

18 mei 2022

Nijpend gebrek aan personeel nekt bouwplannen

Gemeenten ervaren het tekort aan eigen personeel in het ruimtelijk domein als veruit het grootste probleem van de woningbouwopgave .

[Martin Hendriksma](#)

Een tekort aan personeel is voor gemeenten veruit het grootste probleem bij hun woningbouwopgave. Vooral projectleiders en vergunningverleners blijken in de praktijk nauwelijks te vinden.

Doorlooptijd stijgt

Bijna 70 procent van de gemeenten ziet het eigen personeelsgebrek als het voornaamste obstakel om geplande nieuwbouw ook tijdig te realiseren, zo blijkt uit onderzoek van Binnenlands Bestuur. Als gevolg van dat tekort neemt de doorlooptijd van bouwprojecten toe en kunnen niet alle plannen tegelijk worden uitgevoerd. Ook constateren gemeenten een stijgende werkdruk en lopen de kosten voor inhuur gestaag op.

Projectleiders

Vooraf aan projectleiders en vergunningverleners bestaat bij gemeenten een nijpend tekort. En dat heeft gevolgen. ‘Door gebrek aan ambtelijke capaciteit kunnen we enkele transformatielocaties niet oppakken en zijn er zeer lange doorlooptijden voor bouwplaninitiatieven’, laat de gemeente Tynaarlo weten.

Inhuur

‘Projectleiders, planeconomen, stedenbouwkundigen en vergunningverleners zijn niet te vinden in de huidige markt’, schrijft Sittard-Geleen. ‘Dit zorgt voor trage procedures en we hebben niet de middelen om extra capaciteit in te zetten.’ Trouwens, die inhuur blijkt ook niet altijd de oplossing. ‘Er wordt noodgedwongen ingehuurd, veelal mensen zonder enige kennis van woningbouw’, constateert een anonieme gemeente met minder dan 25.000 inwoners.

'Er wordt noodgedwongen ingehuurd, veelal mensen zonder enige kennis van woningbouw'

Nieuw probleem

De gemiddelde duur om een vacature voor een ambtenaar in het ruimtelijk domein te vervullen, is inmiddels opgelopen tot drie tot zes maanden. In bijna 40 procent van de gevallen duurt het zelfs langer dan een half jaar. En de nieuwe collega die uiteindelijk wordt gevonden, zadelt vaak een andere gemeente weer met een nieuw probleem op: iets meer dan de helft van de vacatures in het ruimtelijk domein ontstaat doordat ambtenaren overstappen van de ene gemeente naar de andere. In 15 procent van de gevallen is de overstap van een ambtenaar naar de private sector de bron van de vacature.

90 fte

Het aantal openstaande vacatures loopt bij sommige gemeenten op tot ‘enkele tientallen’; bij één gemeente zelfs tot ‘circa 90 fte’. Zouden gemeenten het schaars beschikbare personeel via uitwisselingsprogramma’s niet breder kunnen inzetten? Nee, oordeelt driekwart. Kennelijk is men bang dat in dat geval de lokale bouwopgave onder nog grotere druk komt te staan.

Kritisch kijken

‘Gemeenten kunnen nog eens heel kritisch kijken of ze hun ambtelijke apparaat wel efficiënt inzetten’, reageert emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw op de resultaten van het onderzoek. ‘In de tweede plaats nog eens kijken naar de stapeling van hun inhoudelijke eisen, ook dat lijkt soms geen limiet te kennen. En in de derde plaats kijken wat een ontwikkelaar of corporatie zelf kan doen. Laat ze zelf maar dat bestemmingsplan opstellen, betalen moeten die marktpartijen vaak toch.’

Marktontwikkelingen

Op royale afstand van het eigen personeelstekort benoemen gemeenten marktontwikkelingen als tweede obstakel om hun woningbouw te realiseren. Dit betreft zaken als stijgende grondprijzen en bouwkosten. Opvallend is dat gemeenten de juridische procedures bij de Raad van State en de stikstof- en de PFAS-problematiek maar mondjesmaat als obstakels voor de lokale woningbouw benoemen. Aan dit onderzoek werd door ruim 130 gemeenten deelgenomen.