

## ***“Bouwsubsidie en ondersteuning voor starters deugt wel”.***

De stelling van projectontwikkelaars en andere deskundigen ( o.a. Hugo Priemus hoogleraar Volkshuisvesting) liegt er niet om:

“Subsidiering van huizenbouw door groepjes starters die in eigen beheer woningen bouwen ( “Collectief particulier Opdrachtgeverschap”) is concurrentievervalsend en het zet aan tot ongewenste speculatie met nieuwbouwwoningen”.

Ik heb dus blijkbaar in Bladel aan de wieg gestaan van zaken die “niet deugen”.

Maar mijn voormalige praktische ervaring als wethouder zegt iets anders.

Om de woningnood in Nederland op te lossen is er na de Tweede Wereldoorlog een institutioneel netwerk ontstaan ( projectontwikkelaars, beleggers) die de woningbouw in Nederland vanuit de aanbodkant bepaalt. Dit heeft ons ook veel positiefs opgeleverd.

Door professionalisering, efficiënte bouwmethoden en schaalvergroting is bereikt dat de echte grote woningtekorten zijn ingelopen.

Maar we hebben er ook een prijs voor betaald. De bedrijfskolom in de woningbouw laat een beeld zien van steeds verder gaande specialisatie. Al die partijen hebben allemaal hun eigen ( winst) marge. Dit alles maakt de woningen onnodig duur. Daar komt nog bij dat de toekomstige eindgebruiker, de koper of huurder, nauwelijks echt invloed heeft op zijn eigen woningen en woonomgeving.

Schraalhans was jarenlang keukenmeester. De gevelarchitectuur in veel (nieuwbouw) wijken is schaamteloos knip- en plakwerk.

De Rijksoverheid, provincie, en in navolging van Bladel steeds meer gemeenten, vinden dat het tijd wordt om die bouwcultuur aan te passen. De bouwkolom moet worden omgekeerd. De burgers, kopers en huurders moeten de regisseurs worden van hun eigen woning-en woonomgeving. Die omslag is niet gemakkelijk. De publicist H.J.A Hofland spreekt in zijn essay “Heilige huisjes” over het laatste taboe dat moet worden doorbroken: “Het Nederlandse volk heeft zich de afgelopen halve eeuw laten onderdrukken door politici, zijn bouwers en de omstandigheden”.

Die omslag gaat niet vanzelf. Een stimulerende rol van de overheid is meer dan nodig. De subsidie die starters ontvangen als ze zich organiseren om samen woningen te gaan bouwen, is bedoeld om die omslag in de bouwcultuur te stimuleren. Het is een vrij geringe bijdrage in de voorbereidingskosten.

Overheidssteun die een bepaald maatschappelijk doel dient is niet op voorhand onacceptabel. Betaalbare woningen, burgers die als opdrachtgever hun eigen toekomstige woning en woonomgeving creëren is zo’n maatschappelijk doel.

Oneigenlijk concurrentie met de bestaande institutionele woningbouw is bovendien een contra dictie, omdat het er juist een alternatief voor wil zijn. Het komt er voor in de plaats.

En dan de gemeentelijke bijdrage in de vorm van een lagere grondprijs.

Steeds meer gemeenten brengen ook aan starters de normale markt gerelateerde grondprijs in rekening. Gemeenten die dat niet doen, en de bouwgrond verkopen onder de marktwaarde doen dit vrijwel allemaal onder beperkende verkoopvoorwaarde. Vaak gebeurt dit in de vorm van z.g. “Maatschappelijk Gebonden Eigendom”. Dit betekent dat de eerste koper zijn woning niet mag verkopen op de vrije markt, en bij (vaak verplichte) verkoop aan een

woningbouwcorporatie maar een gedeelte van de waardeontwikkeling incasseert ( tenminste 50%) .

Op deze manier blijft de goedkoop gebouwde woning ook duurzaam beschikbaar voor de volgende generatie starters, en onder die voorwaarde is de grondverkoop van de gemeente ook niet in strijd met Europese regelgeving.

Gewoon doorgaan dus. En wat projectontwikkelaars en andere deskundigen betreft:  
U kunt wel zenuwachtig worden, maar de emancipatie van de woonconsument gaat gewoon door.

Frits Pijnenburg

Oud wethouder gemeente Bladel