bij de ambities van de betrokken bedrijven en clusters van bedrijven, ze regarderden ook aan de wens van de overheid bepaalde ontwikkelingen te stimuleren of te versnellen, met inachtneming van een aantal maatschappelijke randvoorwaarden. Als launching customer voor Bouw en Infra kan de overheid met name kleinere bedrijven zeer direct en indringend prikkelen innovatieve producten en diensten voor de Topsectoren te ontwerpen. Hoewel schoorvoetend de eerste projecten het licht zien, is van enige substantiële stimulans geen sprake. De overheid als launching customer schrikt blijkbaar nog steeds van haar eigen doortastendheid.

Aannemersfederatie Nederland beschouwt de bedrijfsvisie van het kabinet-Rutte als nieuw startpunt voor een serieuze aanpak van deze nog grotendeels onontgonnen en in andere landen succesvolle manier bedrijven te stimuleren zich in een bepaalde richting te ontwikkelen. Het recent ontwikkelde IPC-concept leent zich voor brancheoverstijgende innovatieconcepten van opeenvolgende fasen in een bedrijfskolom en kan daarom ondersteunend werken. Een aanzienlijk deel van de gelden bestemd voor IPC-trajecten zou, gelet op de cruciale en facilitaire rol richting Topsectoren, voor Bouw en Infra moeten worden geoormerkt.

Het principe van launching customer past in de filosofie van het huidige kabinet, die partnership tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheid tot haar devies heeft gemaakt. De Topsectoren spreken in dit verband zonder uitzondering zelfs van de gouden driehoek.

### **3.4. Topinstellingen**

Technologische Topinstututen, Universiteiten en Hogescholen, Instututen als TNO zullen, als gevolg van de door het kabinet ingezette koers van fixatie op enkele sectoren, hun vizier meer dan in het verleden richten op een beperkt aantal kansen en ontwikkelingen. Afhankelijk als ze zijn van vrijkomende financiële middelen, gevoelig voor prestige en erkenning als schakel in een proces dat

Nederland internationaal beter op de kaart moet zetten, zullen ze geneigd zijn selectiever te kijken hoe en waar de hazen lopen. Dat is de Topinstellingen overigens geenszins kwalijk te nemen; ook hier doet de markt haar werk.

Voor de sector Bouw en Infra kan deze voorspelbare en zeer waarschijnlijke heroriëntatie van de Topinstellingen echter een aanzienlijke kennisvershraling betekenen, met alle gevolgen voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dat is een uiterst onwenselijke situatie, die een kenniswig drijft tussen de Topsectoren en de bouw en de sector nodeloos beperkt in haar facilitaire rol. Het tij zou alleen maar te keren zijn wanneer de sector nog meer geld in haar kennisinstututen investeert, maar deze weg is door het in snel tempo verminderend draagvlak voor collectieve voorzieningen geen reële optie.

Overheid en sector zullen moeten voorkomen dat de aandacht van de Topinstellingen eenzijdig focust op de Topsectoren, waardoor Bouw en Infra haar opdrachtnemer niet meer naar behoren kan vervullen.

### **3.5. Internationalisering**

De Topsectoren zijn uitverkoren mede op basis van hun toegevoegde waarde voor de economische positie van Nederland op het wereldtoneel en in het bijzonder om hun exportpotentieel. Bouw en Infra is, enkele grote bedrijven uitgezonderd, voornamelijk op de binnenlandse markt georiënteerd. Onder invloed van het slinkend bouwvolume, de lage prijzen en de noodzaak aan te haken bij internationale ontwikkelingen, zal de sector de steven meer naar de buitenlandse markt moeten richten.

De overheid kan bij deze “blik naar buiten” een proactieve rol vervullen door haar buitenland netwerk en exportvoorlichting ten dienste van de sector te stellen. Voor her- en bijscholing stelt de sector zich graag beschikbaar.

## **4. Tot slot**

De sector Bouw en Infra vraagt de ruimte om zich, naar analogie van en parallel aan de Topsectoren, verder te ontwikkelen. De sector wil ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe producten en vernieuwende projecten, wil experimenteerruimte. Veel van die projecten lenen zich voor een gebiedgerichte aanpak, want een geografisch afgebakend gebied is bij uitstek het integratiedomein van de bouwsector. De sector kan veel meer dan “alleen” bouwrijp maken en volbouwen. Uitgedaagd door maatschappelijke eisen aan woon-, werk- en leefmilieu, en meer dan geïnteresseerd in sociale innovatie waar het gaat om het betrekken van jongeren die hun draai niet kunnen vinden, en aangespoord door opdrachtgevers die de vraag naar ruimte respecteren en waarderen, meent de sector een partner te zijn die niet is te negeren en het verdient als vierde partij in de gouden driehoek te worden aangemerkt.

Nieuwegein, september 2011