

3 februari 2026

Te weinig munten in woonhoofdstuk coalitie

De coalitie vertoont genoeg ambitie op het gebied van bouw en wonen, maar hoe realiseer je die met een slecht gevulde portemonnee?

[Friso de Zeeuw](#)

Het hoofdstuk ‘Bouwen en wonen’ zit vol opvallende punten en puntjes. Ik pik er een handvol uit. Daarbij leun ik tegen de beschouwing van de [Vier Woonmusketiers](#) aan, het zelfbenoemde kwartet meedenkers vanuit wetenschap en praktijk.

Om te beginnen met het zwakste onderdeel in deze ‘Grote keuze voor Nederland’: de financiële paragraaf. In de *framing* komt de Jetten-coalitie genadig weg met het beeld dat een extra miljard extra beschikbaar komt. Met wat uitpluiswerk kom ik tot de conclusie dat die miljard een voortzetting is van het jaarlijkse miljard dat nu al, tot 2029, beschikbaar is voor de subsidieregelingen, zoals de Realisatiestimulans van 7.000 euro voor de bouw van elke betaalbare woningen, WBI, en ‘gebiedsbudgetten’ voor de grootschalige woningbouwgebieden.

Volgens eerdere berekeningen die het ministerie van VRO in 2024 heeft laten uitvoeren, is per jaar 1,65 miljard nodig om de onrendabele toppen van woningbouwplannen af te dekken. Die onrendabele toppen worden in belangrijke mate veroorzaakt door de eis dat tweederde van de nieuwbouw betaalbaar moet wezen. Die eis komt onherroepelijk ter discussie te staan; het is kiezen of kabelen.

De tweede financiële observatie gaat over de muur waar de meeste corporaties op afkoersen. Zeker indien zij hun taakstelling van de van de jaarlijkse bouw van 30.000 sociale huurwoningen gaan waarmaken, een sterk onrendabele activiteit. De verwachting leefde dat de coalitie de vennootschapsbelasting zouden schrappen. Gebeurt niet; er komt wel een soort investeringsaftrek van jaarlijks 250 mln. euro, vanaf 2028. Dat dekt ongeveer 20 procent van de in dat jaar verschuldigde belasting. De teleurstelling van Aedes is te begrijpen. Daarmee komt de nieuwbouwambitie in het gedrang, tenzij corporaties de verduurzaming van hun bestaande woningvoorraad sterk reduceren, maar dat is maatschappelijk erg onwenselijk.

Het beschikbare budget voor het bereikbaar maken van nieuwe woonlocaties (wegen, openbaar vervoer; snelfietspaden) is onduidelijk weergegeven. Volgens mij blijft die op het huidige niveau van een half miljard euro per jaar. Dat is evident te weinig; er zou minimaal een miljard euro per jaar bij moeten.

Tot zover het budgettaire verhaal: een vette tegenvaller dus. Vrolijker stemt het vervolg op STOER. Vermindering van de regeldruk staat hoog op de agenda van de coalitiepartners. We

krijgen elk jaar een Vereenvoudigingswet. In de eerste editie kan men gelijk alle STOER-aanbevelingen meenemen die wetsaanpassing vergen. Het verbod op aanvullende gemeentelijke eisen wordt stevig bevestigd. Ga dat dan ook handhaven.

De VNG - lees: de grote steden - bepleitte aanscherping van de duurzaamheidseisen het Bouwbesluit (Bbl). Het coalitiepapier doet precies het tegenoverstelde: het gaat 'kostbare eisen' schrappen. Onder meer bij 'welstand' gaat de turbo erop: Met een gemeentelijk 'ruimtelijk kwaliteitskader' - zo stelt de coalitie - kan de welstandsc commissie weg. Het STOER-voorstel was aanzienlijk genuanceerder en zette in op stroomlijning. De Federatie ruimtelijk kwaliteit pakte dat niet op en bleef ageren. En dan lok je radicale voorstellen uit.

Vraagje: gaat het verbod op aanvullende eisen ook gelden voor aanvullende betaalbaarheidseisen door gemeenten? De wildgroei aan vaak sympathieke, maar slecht gemotiveerde lokale sub-eisen heeft inmiddels een omvang die deze maatregel rechtvaardigt. Van hun kant mogen gemeenten zich ongerust maken over de verdere verplichte differentie in de lokale woonprogramma's die de coalitie wenst. Naast tweederde betaalbaar en daarin 30% sociaal, komt er nu nog eens een invulling met 25% betaalbare koop bij. Inhoudelijk wellicht verdedigbaar, maar hoe dit regionaal (in de Woondeals), lokaal en op projectniveau doorvertaald gaat worden? De regeling in de Wet versterking regie volkshuisvesting heeft al onwerkbaar trekjes en nu komt er nog wat extra zand in de machine. Terwijl de financiële haalbaarheid dubieus is (zie boven). Noodzakelijk dat men nog eens goed kijkt naar de uitvoerbaarheid.

Gemist kans nummer één: de hypotheekrenteaftrek blijft ongeschonden. In Nederland moet je zuinig zijn met voorstellen voor systeemverandering, maar hier lag een kans; een politiek en maatschappelijk doorwaardbare plaats. Met een zorgvuldig, langjarig en consistent uitvoeringstraject. Maar de VVD heeft dit icoon kennelijk uitgeruild tegen gemiste kans nummer twee. Het coalitieakkoord werpt namelijk geen reddingsboei uit 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 zou er eraf moeten om deze sector van de totale ondergang te redden. Met een omgekeerde uitruil was de vaderlandse volkshuisvesting beter gediend.

Soms ben je blij over dingen die er niet in staan. De 'Bouwbaas', een hobby van D66, heeft het coalitieakkoord niet gehaald. Zo'n extra 'regisseur' zou de bestuurlijk-ambtelijke drukte alleen maar vergroten en daarom eerder bureaucratiserend en vertragend werken. Dat neemt niet weg dat de invulling van de te pas en vaker te onpas gebezigde kreet 'rijksregie' ook in dit coalitieakkoord onhelder blijft. Toegegeven: daarvoor leent een politiek stuk zich minder voor. Urgente taak voor de nieuwe minister.

Tot slot een reflectie op de grondpolitieke geloofsbelijdenis in dit akkoord. Twee dingen vallen op. Er komt een grondfaciliteit voor de financiering van grondaankopen, zo lezen we. Dat duidt erop dat men de kant op gaat van het verstrekken van de risicodragende financiering (door bijvoorbeeld van BNG) aan gemeenten. Dat lijkt de juiste, pragmatische afslag. Gelukkig komt de rijksoverheid dus niet 'helpen' met eigen een aankooporganisatie (het RVB bijvoorbeeld).

Verder staat geschreven dat 'een instrument wordt ingezet waarbij private winsten van grondbezitters meer publiek kunnen worden aangewend voor bijvoorbeeld woningbouw en infrastructuur waarbij uitbreiden van het kostenverhaal het snelst en meest geschikt is'. Ook

hier: de juiste afslag genomen, mits verantwoord uitgewerkt. Met aanpassing van de bestaande 'kostenverhaalregeling' kan men regelen dat de marktpartij die een speculatief hoge prijs voor de grond heeft betaald toch voor de publieke voorzieningen afdraagt. Het bureaucratiserende en vertragende idee een 'planbatenheffing' komt niet terug.

Al met al schieten de ambities in hoofdstuk Bouwen en Wonen niet tekort, maar de portemonnee is niet overeenkomstig gevuld. Bij de start van een nieuw kabinet dat aan de slag wil, hoort echter welwillendheid. Daarom het rapportcijfer 6,5.