

10 december 2025

Neem uitgestoken hand aan voor ‘topprioriteit Wonen’

Er zitten veel goede elementen in de woonplannen van D66 en CDA, vindt Friso de Zeeuw. Maar ook een paar minpuntjes.

[Friso de Zeeuw](#)

In het ‘Uitgestoken hand’-document van het informatieteam van D66 en CDA staat het thema ‘Wonen’ prominent op de eerste plaats. ‘Terugdringen van de woningnood is onze topprioriteit’. Mooi. De inhoud van het hoofdstuk stelt evenmin teleur.

Zo kijken de Vier Woonmusketiers – het zelfbenoemde kwartet meedenkers vanuit wetenschap en praktijk – er tegenaan. Professor Peter Boelhouwer, Desiree Uitzetter, professor Jan Rouwendal en ik herkennen de voornaamste bouwstenen die wij hebben aangereikt in het [manifest ‘Wonen in de nieuwe kabinetsperiode’](#) en in [de update](#) naar aanleiding van de verkiezingsuitslag.

D66 en CDA willen flink en ondogmatisch aan de bak met nieuwbouw én met beter benutten van de bestaande voorraad. Barrières die deze voortvarende aanpak in de weg staan, moeten worden opgeruimd. Er komen straatjes en wijkjes bij, maar ook 21 grote bouwlocaties. Optoppen, splitsen en woningdelen willen de partijen procedureel vereenvoudigen. Bezwaar- en beroepsprocedures gaan onder het mes. Lopen plannen lokaal vast, dan grijpt het rijk in. De evidente showstoppers als ambtelijke capaciteitstekorten, netcongestie en stikstof worden in het stuk stevig geadresseerd. Kostenverhogende extra lokale duurzaamheidseisen gaan in de ban. Voor fabriekswoningen komen landelijk uniforme type-goedkeuringen.

Dat de ‘Uitgestoken hand’ lastige kwesties niet uit de weg gaat, bewijst het plan voor de geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek die voor de woningmarkt verstorend en prijsverhogend werkt. De besparing die dat de staat oplevert, sluit men terug naar de burgers via de inkomstenbelasting.

D66 en CDA willen af van de absurd versnipperde subsidiebudgetten met hun tijd- en capaciteitrovende procedures en bepleiten brede gebiedsbudgetten. Eindelijk, maar effectueren zal weerbarstig blijken. Dezelfde ontsnipperbeweging verdient aanbeveling voor de volkshuisvestingssubsidies; die move zien wij nog niet.

Het document zet in op samenwerking tussen publieke én private partijen. En zet dus niet eenzijdig alle kaarten op ‘de overheid’; dat is verstandig en realistisch. Woningcorporaties krijgen meer ruimte om hun bijdrage te leveren.

Het grootste manco in de startnotitie is natuurlijk het ontbreken van de financiële paragraaf. Daarom blijft onduidelijk of corporaties bevrijd worden van de vennootschapsbelasting en Atad-heffing, echt noodzakelijk om de ambities waar te maken. Evenmin hebben we inzicht in het budget dat beschikbaar komt om de onrendabele toppen van al die woningbouwplannen die twee-derde aandeel betaalbare woningen moeten opleveren. Blijkt dat budget onvoldoende, dan is afzwakking van de betaalbaarheidseisen onontkoombaar, omdat de plannen anders onbetaalbaar worden en dus stagneren.

Ook over de omvang van het aangekondigde ‘forse budget’ voor infrastructuur en voorzieningen ten behoeve van bestaande en nieuwe bouwlocaties tasten wij in het duister. Daarnaast missen wij de reddingsboei naar de verzuipende – en in Nederland toch al relatief kleine – private huursector. De klem van de Wet betaalbare huur en het onnavolgbare box 3 belastingregime moet eraf om deze sector van de totale ondergang te redden.

Het streven om voor de woningbouw belemmerende regelgeving terug te dringen, schiet nog tekort. Het complete pakket van STOER kan men zo overnemen.

De ‘Uitgestoken hand’ volgt het veelgehoorde pleidooi voor ‘meer rijksregie’. In handen van landelijke politici wil dit begrip makkelijk ontspreiden in micro-management en regeldrift vanuit Den Haag. De regie vanuit de rijksoverheid moet zich concentreren op een robuust volkshuisvestingssysteem, met rolverdeling, wetgeving en financiële structuur; op ruimtelijke ordening op hoofdlijnen, met een adequate, niet-versnipperde meerjarige bekostiging. En op het tijdig realiseren van de met de partijen ‘in het veld’ afgesproken taakstellingen. Vooral bij dat laatste item – de inzet op tempo en doorbreken van impasses – moet er een schep bovenop.

De instrumenten zijn beschikbaar; het gaat om de politiek-bestuurlijke wil. Dit alles vraagt een stevige minister, met een versterkte coördinerende rol jegens zijn/haar collega’s. Het D66-idee van een ‘Bouwbaas’ als extra instantie zien we niet terug; goeie zaak.

D66 en CDA willen actief gemeentelijk grondbeleid bevorderen. Een ‘grondfaciliteit voor de financiering van aankoop’ moet daarbij helpen. Het is de vraag wat men precies beoogt, maar het neigt naar de beschikbaarstelling van risicodragend kapitaal voor gemeentelijke grondverwerving en grondexploitaties. Dat is een zinvolle invulling. Het alternatief waarbij de rijk zelf grond gaat kopen om gemeenten te ondersteunen, leidt tot rolvervaging en stuit op ontbrekende expertise bij de rijksoverheid. Daarom niet doen.

Om prijsopdrijving van grond te voorkomen, noemen D66 en CDA de optie om ‘een instrument’ in te zetten ‘waarbij private winsten van de grondbezitters meer publiek worden aangewend’. Een eenvoudiger en effectievere methode om speculatief hoge grondprijzen uit te bannen ligt op de plank. Met aanpassing van de bestaande ‘kostenverhaalregeling’ kan het kabinet regelen dat de marktpartij die te veel voor de grond heeft betaald toch het volle pond voor de publieke voorzieningen moet afdragen. Dat is de kern. Het bureaucratiserende en vertragende idee van een nieuwe wet voor een ‘planbatenheffing’ kan buiten beschouwing blijven.

Samengevat: met een paar correcties, verduidelijkingen en enkele aanvullingen valt van de voorzet van D66 en CDA een werkbaar coalitieakkoord voor de ‘topprioriteit Wonen’ te maken. Inzicht in de financiële consequenties ontbreekt nog, een in dit stadium begrijpelijke, maar wel wezenlijke omissie. Bij een uitgestoken hand hoort een passend gevulde portemonnee.