



28-07-2026

Friso de Zeeuw

Te gast in de podcast 'De Vastgoedshow'. Bij [Steven Tan-A-Kiam](#), ondernemer en coach bij [Real Estate Masterclass](#).



Eerst een paar persoonlijke vragen. Zit 50 jaar in het vak (onder meer als wethouder, gedeputeerde, Berenschot-adviseur, directeur bij BPD en hoogleraar). Drijfveer ligt in de verbetering van fysieke en natuurlijke leefomgeving. En het koesteren van een scherp vakdebat.

Op de vraag waarom ik na mijn pensioen nog steeds fulltime doorwerk. Komt voort uit "verlatingsangst". Om niet meer gebeld te worden. En betrokken te willen blijven bij het debat en besluitvorming. Aldus mijn echtgenote (en ik denk dat zij - op dit punt - grotendeels gelijk heeft).

De meeste mensen hebben een optimistische levenshouding. Vooral bestuurders zijn daarmee behept. Ik ben daartegen pessimistisch van aard. We gaan z'n naar de kloten, vrees ik, maar wel in stijl. En we proberen het elke dag te verhinderen: sisyfusarbeid. De filosofie van Albert Camus spreekt mij aan.

Over de voorspelling van onderzoeksbureau ABF dat we in 2027 de 100.000 woningen per jaar gaan halen. Ik geloof er geen zak van. We zitten in de gewone nieuwbouw nu op een niveau van pakweg 70.000 woningen per jaar. Ik zie niet in dat we in de komende jaren voorbij die 80.000 woningen gaan komen.

Om het planvormings- en ontwikkelingsproces te versnellen, moet de initiële overlegfase (de voorfase) tussen marktpartijen, corporaties, gemeente en andere overheden, van nu zeven jaar minimaal worden gehalveerd. Met twee collega's werk aan concrete voorstellen daarvoor. Kan je zien als noodzakelijke aanvulling op STOER.

Netcongestie is op dit moment de grootste bedreiging voor de woningbouw. Veel investeerders zetten hun plannen stil omdat er geen zekerheid is over een toekomstige stroomaansluiting.

In tegenstelling tot netcongestie ben ik is gematigd optimistisch over de stikstofaanpak; het invoeren van een rekenkundige ondergrens (bijv. 1 mol) kan veel woningbouwprojecten weer vlottrekken.

Kritiek op de Wet betaalbare huur en Box 3: De combinatie van het niet kunnen aftrekken van kosten in Box 3 en de Wet betaalbare huur drijft particuliere verhuurders weg, waardoor de huurvoorraad krimpt.

Starters zijn het grootste slachtoffer: door het verdwijnen van particuliere huurwoningen komen vooral starters (18-30 jaar) die nog thuis wonen, klem te zitten. Recent onderzoek toont aan dat zo'n 20% van hen noodgedwongen thuis blijft wonen bij gebrek aan doorstroommogelijkheden.

Gebrek aan echte "crisisdiscipline": Hoewel de overheid het vaak heeft over een woningcrisis, mist ik de daadwerkelijke kortere lijnen, er bovenop zitten en absolute focus. Ben het dus eens minister Elanor Boekholt. Zo zorgen nieuwe, goedbedoelde 'handreikingen' met extra overlegstructuren juist voor meer in plaats van minder vertraging.

https://lnkd.in/eAY7qb_Q (40 minuten; voorkomt een zonnesteek)

En binnenkort deel 2 van deze podcast: over woningsplitsen.