

Koopcontract Bouwkundig voorbehoud nu standaard

Vanaf 1 februari staat in het modelkoopcontract voor bestaande woningen standaard het voorbehoud van een bouwtechnische keuring.

Zo'n voorbehoud regelt dat de koper van de koop mag afzien als uit de keuring blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud hoger zijn dan een overeengekomen maximum. Kopers hoeven er voortaan niet meer expliciet om te vragen. Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond hebben dat begin dit jaar zo afgesproken met makelaarsorganisaties NVM, VBO en VastgoedPro.

Het bouwkundig voorbehoud is na de wijziging nog geen kopersrecht: de verkoper kan het voorbehoud laten wegstrepen. De koper ook. Maar het voorbehoud moet dus zichtbaar worden doorgehaald in de koopovereenkomst. 'We hopen dat de koper daardoor inziet dat een keuring wel gebruikelijk is', zegt beleidsadviseur Steven Wayenberg van Vereniging Eigen Huis. 'Zeker nu kopers onder druk van de markt steeds vaker van een keuring afzien.' (GO)

■ [veh.nu/bouwtechnische keuring](http://veh.nu/bouwtechnischekeuring)

BIJDRAGEN:
ILSE AKKERMANS,
MARIJKE VAN
GERVEN, RIKKE VAN
GEEST,
GONNIE OUSSOREN,
SANDER VAN
DER PLOEG,



Universitair docent Eelco de Groot

Pleidooi voor meer inspraak omwonenden bij grote bouwprojecten

'Burgerparticipatie bespaart miljoenen aan belastinggeld'

Nederland kan honderden miljoenen euro's aan belastinggeld besparen als omwonenden eerder en beter worden betrokken bij ingrijpende bouwprojecten in hun buurt.

Dat zegt Eelco de Groot in dit magazine. Hij is universitair docent Publieke Acceptatie en Risicomanagement aan de TU Delft. Ambtenaren zijn volgens hem veel tijd kwijt aan bezwaarschiften van burgers, die zich niet gehoord, noch betrokken voelen. Zeker als zij naar de Raad van State stappen, zijn de bezwaarprocedures kostbaar. 'Het gaat al snel om honderden miljoenen euro's belastinggeld. Geld dat we beter aan zorg en onderwijs kunnen besteden.' Volgens De Groot weten bestuurders dat ze omwonenden moeten betrekken bij plannen die hun leefomgeving direct beïnvloeden. 'Toch hopen ze vaak, al dan niet onder invloed van lobbyisten, zonder oponthoud te kunnen scoren met een op papier fantastisch project. Burgers kunnen over die projecten weleens heel anders denken. Aangezien zij hoger opgeleid en mondiger zijn dan ooit, zullen zij hun onvrede eerder dan in het verleden kenbaar maken.' Meer burgerparticipatie kan volgens De Groot dure bezwaarprocedures

voorkomen en het 'afnemende vertrouwen' in de overheid herstellen. 'Overheden zouden onafhankelijke commissies kunnen samenstellen die burgers informeren, hun zienswijzen inventariseren en die met hen bespreken. Daarna neemt het bevoegd gezag een besluit. Zo is participatie althans in Frankrijk in de wet geregeld. Ook landen als Denemarken, Spanje, Italië en de Verenigde Staten hebben burgerparticipatie in de wet verankerd. Nederland niet.'

Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet, die in 2021 ingaat, was de gelegenheid dit alsnog te doen. Dat is niet gebeurd, tot teleurstelling van De Groot. 'Onderzoek toont aan dat elk jaar het vertrouwen van de burger in de overheid verder afneemt. Als we niets doen aan de sluimerende onvrede en we schreeuwerds het debat laten vergiftigen, wordt onze democratie verder uitgehold. Burgerparticipatie is democratischer en uiteindelijk een stuk goedkoper dan op de huidige voet doorgaan'. (SVDP)

■ Lees het hele interview met Eelco de Groot ('Hoe je inspraak ook regelt: geef burgers echte invloed') op **pagina 16**

Gemeenteraadsverkiezingen

In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van 21 maart staat *Eigen Huis Magazine* in drie verhalen stil bij twee thema's die mogelijk van invloed zijn op uw keuze:

■ Krijgt u in uw gemeente echte **inspraak** bij grote bouwprojecten? Eelco de Groot betoogt in het interview hieronder dat veel bestuurders bang zijn de burger aan het woord te laten.

