

01 februari 2026

## Friso de Zeeuw geeft coalitieakkoord een 6,5

*Friso de Zeeuw is tevreden over de ambitie, maar niet met de financiële onderbouwing. 'Voor ingrepen in infrastructuur wordt minstens een miljard per jaar te weinig vrijgemaakt.'*

[Jan-Willem Wesselink](#)

**In het pas gepresenteerde coalitieakkoord is 'bouwen en wonen' een belangrijk thema. Friso de Zeeuw, adviseur gebiedsontwikkeling, oud-hoogleraar en voorzitter van de commissie Stoer is tevreden over de ambitie, maar minder blij met de financiële onderbouwing. 'Voor ingrepen in infrastructuur, cruciaal om de woningbouwdoelstellingen te halen, wordt minstens een miljard per jaar te weinig vrijgemaakt.'**

**Goedemorgen Friso, vrijdag verscheen het coalitieakkoord, heb je er lekker van kunnen slapen?**

'Ik heb er nog wel een beetje over liggen namalen. Want hoe moet je bepaalde dingen nou wegen? De ambities zijn goed, het is voortzetting van het bestaande beleid, dat is goed, maar ik mis de financiële onderbouwing. Die miljard euro voor woningbouw, die is er nu al en die wordt voortgezet. Maar voor ingrepen in infrastructuur, cruciaal om de woningbouwdoelstellingen te halen, wordt een half miljard vrijgemaakt in plaats van de anderhalf miljard die we met de expertgroep groep 'Woonmusketiers' hebben voorgesteld. Zo zijn er meer vragen. Corporaties krijgen bijvoorbeeld een verlichting van de vennootschapsbelasting, maar dat is ongeveer 20 procent, zoals ik het uitreken, dat is voor hen niet voldoende om de taakstelling van jaarlijks 30.000 nieuwe woningen te halen. Aan de andere kant wordt de hypotheekrente aftrek niet afgeschaft. Dat is een palmares van de VVD, en tegelijkertijd blijft de Wet betaalbare huur in stand, dat is een beetje het foute compromis. Ik had liever gezien dat zorgvuldig gewerkt zou worden aan het terugbrengen van de hypotheekrenteaftrek gecombineerd met forse aanpassingen in de Wet betaalbare huur. Want laten we eerlijk zijn, de hypotheekrenteaftrek is natuurlijk een beetje archaïsch geworden. Geen westers land heeft dat nog, je subsidieert mensen die dat niet nodig hebben. Het werkt toch prijsverhogend. En als je het geleidelijk afschaft, dan krijg je ook geen instorting van de kooprijzen, maar een meer gematigde stijging.'

Het is de goede ambitie, maar de financiële onderbouwing is erg mager

**Als voorzitter van de commissie Stoer moet je toch wel tevreden zijn met wat er nu ligt?**

'Zeker, de continuïteit van het beleid is toch heel groot. Sommige zaken worden een beetje als nieuw gebracht, maar zijn in wezen een voortzetting van beleid dat Mona Keijzer al had ingezet. Neem als voorbeeld wat er wordt gezegd over industrieel bouwen. Dat is prima, maar

is al beleid, hé? Goed dat dat nog eens wordt naar voren gebracht. Maar het is in wezen bekende koek.

Soms gaan ze ook verder dan wij gingen met Stoer, bijvoorbeeld bij bezwaar en beroep. Het zal niet allemaal juridisch houdbaar blijken, maar de intentie is goed. In het akkoord wordt het afschaffen van regels als doel benoemd. Het kabinet wil minimaal 500 regels per jaar afschaffen, wat een belachelijk criterium is natuurlijk, maar ik snap de bedoeling. Bij Stoer ging het echter niet over regels afschaffen, maar over normen versoepelen, procedures vereenvoudigen en standaardiseren. Dat is taai werk, omdat de mensen die er dagelijks in werken er zo aan gewend zijn dat ze niet meer zien wat er mis is. Bovendien is het politiek, want afweging van de verschillende belangen. Onze opdracht was de woningbouw te versnellen, dan weet je dat dat misschien ten koste gaat van bijvoorbeeld de omgevingsveiligheid. Daar kies je voor, dat is risicoafweging. Misschien kiezen we over tien jaar weer voor wat anders. Kortom, dat is iets heel anders dan 500 regels per jaar minder.'

### **Wat viel je nog meer op?**

'De paragraaf over grondbeleid viel mij op. Zo is de planbatenheffing blijkbaar van tafel, want die wordt helemaal niet genoemd. Goede zaak, want die heffing zou de woningbouwplanning nog verder bureaucratiseren. En gemeenten krijgen mogelijkheden om actief grondbeleid te voeren en grond tegen redelijke prijzen aan te kopen, onder andere via een sterker en actiever toepassing van voorkeursrecht. Dat hadden wij ook in Stoer geadviseerd en die is inmiddels in de Wet regie volkshuisvesting geamendeerd, dus dat gaat al gebeuren.

