

Preken voor eigen parochie?

Kent u deze uitdrukking? Als u na het lezen van deze column bovenstaande conclusie trekt ben ik er niet in geslaagd u te overtuigen van de wenselijkheid en de noodzakelijkheid de woningmarkt anders in te richten.

Zoals u weet bepleit SIR-55 al vele jaren de noodzaak van een cultuuromslag bij bouwers en bestuurders. Ontwikkeland, bouwend en bestuurlijk Nederland heeft nauwelijks oog voor de woonwensen van kopers en huurders, noch qua woning, noch qua woonomgeving. SIR-55 staat op de bres voor de woonwensen van medioren en senioren. U begrijpt dat deze opvatting op veel weerstand stuit bij gemeenten, projectontwikkelaars en andere marktpartijen. Bouwers en bestuurders zitten vast aan traditionele manieren van werken en zij pretenderen te weten wat goed is voor velen.

In een recent verschenen onderzoek “NederLandBovenWater” wordt bovenstaande bevestigd. Eén van de conclusies is dat er weliswaar sinds de Tweede Wereldoorlog veel huizen zijn gebouwd, maar dat die nauwelijks voldoen aan de wensen van de bewoners. In het rapport (6 jaar onderzoek, betaald door overheden en marktpartijen) wordt geconcludeerd dat gemeenten en rijk de woningmarkt in een wurggreep houden. “Het Rijk legt teveel regels op aan de woningbouw en gemeenten zijn financieel te afhankelijk van grondexploitatie. Om de grond zoveel mogelijk op te laten brengen, is de hoeveelheid woningen belangrijker dan de kwaliteit van de bouw”.

De Rijksoverheid heeft in de jaren in de nota “Mensen Wensen Wonen” (december 2000) vastgesteld dat 33% van de bouwproductie in (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) moet plaats vinden. Deze beleidsmaatregel is gebaseerd op het inzicht dat de woonwensen een duidelijke prioriteit moeten krijgen in het beleid ruimtelijke ordening en de woonvisies van gemeenten. In april 2009 schrijft Minister Cramer in de Zesde voortgangsbrief grondbeleid, dat deze doelstelling wederom niet gehaald is. Er is zelfs sprake van een daling van het aandeel CPO in de bouwproductie van 14% naar 10%. Natuurlijk heeft SIR-55 gereageerd op deze brief en haar expertise aangeboden samen met de overheid CPO te promoten bij gemeenten en consumenten. De kwaliteit van de opbouw van de woningvoorraad neemt toe naarmate de invloed van de woonconsument groter is. Dit bewijs is eerder geleverd in de (crisis)jaren dertig, toen bewoners in goed overleg met de architect zelf mochten bepalen hoe zij wilden wonen. Dat heeft geleid tot huizen en wijken die nog steeds in trek zijn. het kan dus wel. Maar waarom gebeurt het dan nauwelijks?

Het is een combinatie van een aantal factoren die ons in de wurggreep houdt van de onmacht. De traditie in de sector die sterk aanbodgericht is - houden zoals het is en wij weten wat goed voor u is - is zeker belemmerend. Ook bij gemeenten is om diverse redenen veel koudwatervrees om het instrument CPO ten volle te benutten en tegemoet te komen aan de woonwensen van hun inwoners. En last but not least is in Nederland sprake van een krampachtig ruimtelijk ordeningsbeleid dat schaarste van grond in stand houdt: 70% is landbouw, 20% natuur, 3% industrie en 7% woningbouw. “We wonen letterlijk op een kluitje” aldus Sweder van Wijnbergen, topeconoom, die van mening is dat de woningmarkt ziek is.

Persoonlijk deel ik die mening. Het gaat om de goede instrumenten te vinden die de ‘patiënt’ beter maken. Het is de overtuiging van SIR-55 dat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap één van die instrumenten is. Het doet recht aan invloed, zeggenschap en verantwoordelijkheid van de woonconsument.

De opdracht van SIR-55 als consumentenorganisatie is vasthoudend deze boodschap over te dragen. SIR-55 inspireert de bouwers en beslissers tot de noodzakelijke cultuuromslag. Is dit preken voor eigen parochie of dient dat een breder belang?

Peter Verleg
Voorzitter SIR-55
September 2009