

30 januari 2026

Friso de Zeeuw: ‘Coalitieakkoord vereenvoudigt, maar financieel blijft het krap’

Lola Cooper

Het coalitieakkoord van D66, CDA en VVD krijgt van expert gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw een rapportcijfer 6,5. Het akkoord bevat volgens hem duidelijke stappen op het gebied van deregulering en een verbod op lokale extra's, maar schiet financieel tekort om de woningbouwambities waar te maken. ‘Eén ding is zeker: het is te weinig.’

Volgens De Zeeuw klinkt het bedrag van 1 miljard euro per jaar voor woningbouw stevig, maar is het in feite een voortzetting van bestaand beleid. ‘Het gaat er niet vanaf, maar er komt ook niets bij. Vanuit de bouw en marktpartijen was juist de verwachting dat er extra geld zou komen, ook om die tweederde betaalbaar te kunnen blijven realiseren. Dat gaat nu niet overal en altijd lukken.’

Een belangrijk aandachtspunt is daarbij de fiscale tegemoetkoming voor woningcorporaties. Die krijgt vermoedelijk de vorm van een investeringsaftrek die volgens De Zeeuw neerkomt op ongeveer 20 procent compensatie van de vennootschapsbelasting. ‘Dat blijft over de jaren heen ongeveer op dat niveau hangen. Het gaat dus niet richting 100 procent. Daarmee komt de taakstelling van corporaties zwaar onder druk te staan.’ En dat corporaties hun huren meer mogen laten meegroeien met inkomens, ziet De Zeeuw als een logische maatregel, maar het effect is beperkt. ‘Sommige corporaties doen dit al. De vraag is dan wat het daadwerkelijk oplevert in geld.’

Positief noemt hij de versoepeling rond de verkoop van corporatiewoningen. ‘Als gemeenten daar niet langer voor hoeven te blokkeren, kan de opbrengst soms één, maar soms twee nieuwe woningen opleveren.’

Onduidelijkheid over infrastructuur

Minder te spreken is De Zeeuw over de bekostiging van infrastructuur. Het is volgens hem onduidelijk hoeveel middelen beschikbaar blijven voor ontsluiting van woningbouwlocaties. ‘Tot nu toe was dat ongeveer een half miljard per jaar. Dat geld is inmiddels toebedeeld met de WOTK-subsidies. Wat er nu bijkomt is wederom ongeveer een half miljard per jaar. . Eén ding is zeker: het is beslist te weinig.’

De Zeeuw noemt de presentatie van de cijfers ondoorzichtig. Onderhoud, urgente infraprojecten en woningbouwinfrastructuur lopen door elkaar. 'Dat maakt het lastig te zien wat er nu echt beschikbaar is voor woningbouw.'

Over de aanpak van het de stikstofdossier is De Zeeuw wel positief. 'Als dit programma wordt uitgevoerd komt bijvoorbeeld de invoering van een juridische drempelwaarde binnen handbereik. Dat gaat helpen'. Voor de bestrijding van de netcongestie ziet hij daarentegen geen nieuwe perspectieven.

Turbo-Stoer

Over de deregulering is De Zeeuw duidelijk positiever. 'Stoer krijgt een soort turbo. Procedures worden versneld en vereenvoudigd en er komt elk jaar een vereenvoudigingswet. Dat gaat zelfs verder dan Stoer.' Ook het vereenvoudigen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ziet hij als een duidelijke keuze tegen gemeentelijke extra eisen. 'Gemeenten, in wezen de grote stede, willen juist zwaardere duurzaamheidseisen in het Bbl, maar het omgekeerde gaat nu juist gebeuren.'

De Zeeuw wijst wel op een open vraag: mogen gemeenten straks nog aanvullende betaalbaarheidseisen stellen bovenop wat het Rijk vastlegt? 'Ik zou daar voor zijn dat dat niet meer kan. Het staat er niet expliciet, maar je zou het er wel uit kunnen lezen.'

Kritisch is De Zeeuw over de invulling van tweederde betaalbaar, met daarin 30 procent sociale huur en 25 procent betaalbare koop. 'Aan de ene kant wil je dereguleren, aan de andere kant leg je dit vast. Dan blijft er maar weinig ruimte over voor middenhuur en vrije sector.' Volgens hem is het de vraag of deze verdeling financieel haalbaar is. 'Ik denk dat dat op sommige plekken niet gaat lukken. Je moet meer bouwen naar behoefte en inzetten op doorstroming.'

Dat de Wet betaalbare huur ongemoeid blijft, noemt De Zeeuw 'een slap compromis'. 'Ik had liever gezien dat de hypotheekrenteaftrek zorgvuldig was afgebouwd en dat de Wet betaalbare huur was aangepast om investeringen in huurwoningen aantrekkelijker te maken. Dit is een foute uitruil.' Positief is hij over het schrappen van het planbatenheffing en het ontbreken van een landelijke bouwbaas. 'Deze maatregelen hadden alleen maar extra bureaucratie opgeleverd.'

Matige voldoende

Alles afwegend komt De Zeeuw uit op een gematigd oordeel. 'Het wordt een 6,5. Geen onvoldoende, maar een matige voldoende.' Het zwakste punt blijft volgens hem de financiële kant. Of de ambitie van 100.000 woningen per jaar haalbaar is, betwijfelt hij. 'Als we uitkomen op 80.000 netto toevoegingen per jaar, dan wordt het al een hele prestatie om daarboven te komen.'