■ De gemeente Rotterdam maakte bij de planning van het nieuwe Feyenoordstadion gebruik van het participatiehandvest van Vereniging Eigen Huis. We maakten een reportage (pag. 19).

■ Hoe gaat uw gemeente om met de **ozb**, en vallen sommige verhogingen eigenlijk wel te verdedigen (pag. 22)?

'Hoe je inspraak ook regelt: geef burgers echte invloed'

Waarom worden woningbezitters nog altijd zo weinig gehoord als er grote bouwprojecten in hun omgeving worden gepland? Bestuurders zijn 'doodsbang' voor inspraak, zegt universitair docent risicomangement Eelco de Groot.

TEKST SANDER VAN DER PLOEG FOTO CHRIS BONIS

Stel: op enkele honderden meters van uw woning, wordt een voetbalstadion gebouwd voor 63 duizend fans [niet ondenkbeeldig, blijkt uit de reportage op pag. 19]. Grote kans dat u daar wat van vindt. Maar wordt u ook gehoord? 'Iedere ambtenaar, raadslid, wethouder

of projectontwikkelaar weet dat 'ie omwonenden moet betrekken bij plannen die hun leefomgeving direct beïnvloeden', zegt Eelco de Groot, universitair docent Publieke Acceptatie en Risicomanagement aan de TU Delft. 'Dat kost echter tijd en geld. Dus organiseren ze nogal eens een nietszeggend informa- →





CV Eelco de Groot

Voorburg, 1969

Na de studies Technische Bedrijfskunde en Sociologie werkte De Groot ruim twintig jaar in Afrika, Zuid-Amerika, Azië en Europa als *social risk expert* voor ontwikkelingsorganisatie Cordaid en ingenieuradviesbureau Royal HaskoningDHV. Als sociaal-politiek deskundige richtte hij zich vooral op het creëren en behouden van draagvlak voor projecten in de olie-, gas- en mijnbouwsector. Sinds 2015 doceert en onderzoekt hij sociaal risicomanagement en Social Impact Assessment aan de TU Delft.

'We kunnen alleen maar raden hoeveel tijd bestuurders kwijt zijn aan bezwaarschriften van burgers die zich niet gehoord voelen'

tieavondje en gokken ze het erop dat het bij wat gemor blijft. Maar overheden en bedrijven die nog denken zomaar over de hoofden van mensen heen te kunnen beslissen, overschatten zichzelf schromelijk. Die tijd is echt voorbij.'

Volgens De Groot zijn mensen hoger opgeleid dan ooit en laten ze zich niets zomaar aanleunen, zeker niet als het grote veranderingen in hun woonomgeving betreft. En met sociale media is gemakkelijker dan ooit je onvrede kenbaar te maken.

Daarbij komt dat het werk van raadsleden en wethouders complexer is geworden sinds de landelijke overheid steeds meer taken overlaat aan gemeenten en provincies. 'Het wordt almaar moeilijker goede lokale bestuurders te vinden,' zegt De Groot. 'Ik vraag me af of zij grote projecten waarmee veel belangen zijn gemoeid wel aankunnen. Bestuurders denken – al dan niet onder invloed van lobbyisten – te kunnen scoren met een op papier fantastisch project. Maar het is naïef te veronderstellen dat omwonenden er net zo over denken.'

Zelfs de Fransen kunnen het

Overheden zouden bij ingrijpende bouwprojecten juist als een onafhankelijke partij tussen burgers en projectontwikkelaars moeten staan, betoogt De Groot. Of ze moeten een onafhankelijke commissie van ervaren bestuurders en experts samenstellen die burgers informeert, zienswijzen inventariseert en met hen bespreekt.

Pas als alle argumenten zijn gehoord en gewogen, zou het bevoegd gezag een besluit mogen nemen.

Zo is de burgerparticipatie bij grote projecten in Frankrijk geregeld. Een *Commission Nationale du Débat Public* informeert mensen op tijd, neemt hun suggesties serieus en zorgt zo voor meer draagvlak en legitimiteit voor een project. 'En dat in Frankrijk hè', zegt De Groot, 'een land dat om het geringste platligt door stakingen. Als de Fransen het kunnen, dan kunnen wij dat toch ook?'

Nou, nee. Ambtenaren, wethouders, provinciale bestuurders tot aan ministers toe zijn volgens De Groot doodsbenauwd de burger meer inspraak te gunnen. Uit angst voor hun mandaat, statusverlies of baan. Toch zou juist meer burgerinspraak de politiek moeten aanspreken, zegt De Groot. Want meer inspraak betekent meer emancipatie van de burger – dé doelstelling van progressieve partijen. Inspraak leidt ook tot minder bezwaarschriften, rompslomp en dus een kleinere overheid – typische zaken die bij rechtse partijen goed vallen.

