

Zelfbouw is remedie tegen groeiende ongelijkheid

Jacqueline Tellinga

Bouwend Nederland is ontwaakt. De woningbouwproductie wordt weer als vanouds verdeeld tussen de grote ontwikkelaars in de categorieën sociale huur, middenhuur en -koop, en dure huur en koop. De zelfbouwer heeft het nakijken.

Maar tijdens de crisis waren het de zelfbouwers die de woningproductie overeind hielden. Ze produceerden woningen in een enorme diversiteit. Honderden gezinnen met een lager inkomen grepen de kans om hun eigen huis te (laten) bouwen met de regeling 'Ik bouw betaalbaar'. Op grond daarvan zou je verwachten dat zelfbouw inmiddels zou zijn erkend als een volwaardige bouwstroom. Niets blijkt minder waar.

Waar zelfbouw tot voor kort een vitaal beleidsonderdeel van de regering was, lijkt het nu geruisloos van de politieke agenda afgevoerd. Door eenzijdig te kiezen voor middenhuur schotelt Rutte III de woningzoekenden een verschaalde keuzemogelijkheid voor. Terwijl in een zelfredzame samenleving juist zelfbouw essentieel is.

De crisis die nu achter ons ligt, levert een verrassende mix aan nieuwe initiatieven op: klusspannen, zelfbouwkavels in het dure, midden- en lage segment, zelfbouwoningen die naadloos aansluiten op de sociale doelgroep, bouwgroepen, 'tiny houses'. Deze sympathieke en creatieve bouwstroom dreigt nu weer op te drogen. Bij de verdeling van de ontwikkelrechten storten de ontwikkelaars zich weer op de kostbare bouwgrond en blokkeren ze de ruimte voor eigen initiatieven.

Maar het gaat om méér dan een eerlijkere verdeling van de ontwikkelrechten. Zelf bouwen is ook een remedie tegen de groeiende kloof tussen arm en rijk.

Woningeigenaren beschikken over een vermogen, huurders niet. Huurders kunnen lastiger sparen, hun woning wordt nooit hun bezit. Met de toenemende druk op steden zoals Amsterdam worden woningeigenaren aldaar rijker zonder enige economische tegenprestatie te leveren. Hun kinderen maken een uiterst fortuinlijke start in het leven en generatie op generatie zal deze kloof in omvang toenemen. In regio's die economisch achterop raken, verdampen de waarden van de woningen.

Wanneer een leven van werken nooit de revenuen van een bestaand fortuin zal evenaren, wordt de sociale positie bepaald door vererving. Opnieuw zal afkomst, en niet verdienste, doorslaggevend zijn. Voor generaties opgegroeid in de 20ste eeuw is het onvoorstelbaar dat sociale mobiliteit en emancipatie geen vanzelfsprekendheden meer zullen zijn.

Het is noodzakelijk dit nu serieus te nemen, want het plan is de komende tien jaar bijna een miljoen woningen te bouwen. Het kabinet belooft vooral huurwoningen in de vrije sector voor inkomens tussen de € 35.000 en € 53.000, een keuze die is genomen zonder noemenswaardig politiek debat. Het CDA opperde in zijn verkiezingsprogramma zelfs zonnig de vrije sectorhuur lagere grondprijzen te berekenen.

Die eenzijdige keuze is niet te rijmen met de constatering van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) in 2014 dat in Nederland de inkomensongelijkheid in vergelijkend perspectief weliswaar laag is, maar de vermogensongelijkheid hoog. De WRR waarschuwde dat ongelijkheid samenhangt met minder vertrouwen in de rechtsstaat en het parlement.

Dat huurcomplexen in de vrije sector na verloop van tijd als handelspakketten worden doorverkocht aan beleggers in alle uithoeken van de wereld, zoals het FD op 22 december 2017 signaleerde,

zal het vertrouwen in de rechtsstaat ook niet helpen. Deze beleggers hebben een andere visie dan de Nederlandse pensioenfondsen. Hun focus is op aantrekkelijke dividenduitkeringen en effectieve jaarrendementen. Voor hen is de woning een verdienmodel, geen primaire voorziening.

Op 23 februari praten wij over het recht op zelfbouw in Pakhuis de Zwijger in Amsterdam. Wij van het landelijk Expertteam Eigenbouw dringen aan op een liberale en rechtvaardige verdeling van de ontwikkelrechten en een menselijke maat in de woningbouw. Op een overheid die als marktmeester toeziet op fair play in de ontwikkelrechten.

Zelfbouwers zijn er met tienduizenden. Ze kennen geen koepel of brancheorganisatie. Zij lobbyen niet. De gemeenteraadsverkiezingen in maart zijn de kans om deze mensen een stem te



Reageren?
Mail naar
opinie@fd.nl

geven. Lokale bestuurders staan veel meer dan ministers en de ambtelijke top laag in direct contact met hun inwoners. Zij kunnen de vraag naar grond voor zelfbouw registreren en kavels maken voor particulieren, wooncoöperaties en bouwgroepen.

Geef iedereen die dat wil de kans zelf een eigen huis te (laten) bouwen en zo te werken aan zijn eigen vermogen. Met de ervaringen van ik bouw betaalbaar is dit ook mogelijk voor de middengroepen. Als een recht op zelfbouw wordt geïntroduceerd, zullen tienduizenden burgers van zich laten horen. Het zijn allemaal mensen die zeggenschap willen over de belangrijkste beslissing in het leven: hun woning, hun thuis, hun toekomst en die van hun kinderen.

Jacqueline Tellinga is lid van het landelijk Expertteam Eigenbouw.