



Slotconferentie *Verbeteren Consumenteninvloed op Bouwregelgeving*

Het begin van iets moois



In Fort aan de Klop (Utrecht) is donderdag 16 april jl. de slotconferentie van het project *Verbeteren Consumenteninvloed op Bouwregelgeving* gehouden. Ieder(in), VACpunt Wonen en de Woonbond sloten hiermee een traject van een kleine anderhalf jaar af.

De conferentie markeerde ook de start van iets moois: de ondertekening van de intentieverklaring Woonalliantie voor samenwerking tussen de drie consumentenorganisaties. Met als doel om de woon- en bouwconsument een sterke positie te geven in bouwregelgeving, bouwprojecten, inrichting van de openbare ruimte en milieu. En er was meer moois op die zonnige 16 april: ook 'de bouw' kwam met uitgestoken hand en gaf aan om de tafel te willen met de consument.

Voor u, namens u, zonder u. Dat is kortgezegd hoe al decennialang de Nederlandse bouwwereld functioneert. Het is nog steeds een sterk aanbod-gestuurde markt. Een markt waar de consument te weinig invloed heeft, met als gevolg een woningvoorraad die niet aansluit op de wensen en behoeften van de burgers. Het is de hoogste tijd voor een nieuw evenwicht op de bouw- en woningmarkt. Met een centrale rol voor de gebruiker.

Conferentie

In een kleine setting van zo'n veertig mensen afkomstig uit de bouwwereld, de consumentenorganisaties en de overheid, is uitgewisseld wat er moet gebeuren en op welke manier, om de invloed van de consument komende jaren te vergroten. Om de bouwmarkt te transformeren van aanbod-gestuurd naar vraag-gestuurd. Een markt waar de gebruiker centraal staat.

Vijf sprekers gaven korte inleidingen: Jaap Overeem (directeur VACpunt Wonen), Meindert Smallenbroek (directeur Bouwen, ministerie van Binnenlandse Zaken), Anneke van der Vlist (beleidsmedewerker wonen bij Ieder(in)), André Thomsen (namens De Nederlandse Woonbond) en Peter Fraanje (directeur NVTB, de toeleverende bouwindustrie).

Prettig wonen is geluk

Prettig wonen is een belangrijke geluksfactor in het leven van mensen. Maar wat is prettig? Ieder(in) heeft samen met NPCF en Landelijk Platform GGz in 2013 een onderzoek naar ervaringen en wensen van woonconsumenten gedaan. Het onderzoek richtte zich op mensen met een beperking en/of chronische ziekte, maar de waarden gelden voor iedereen. In haar presentatie noemde Anneke van der Vlist (Ieder(in)) de belangrijkste aspecten die bijdragen aan een goede woonkwaliteit.

Prettig wonen is:

1. Een vaste plek hebben
2. Een plek 'eigen' kunnen maken
3. Erbij horen
4. Een plek hebben waar je zeggenschap hebt
5. Een uitvalsbasis hebben om van daaruit de samenleving in te gaan.

Dat kan als een woning aan een aantal voorwaarden voldoet. Een woningen moet toegankelijk en fysiek en sociaal veilig zijn, betaalbaar en aanpasbaar aan veranderende omstandigheden. Maar ook de andere woningen, de straat, de wijk en de omgeving moeten zo zijn ingericht dat meedoen in de samenleving mogelijk is.

Aanbod sluit niet aan op vraag

De huidige woningvoorraad sluit niet aan op de woonwensen en -behoeften van gebruikers. Nog steeds worden er voornamelijk eengezinswoningen gebouwd, terwijl het aantal kleine huishoudens bestaande uit één of twee personen almaar groeit. Jongeren kunnen om die reden niet op zichzelf gaan wonen: de huizen zijn te groot en vooral onbetaalbaar. Ouderen blijven door gebrek aan geschikt aanbod te lang wonen in te grote huizen, waardoor de doorstroming stagneert.