'Ik heb een tijdje in Congo gewerkt. Daar is participatie beter geregeld'

De nieuwe Omgevingswet, een bundeling van tientallen wetten op het gebied van beheer en ontwikkeling van de leefomgeving, was de gelegenheid bij uitstek burgerinspraak juridisch goed te regelen. En op het eerste gezicht lijkt dat ook gebeurd: de wet, die naar verwachting in 2021 ingaat, verplicht het bevoegd gezag burgers te betrekken bij de besluitvorming over hun leefomgeving. Op papier althans. In de praktijk is de verplichting niet hard.

De Omgevingswet vermeldt bijvoorbeeld niet of, wanneer en hoe burgers moeten worden betrokken. In feite verandert er dus niets. Tot teleurstelling van De Groot. 'Ik ben daar echt boos over. Niet alleen Frankrijk, maar ook landen als Denemarken, Spanje, Italië en de Verenigde Staten verankerden burgerparticipatie in de wet. Ik heb een tijdje in Congo gewerkt. Zelfs daar is participatie beter geregeld.'

Ook multinationals en banken als Shell, ING, ABN Amro en de Rabobank betrekken burgers bij hun plannen. Zij passen een zogenoemde Social Impact Assessment toe waarin zij de maatschappelijke voor- en nadelen van bepaalde investeringen afwegen, in samenspraak met lokale gemeenschappen. Niet omdat ze roomser zijn dan de paus, maar om hoge kosten door protesten, slepende rechtszaken en imagoschade te voorkomen.

Nederland zou op dezelfde manier honderden miljoenen euro's aan belastinggeld kunnen besparen, zegt De Groot. 'We kunnen alleen maar raden

hoeveel tijd bestuurders, ambtenaren en de Raad van State kwijt zijn aan de behandeling van bezwaarschriften en rechtszaken van burgers die zich niet gehoord voelen. Zo worden enorme sommen belastinggeld verspild die we veel beter aan zorg en onderwijs kunnen besteden.'

Stap in goede richting

Toch is De Groot voorzichtig optimistisch gestemd. Want waar de overheid het laat afweten, springen het bedrijfsleven en belangenorganisaties in het gat. Mooie voorbeelden daarvan zijn het Participatiehandvest van Vereniging Eigen Huis [zie kader pag. 21] en het onlangs opgerichte Nederlands Platform Burgerparticipatie en Overheid (NPBO). Of burgerinspraak nu wordt geregeld via een handvest, een platform of analoog aan de Fransen met een commissie van wijze mannen en vrouwen, maakt De Groot weinig uit. Zolang de wet burgers maar ruimte biedt echte invloed uit te oefenen om zo de relatie tussen burger en overheid te herstellen.

'Het permanente gedoe rond grote projecten is daar een duidelijk symptoom van het afnemende vertrouwen van de burger in de overheid', zegt De Groot. 'Als we niets doen aan de sluimerende onvrede, en schreeuwerds het debat laten vergifigen, dan wordt onze democratie uitgehold. Burgerparticipatie lost misschien niet alle maatschappelijke problemen op. Maar het is wel een stuk democratischer en kostenbesparend.'



Marco van den Berg kijkt uit over parkeerplaats P5, waar in de toekomst Feyenoord City zal verrijzen

'De plannen waren vergevorderd, maar wij wisten van niks'

Rotterdam plant de grootste gebiedsontwikkeling sinds de wederopbouw. Omwonenden werden daarbij aanvankelijk nauwelijks betrokken. Tot ze actie ondernamen.

TEKST SANDER VAN DER PLOEG FOTO CHRIS BONIS

Meeuwen strijken krijsend neer op de asfaltvlakte aan de Maas. In de lucht zijn ze geen partij voor de harde windvlagen. De elementen hebben vrij spel boven deze open plek tussen voetbalstadion de Kuip en de Maas.

Nu is dit nog parkeerplaats P5, alleen in gebruik als Feyenoord speelt. In de toekomst komt hier het nieuwe stadion. De parkeerplaats ligt aan de voet van de flat waarin Marco van den Berg ruim drie jaar woont. In z'n ap-

partement op de negende verdieping, leunt hij over de balustrade van zijn balkon. Voor zich heeft hij vrij uitzicht op de Maas. Links steekt in de verte de Rotterdamse skyline tegen de grijze en blauwe luchten af.

