

19-09-2026

Deze mensen weten hoe Nederland uit de pauzestand komt

Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar aan de TU Delft: over de woningmarkt



door Martijn Roessingh

Friso de Zeeuw keek met lichte verbazing naar de politieke discussie van de afgelopen dagen. Terwijl de woningmarkt voor kiezers in 2025 bovenaan stond op hun lijst van zorgen, kwam het thema nauwelijks aan bod. De emeritus hoogleraar aan de TU Delft adviseert de regering geregeld over het woonbeleid. Zo leidde hij de commissie-Stoer, die vorig jaar een serie voorstellen deed voor versnelling van de woningbouw.

“Je ziet het thema terugvallen in prioriteit”, zegt De Zeeuw, “het thema is overschaduwd door de discussies over uitkeringen, belastingen en de politieke keuze tussen links en rechts. Dat betekent dat het aan bod moet komen bij de begrotingsbehandeling van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.”

‘Wat echt wordt onderschat is hoe belangrijk de infrastructuur is, zeker ook voor de woningbouw’

Friso de Zeeuw

Discussiepunten zijn er volop, ook omdat er te weinig geld naar woningbouw gaat. “Er is structureel een miljard euro per jaar extra voor uitgetrokken, terwijl alle partijen in de sector, zoals corporaties, investeerders, projectontwikkelaars en bouwers, schatten dat dit vier keer zoveel moet zijn. Maar dit is het hoogst haalbare gezien andere opgaven als defensie. Wat echt wordt onderschat is hoe belangrijk de infrastructuur is, zeker ook voor de woningbouw. Daar was de afgelopen dagen wel wat aandacht voor, maar lang niet zoveel als eigenlijk zou moeten.”

In sommige opzichten viel het hem mee wat er in de miljoenennota staat, ook omdat veel regelingen worden doorgetrokken. “Dat betekent continuering van beleid, en dat is voor

iedereen goed.” Hij prijst verder de verruiming van de financiële ruimte voor corporaties, die minder belasting hoeven te betalen en daardoor meer kunnen investeren. “Al zouden ze eigenlijk nog minder belasting moeten betalen.”

De stimulering van de middenhuur die de regering nastreeft, ziet hij nauwelijks slagen. “De 10.000 euro per nieuwe huurwoning die ervoor is uitgetrokken, is te weinig. Ze zijn dan nog steeds onrendabel om te bouwen. Dan kan je beter meer geld uittrekken voor minder woningen, dat is effectiever. Misschien kan de Kamer dat nog aanpassen.”

Het politieke debat moet volgens De Zeeuw straks veel meer gaan over de extra kosten voor bouwprojecten vanwege aanpassing aan klimaatverandering en hoge ambities van gemeenten en provincies. “Die ambities en maatregelen zijn vaak nobel, en inhoudelijk valt er veel voor te zeggen, zoals waterbergingen of bescherming tegen hittestress. Alleen maken die andere wensen, zoals betaalbare koop- en huurwoningen, moeilijker te realiseren. Zeker bij corporaties moet je zuinig zijn met extra eisen, daar telt elke euro. Dat is een reële spanning die dit najaar scherpe politieke discussie verdient.”