



Notitie

Aan: Tweede Kamer, Vaste cie. BZK, Algemene cie. Wonen
 Van: André Thomsen, Ned. Woonbond, mede namens VACpunt.wonen en CG-Raad
Betreft: Rondetafelgesprek Bouwtoezicht dd. 12-12-2013
 Datum: 09-12-2013
 Kenmerk: TK_PKB_tx4.doc

Deze notitie bevat de inbreng in het rondetafelgesprek over Bouwtoezicht van de TK Vaste Cie. BZK-Wonen op do. 12-12-2013.

Als onderlegger dient de brief van minister Blok aan de Tweede Kamer over Verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw dd. 27-11-2013.

1. Inleiding

Dank voor de gelegenheid commentaar te leveren:

Bij de discussie over het bouwbeleid is de bewoner/ eindgebruikers tot nu toe ten onrechte buiten spel gezet.

1.1. Consument op achterstand gezet:

- De Cie. Dekker heeft haar agenda als bedrijfstuk-belang beschouwd. Ondanks herhaald bezwaar daartegen (brief Woonbond dd. 07-03-2012 en 04-2012) zijn de Actieagenda en het Bouwteam het exclusieve domein van de bedrijfstuk bouw gebleven, helaas met impliciete steun van BZK-Wonen.
- Pas na de TK-brief van minister Blok over de Evaluatie totstandkomingsproces Bouwbesluit 2012 dd. 25-06-2013, waarin het belang van de consument wordt onderstreept, worden woonconsumentenorganisaties bijgepraat.
- Het belang van de bewoner/ eindgebruiker zou eigenlijk moeten prevaleren boven dat van de bedrijfstuk, want de consument is uiteindelijk degene die het bouwproduct betaalt en ervaart.
- Na enkele decennia politieke desinteresse en geklaag juichen we de nieuwe aandacht voor het onderwerp bouwkwaliteit zeer toe.

1.2. Positie consument zwak en onduidelijk:

- De minister koppelt zijn voornemens aan twee hoofdpunten:
 - vermindering van de regeldruk, en
 - versterking van de positie van de consument.
- Als argument bij de wijze waarop deze verschillende hoofdpunten worden gekoppeld en uitgewerkt wordt veelvuldig - maar zeer inconsistent en vaak ten onrechte - naar het consumentenbelang verwezen.
- Een heldere analyse van het consumentenbelang ontbreekt. Wat de zwakke positie van de consument betreft vormt de brief over kwaliteitsborging in de bouw meer een illustratie dan een structurele verbetering.

1.3. Ontoereikend kwaliteitsbegrip:

- Kwaliteit is een lastig begrip. In de brief lopen verschillende en onderling strijdige betekenissen door elkaar: minimale (bouwtechnische) kwaliteit vlg. BB, opleveringskwaliteit, bouwkwaliteit, productkwaliteit en kwaliteitsverwachting van de consument.
- De beleidsvoorstellen blijven uiteindelijk beperkt tot de minimale (bouwtechnische) kwaliteit vlg. BB zoals die tot nu getoetst wordt door het gemeentelijke BWT over twee hoofdroutes: enerzijds de private bouwplantoets en anderzijds de productgarantie.
- Kwaliteit zoals de bewoner/ eindgebruiker die ervaart wordt alleen als probleem genoemd maar niet uitgewerkt noch geoperationaliseerd. Daardoor blijft een aan het begin van de brief als belangrijk genoemd probleem in de lucht hangen.



2. Private bouwplantoets: tekortkomingen

De te eenzijdige voorgeschiedenis is zichtbaar in de voorstellen.

2.1. Eenzijdige benadering:

- De TK-brief omvat in hoofdzaak een op meerdere punten aanvechtbaar pleidooi voor deels ideologisch deels op bedrijfstakbelangen gebaseerde beleidskeuzes; alternatieve opties ontbreken.
- Het gemeentelijke BWT omvat méér dan de toetsing van bouwplannen en eventuele controle op de bouwplaats. Het is ook een publieksdienst voor de burger: informatie, advies en zo nodig facilitering. In de voorstellen ontbreekt dit aspect.

2.2. Negatief vertrekpunt:

- Belangrijk motief voor de voorstellen is volgens de brief het tekortschietende huidige gemeentelijke BWT. Toetsbare argumenten daarvoor ontbreken en de gehanteerde argumenten o.a. tijdsverlies, hoge kosten, lage kwaliteit zijn aanvechtbaar.
- Vanuit het door de minister geconstateerde kwaliteitstekort in de bouw is de keuze om de toetsing van de bouwkwaliteit in geprivatiseerde vorm aan de bouwsector toe te vertrouwen tenminste merkwaardig, te meer daar verbetering van de publieke toetsing niet wordt overwogen.

2.3. Ontbreken object-analyse:

- Een analyse van aantal en aard van de diverse soorten bouwplannen ontbreekt. Naast risico en complexiteit zijn bepalende (en deels in het BB opgenomen) criteria als gebouwfunctie, omvang/bouwsom, nieuwbouw of verbouw, conformiteit, type en professionaliteit opdrachtgever en mate van betrokkenheid van bewoner/ eindgebruiker niet nader onderscheiden noch onderzocht.
- De 5-15-80 opdeling vormt op zich een goede aanzet voor een meer gedifferentieerde benadering maar vooralsnog niet toereikend.