De ambitie van de overheid om iedereen langer zelfstandig te laten wonen is niet realistisch als de woningen niet geschikt zijn voor mensen die ouder worden en/of te

maken hebben met beperkingen of chronische ziekten. Uit onderzoek blijkt dat er nu al een tekort van 40.000 geschikte woningen is voor deze groepen en het tekort zal alleen maar toenemen. Er zijn te weinig toegankelijke woningen en te weinig woningen die aanpasbaar zijn. Levensbestendig bouwen en (ver)bouwen komt in Nederland nog nauwelijks van de grond.



Krachten bundelen

Jaap Overeem (VACpunt Wonen) benadrukte het belang van de intentieverklaring als stap in de goede richting. Kennisdeling en krachtenbundeling zijn voorwaarden om de consument die stevige positie te kunnen geven. In wetgeving, maar ook in overlegstructuren.

André Thomsen (de Woonbond) benoemde later ook de scheve verhoudingen in overleggen qua aantal zetels, zoals in het OPB (Overleg Platform Bouwregelgeving) en de Rli (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur). De vraag die opkwam was: moet in dergelijke overleggen het aantal consumenten uitgebreid worden of juist de macht van de bouwlobby worden verminderd?

Borging van consumenteninvloed

In de nieuwe Omgevingswet treedt het Rijk een stap terug en hebben gemeenten veel meer te zeggen over de bouw. Dat klinkt als 'dicht bij de burger', maar het is vraag of dit in de praktijk zal leiden tot het bouwen van woningen waar burgers behoefte aan hebben. Dat werkt alleen als de consument gezien en gehoord wordt en ook lokaal kan aanschuiven bij overleggen. De consumentenorganisaties zijn er niet gerust op dat dit gaat gebeuren; zij vinden dat in de (concept)wetteksten bewoners worden genegeerd. Hoe borg je toch het consumentperspectief en kan de consument in de lokale politiek invloed hebben?

Consumenten moeten zich niet te klein maken

Meindert Smallegenbroek (Binnenlandse Zaken) vindt ook dat de positie van de woon- en bouwconsument zwak is. Maar hij betwijfelt of de oplossing in wet- en regelgeving moet liggen. Hij ziet de oplossing meer in een cultuuromslag: ga het gesprek met elkaar aan. Hij vindt dat de bouw eindelijk een 'normale' markt moet worden. Een markt waarin de klant koning en de bouw dienend is. En een markt waarin aansprakelijkheid normaal is: je bent verantwoordelijk voor wat je maakt. Er liggen nu twee voorstellen bij de Raad van State die de rollen van markt en overheid beter moet scheiden. Voor de consumentenpartijen had hij de boodschap: "Maak je zelf niet te klein. Je hebt macht!"

Uitgestoken hand

De eisen van de consumentenorganisaties klonken Peter Fraanje (NVTB) niet onredelijk. Ook hij benadrukte dat kennisdeling en samenwerking tussen consumenten en bouwwereld vereist is en bood de consumentenpartijen daarmee nadrukkelijk een uitgestoken hand. Samen optrekken zal resulteren in kwalitatief beter bouwen, in kortere tijd, voor minder geld en aansluitend op de behoeften van mensen en maatschappelijke tendensen.

De mouwen opstropen en aan de slag

De conferentie ademde optimisme. De ambitie is om het anders en beter te doen in de toekomst. Ongetwijfeld zal de praktijk nog weerbarstig zijn. Mouwen opstropen en aan de slag dus. Om te beginnen door gezamenlijk op te trekken om een sterke positie voor de consument in de Omgevingswet te borgen.

De intentieverklaring en samenwerking van Ieder(in), VACpunt Wonen en de Woonbond zijn een goed begin om de bouwconsument in positie te brengen. Met de nadruk op begin, zoals Jaap Overeem aangaf. Uiteindelijk zou er een Platform voor wonen moeten komen, waarin alle betrokken partijen – consumenten, bouwers, (lokale) overheid – gelijkwaardig deelnemen en gezamenlijk zorgen voor een kwalitatief goed, duurzaam en gevarieerd woningaanbod dat recht doet aan de diversiteit van mensen.