

Het programma *Recht op Zelfbouw* op 23 februari 2018 in Pakhuis De Zwijger in Amsterdam is in het bijzonder gericht op gemeenteraadsleden (in spe), wethouders (in spe) en burgers op zoek naar bouwkavels, <https://dezwijger.nl/programma/recht-op-zelfbouw/>

Zelfbouw is remedie tegen groeiende economische ongelijkheid

Nu de crisis voorbij is, worden zelfbouwers aan de kant geschoven en krijgen de ontwikkelaars het weer voor het zeggen. Maar wie heeft dat eigenlijk bepaald? De kiezer toch zeker niet. Jacqueline Tellinga, lid van het landelijk Expertteam Eigenbouw, pleit voor een eerlijke verdeling van de ontwikkelrechten en het primaat van de lokale politiek.

Tekst: Jacqueline Tellinga

Bouwend Nederland is ontwaakt. In december 2017 meldde het FD dat bouwbedrijf VolkerWessels samen met vastgoedbelegger Amvest de hand wist te leggen op een grote lap kostbare bouwgrond in Amsterdam-Noord. 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, toen de projectontwikkelaars in hun schulp waren gekropen, waren het de zelfbouwers die stug doorbouwden en de woningproductie overeind hielden. Ze produceerden woningen in een enorme diversiteit. Honderden gezinnen met een lager inkomen in Almere, Nijmegen en Oud-Beijerland 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 ze 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, leverde een verrassende mix aan nieuwe initiatieven op: kluspannen, zelfbouwkavels in het dure, midden en lage segment, zelfbouwwoningen 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 stortten de ontwikkelaars zich weer op de kostbare bouwgrond en blokkeren 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. In dit verband haal ik het fenomeen aan dat de Franse econoom Thomas Piketty op de agenda heeft gezet met zijn *Le Capital au XXI^e siècle*. Zijn langdurige vergelijking tussen het rendement op arbeid en het rendement op vermogen levert verontrustende conclusies op. Voor het eerst sinds het einde van de negentiende eeuw kunnen we weer te maken krijgen met de situatie dat het rendement op vermogen hoger is dan dat op arbeid. De sociale en culturele consequenties zullen enorm zijn en op de Nederlandse woningmarkt zijn die nu al voelbaar. Ook in Nederland groeit de 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 als 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 waardes van de woningen. Het is maar net de vraag in welk nest en in welke regio je wordt geboren die je levenslot bepaalt. 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 twintigste 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 om 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 euro, een keuze die is genomen zonder noemenswaardig politiek debat. Het CDA opperde in zijn verkiezingsprogramma zelfs om zonodig 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 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 geven. Lokale bestuurders staan veel meer dan ministers en de ambtelijke toplaag 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

Met dank aan Jan Jaap Kolkman, ambassadeur van het landelijk Expertteam Eigenbouw, voor het kritisch meelesen.