2.4. Blinde vlek voor de kleine klus:

- Het in aantal grootste en groeiende deel van de bouwaanvragen betreft kleinere verbouw van bestaande woningen en andere panden voor niet-professionele opdrachtgevers. In de brief en de onderliggende documenten vormt deze categorie ten onrechte een nog nader uit te werken blinde vlek.
- Ten opzichte van het huidige gemeentelijke BWT bieden de voorstellen voor dit soort klussen geen zinvol begaanbaar alternatief. Hetzelfde geldt voor CPO, klushuizen, zelfbouw, ZAV door huurders enzovoorts.
- Illegale en/of grijs/zwarte bouw is alleen te bestrijden met een heldere, zichtbare, toegankelijke en waar nodig faciliterende overheid.

2.5. Kosten, kwaliteit en neveneffecten?

- Van meerdere kanten worden vraagtekens gezet bij de kosten en kwaliteit van private plan-toetsing. De bewoner/eindgebruiker/consument betaalt en ervaart de consequenties daarvan.
- Zoals uit onderzoek blijkt kan private toetsing tot ongewenste neveneffecten en belangen verstrengeling, zgn. agency-problemen leiden. In de brief wordt daaraan geen aandacht besteed.

3. Woningmarkt en consumentenbescherming

De woningmarkt is - beperkte uitzonderingen daargelaten - geen consumentenmarkt. Het vertrouwen op zelfregulerende marktwerking berust te vaak op opportunistisch wensdenken.

3.1. Woningmarkt is geen consumentenmarkt:

- De (Nederlandse) woning(bouw)markt is het schoolvoorbeeld van een imperfecte markt; onderzoek en praktijk tonen dit telkens weer aan. Voor zover een consument daarop enige invloed heeft is dat een uitzondering.



- De structureel zwakke positie van de consument vormt van oudsher de belangrijkste legitimatie van overheidsinterventie op de bouw- en woningmarkt. Terugtrekken op die weg valt zonder harde waarborgen niet te verenigen met het belang van de consument.

3.2. Zwakke consument versus sterke bouwsector:

- De zwakke positie van de consument is mede de resultante van de sterke, nog uit de wederopbouw stammende, positie van de bouwsector.
- Bij eerdere verlaging en/of schrappen van voor bewoners belangrijke bouwregels (o.a. de maatjes van de V&W in 1992 en verlaging van de bruikbaarheidseisen in BB 1992 en 2003) bleek de druk van de bouwlobby, ondanks de voorspelde negatieve effecten op de woningkwaliteit, doorslaggevend dan het bewoners/consumentenbelang.
- Met inspireren, motiveren en prikkelen van de bouwsector met goede voorbeelden+zoals de minister schrijft, krijgt de consument onvoldoende kwaliteitsborging en geen zekerheid.

3.3. Huurders zijn ook belanghebbende consumenten:

- Huurders zijn meestal beperkt betrokken bij nieuwbouw maar zijn bij renovaties en ZAV (mede)opdrachtgever.
- Dat het huurrecht, zoals de brief meldt, voldoende waarborgen voor de positie van de huurders bevat is apert onjuist.

3.4. Garantie en aansprakelijkheid:

- De voorgestelde verbetering en versterking van garanties en aansprakelijkheid kan een belangrijke verbetering voor de consument zijn.
- Voor zover een generiek verplichte verzekering niet realiseerbaar en/of contraproductief is mag dat geen reden zijn om er wel naar te streven.
- Garanties mogen geen vervanging zijn voor grondwettelijke rechten op overheidsbescherming en goed wonen.

4. Conclusies

4.1. Duaal stelsel vooralsnog niet verantwoord

- Met de invoering van het stelsel voor private kwaliteitsborging is de borging en zekerheid naar de consument niet gewaarborgd. De consument krijgt hiermee niet de positie en de bescherming waar naar hij op zoek is en recht op heeft.
- De geplande invoering van een duaal stelsel is te vroeg. De voorstellen zijn nog onvoldoende voldragen.
- Voor een verantwoorde besluitvorming zijn er alles bijeen nog te veel vraagtekens, onzekerheden, punten van kritiek en ongewisse risico's (zie o.a. ook inbreng Nico Scholten).
- De afschaffing van de publieke toetsing is vooralsnog onverantwoord. De consequentie van een duaal stelsel is het opdrogen van de publieke plantoetsing (VBTWN). Zelfs als dat gewenst zou zijn is het nog te vroeg om dat besluit nu al te kunnen nemen.

4.2. Alternatieven

- In plaats van een duaal stelsel starten met een serie gedifferentieerde case studies en proefprojecten van zowel private als publieke toetsing over de breedte van de bouwpraktijk. Uiteraard met inbreng en participatie van bewoners/ consumenten/ eindgebruikers.
- Voor eenvoudige bouwplannen en verbouwingen biedt een grondig verbeterde en uitgebreide versie van het Omgevingsloket een aantrekkelijke en innovatieve mogelijkheid om voorlichting, indiening, toetsing en dossiervorming te combineren.

4.3. Ten slotte

- Een overheid die het belang van de consument/bewoner/eindgebruiker echt serieus neemt zorgt voor een betere balans in de wijze waarop producenten en consumenten hun belangen kunnen behartigen.