Daarnaast kiest de coalitie ervoor om gemeenten te ondersteunen om grond te kopen, wat ik een goede zaak vind. Het Rijksvastgoedbedrijf is daar namelijk niet voor geëquipeerd. Die hebben al moeite genoeg om hun basistaken goed uit te voeren. Je zou gemeenten met een kredietfaciliteit via de BNG bijvoorbeeld meer ruimte kunnen geven dan hun eigen begroting toelaat om grond aan te kopen. Tenslotte is het goed dat de coalitie wat doet tegen de grondspeculatie. Dat kan door aanpassing van de waardebeoordeling van de gronden die marktpartijen inbrengen in de grondexploitatie. Maar men moet wel de juiste methode, anders draait het hele systeem in de soep; het komt dus neer op de uitwerking.'

De paragraaf over grondbeleid viel mij op: geen planbatenheffing, wel actief grondbeleid voor gemeenten

**Schrijf u in voor de nieuwsbrief** Ontvang wekelijks de beste artikelen van ROmagazine in uw mailbox.

### **Het kabinet wil dertig 'grootschalige nieuwbouwlocaties van nationaal belang' bouwen, is dat realistisch?**

'Ja, dat denk ik wel. Dat wordt natuurlijk een mix van de bekende hits, hé? Neem Rijnenburg of Eemvallei Stad naast Oosterwold in Almere het is maar net hoe je die meetelt. Je moet ook wel naar grote uitleglocaties, binnenstedelijke verdichting raakt aan zijn grenzen, maatregelen als wonen op vakantieparken, transformatie, optoppen, splitsen en aanplinten zijn nuttig, maar gaan - schat ik - nooit meer dan 15 procent van de totale toevoegingen opleveren. Zo'n grote uitleglocatie duurt al snel twintig jaar initiatief tot complete realisatie en dat kan wel iets sneller in de voorbereiding, maar meer dan een paar jaar haal je niet af.

Ik vind wel dat je meer van gemeenten mag verwachten wat dit betreft. Nu worden gemeenten die zich extra inspanssen volgens het coalitieakkoord beloond en gemeenten die dat niet doen zogenaamd geholpen. Maar waarom kort je die laatste groep niet gewoon financieel? En het Rijk zelf moet natuurlijk ook aan de bak. Als je ziet hoe verkokerd ze daar opereren, en hoe

sloom het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en ProRail vaak acteren, daar is ook een wereld te winnen.'

### **Het zit dus in de uitvoering?**

'Ja en daarbij is het belangrijk dat we een sterk ministerie van VRO krijgen en een sterke minister. Er wordt nu gezegd dat Vijlbrief dat wordt, dat lijkt mij niet de slechtste keuze. Het is een mannetjesputter en hij heeft zich dit thema ook eigen gemaakt, maar wie het ook wordt, VRO moet goed samenwerken met andere ministeries als IenW, EZK en LNV.

Daar komt bij dat we te maken hebben met een minderheidskabinet. Dus dit stuk is het begin van de onderhandelingen. Dat kan over links of over rechts, maar dit akkoord neigt toch meer naar rechts vind ik. We noemden de hypotheekrenteaftrek al, maar je ziet dat ook terug dat 25 procent betaalbare koop in het akkoord is opgenomen. Dat is duidelijk een VVD-issuue. Net zoals de kritische houding naar corporaties rondom de jaarlijkse inkomens toets. En de verkoop van woningen door corporaties. Ik vind het uitstekend dat gemeenten dat niet langer kunnen blokkeren. En tenslotte het niet doorvoeren van extra duurzaamheidseisen in woningen. Dat is tegen de wensen van de VNG, gedomineerd door de linkse bestuurders van de grote steden, in. Het akkoord wil juist het Bouwbesluit, de Bbl, vereenvoudigen. Er staat duidelijk dat gemeenten ook geen extra eisen kunnen stellen. Dit is allemaal weliswaar voortzetting van beleid, maar er staan wel heel veel strepen onder, zal ik maar zeggen.'

De hypotheekrenteaftrek is natuurlijk een beetje archaïsch geworden. Geen westers land heeft dat nog, je subsidieert mensen die dat niet nodig hebben

### **Focust het akkoord niet te sterk op de problemen van nu, zonder te streven naar systeemverandering?**

'Het is inderdaad opvallend hoe weinig de Nota Ruimte of de Omgevingswet wordt genoemd. Op drie thema's gaat de wetgever ingrijpen op de Omgevingswet. Met wonen via Stoer, energie-infra, via de Crisiswet Netcongestie en defensie in de Wet op Defensiegereedheid.'

### **Al met al, welk cijfer geef je dit akkoord?**

'Ik geef het een voldoende, een 6,5 en dat is dan nog een beetje naar boven afgerond. Waarom komen we niet hoger? Het is de goede ambitie, maar de financiële onderbouwing is erg mager. Ik betwijfel af of we het doel van tweederde betaalbare woningen in de nieuwbouwproductie zo wel kunnen halen. In het coalitieakkoord staat nu al het genuanceerder 'streven naar'.'

### **Kunnen ze je nog bellen om daar bij te helpen?**

'Ik ben bereikbaar. Ik had bij Stoer echt de smaak te pakken en doe graag weer mee.'