Tegen 2022 zal Van den Berg aan een ander panorama moeten wennen. De parkeerplaats, een tankstation, een grote bouwmarkt en wat oude loodsen verderop, hebben dan plaatsgemaakt voor een paar torenflats en een nieuw stadion voor Feyenoord met plaats voor 63 duizend toeschouwers.



Rond 2030 moet Feyenoord City er zo uitzien. Illustratie: architectenbureau OMA

Rond 2030 is in de nabije omgeving ook brede boulevard met winkels, horeca en een megabioscoop gebouwd, een park aangelegd en is de Kuip omgebouwd tot een appartementencomplex. Van den Berg's vrije blikveld over de Maas is dan mogelijk ook verleden tijd. Even voor zijn flat een nieuwe verkeersbrug gepland. Naam van het immense project: Feyenoord City. De grootste gebiedsontwikkeling in Rotterdam, op de wederopbouw na.

Stomverbaasd

'Het is hoog tijd dat dit gebied wordt ontwikkeld', zegt Van den Berg. 'Maar de manier waarop wij als omwonenden achter de plannen kwamen, was ongehoord.'

Ruim twee jaar geleden besloot Van den Berg na afloop van een VvE-vergadering een ijsje te gaan eten in de buurt. Toevallig liep hij langs een zaaltje waar de gemeente Rotterdam en Feyenoord een informatieavond organiseerden over Feyenoord City. 'Ik was stomverbaasd. De plannen bleken al in een vergevorderd stadium. En ik had nergens een aankondiging van die informatieavond gezien. Toen bleek die

'De afgelopen jaren stak ik ruim duizend uur in mijn contact met de gemeente'

informatie op de website van Feyenoord City te staan. Maar ik had van dat project, noch van de website gehoord. Het voelde alsof de gemeente over ons heen walste. Ik pikte dat niet.'

Van den Berg zocht medestanders. Al snel bleek dat zijn buurtgenoten net zo verrast waren als hij. Ze verenigden zich in de stichting BewonersBelangen de Veranda Rotterdam (BBV). Doel: gehoord worden en serieuze invloed uitoefenen op de plannen.

Die invloed kreeg de BBV niet zomaar. 'De afgelopen jaren stak ik ruim duizend uur in mijn contacten met de gemeente, Feyenoord, supporters, onafhankelijke experts, adviseurs en buurtbewoners', zegt Van den Berg. 'Als BBV gaven we zo'n 20 duizend euro uit aan een gedegen zienswijze op de plannen. Alleen dan word je serieus genomen. Zonder degelijke argumenten je kont tegen de krib gooien heeft geen zin.'

Inspraak afdwingen

De werkwijze bleek succesvol. Sinds september 2016 wordt de BBV door de gemeente Rotterdam en Feyenoord alsnog betrokken bij de plannen en praat mee over onder meer het ontwerp, maatregelen om de verkeersdruk te beheersen en andere effecten op de leefbaarheid in de buurt. In november vorig jaar tekenden de BBV, de gemeente en Feyenoord daartoe een samenwerkingsconvenant gebaseerd op het Participatiehandvest van Vereniging Eigen Huis.

'Uiteraard zijn we daar blij mee, maar we hadden natuurlijk van meet af aan betrokken moeten zijn', zegt Van den Berg. 'Het geeft te denken dat we zelf inspraak moesten afdwingen en dat niet de gemeente, maar Vereniging Eigen Huis een serieus participatiemodel ontwikkelde. Voor wie is de gemeente er? Voor haar eigen ambities en die van projectontwikkelaars, of voor de burger? Daarom moet participatie worden verankerd in de wet. Als onze ervaringen daaraan kunnen bijdragen, is dat mooi.'

dit doet de vereniging

Vereniging Eigen Huis stelde vorig jaar het Participatiehandvest op: zes grondbeginselen waarmee overheden en ontwikkelaars zouden moeten werken bij grote projecten. De gemeente Rotterdam gebruikte het handvest bij de ontwikkeling van Feyenoord City:

1. Ga vroegtijdig in gesprek met omwonenden
2. Stel een bewoners-effectrapportage op
3. Communiceer tijdig, begrijpelijk en eerlijk
4. Stel voldoende budget beschikbaar voor participatie
5. Zorg voor een eerlijke procesbegeleiding
6. Onderzoek alternatieven