



De Nederlandse bouw stagneert vooral door zelfgemaakte stikstofregels en slecht gekozen locaties

Posted on 27 november 2025 by Calvin Schukkink

Het D66 van Rob Jetten is de winnaar van de Tweede Kamerverkiezingen en zal waarschijnlijk een coalitie gaan vormen. D66 is van plan de woningcrisis op te lossen door tien steden bij te bouwen. Of dat nou metaforisch bedoeld is of niet, bijbouwen blijkt nu al een groot probleem te zijn. De woningbouw stagneert, en dat is vooral te danken aan de stikstofregels die beleidsmakers hebben gemaakt en aan de voorgestelde locaties.

Verschillende belemmeringen woningbouw

De woningbouw dreigt in de nabije toekomst grotendeels vast te lopen. Dat meldde het Interprovinciaal Overleg (IPO) vorige maand. Het doel was om tussen 2022 en 2030 ongeveer 1 miljoen woningen te bouwen. Tussen 2022 en 2025 kwamen er

ongeveer 260 duizend woningen bij, maar de voortgang stagneert. Het IPO bericht dat vooral in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland naar alle waarschijnlijkheid vanaf 2027 projecten zullen moeten worden geschrapt. Het somt vijf knelpunten op in de woningbouw, te weten stikstof, netcongestie, onrendabele toppen (het deel van de kosten van een bouwproject dat niet kan worden terugverdiend via verkoop), onvoldoende investeringscapaciteit van woningcorporaties en een tekort aan ambtelijke capaciteit bij gemeenten.

Maar volgens het IPO is van deze vijf knelpunten stikstof met afstand de grootste belemmering in de woningbouw. Meer dan de helft van de geplande woningbouw ligt binnen 5 kilometer van stikstofgevoelige natuur. Daardoor kunnen veel vergunningen niet worden verleend. Met 'stikstofgevoelige natuur' wordt bedoeld op Natura 2000-gebieden, waarvan er in Nederland 162 zijn.

Ook volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) is stikstof een hardnekkig probleem voor de woningbouw, maar niet zo groot als het IPO het doet voorkomen. Het EIB berekende onlangs dat de stikstofbeperkingen ongeveer een kwart van de problemen in de woningbouw vormen. Daarvan is, zo laat het aan *Wynia's Week* weten, ongeveer 10 procent (ca. 40 duizend woningen) zeer problematisch. Dat zijn de bouwplannen die er door de stikstofregels (waarover zometeen meer) niet doorkomen. De overige 15 procent van de door stikstof(regels) gestagneerde bouw zou kunnen worden opgelost met kleine aanpassingen in het bouwplan. Desondanks loopt een kwart van de woningbouw flinke vertraging op vanwege stikstofregels.

De landelijke bouwvereniging *Bouwend Nederland* heeft de financiële schade in de woning- en utiliteitsbouw door stikstofregels in de komende vijf jaar geschat op ongeveer €93,5 miljard euro.

Oorsprong van de stikstofregels

De stikstofregels die zorgen voor stagnatie in de bouw komen niet vanuit Brussel, maar zijn afkomstig van Nederlandse beleidsmakers. In 2003 kwamen de stikstofregels zoals we deze nu hebben tot stand. Toen was het landbouwminister Cees Veerman (CDA) die in het kabinet Balkenende-II begon met het hanteren van stikstofnormen voor alle Natura 2000-gebieden. Het idee was dat vooral in Nederland de 'achteruitgaande' staat van de natuur te wijten was aan de concentratie van stikstof in de grond.

In de jaren en kabinetten die erop volgden ontwikkelde het stikstofbeleid zich tot het Programma Aanpak Stikstof (PAS), dat bedacht werd door PvdA'er Diederik Samsom en CDA'er Ger Koopmans, en werd met een stevige lobby ingevoerd in 2015, mede dankzij toenmalig staatssecretaris Sharon Dijksma. Het PAS behelsde harde maatregelen om de stikstofdepositie in Nederland drastisch te verminderen. Het PAS werd in 2019 vernietigd door de Raad van State omdat het vergunningensysteem in strijd was met Europese regelgeving (de Habitatrichtlijn).

Natuurvergunning

Desondanks bleef gelden dat alle bouwprojecten die kunnen leiden tot negatieve effecten voor de natuur, moeten worden beoordeeld op de stikstofdepositie, en een natuurvergunning nodig hebben. Die stikstofdepositie wordt berekend met de AERIUS-calculator. Na de vernietiging van het PAS werd de drempelwaarde van stikstofdepositie echter dusdanig laag dat er een massale vergunningsplicht is ontstaan voor woningbouw, infrastructuur en landbouw. Als blijkt dat een bouwproject op een willekeurig Natura 2000-gebied meer dan 0,005 mol/ha/jaar (dat komt neer op 0,07 gram stikstof per hectare per jaar) aan stikstof laat neerdalen, dan moet er een natuurvergunning worden aangevraagd op grond van de Omgevingswet (daarvoor de Wet natuurbescherming).

Het probleem zit vooral in de drempelwaarde van 0,005 mol/ha/jaar. Deze wordt inmiddels gekwalificeerd als 'schijnzekerheid' door het Adviescollege 'Meten en Berekenen Stikstof'. Vrijwel geen project levert minder dan 0,005 mol/ha/jaar stikstofdepositie op, waardoor zowat elk bouwproject een natuurvergunning moet hebben. Hoewel je voorheen nog om die vergunningsplicht heen kon door bijvoorbeeld 'intern salderen' (het overnemen van een verlopen natuurvergunning van bijvoorbeeld een verdwenen veehouderij bij het nieuwe bouwproject, mits de stikstofuitstoot per saldo gelijk zou blijven) of 'extern salderen' (het overkopen van stikstofruimte die ontstaat bij beëindiging van een stikstofemissie-veroorzakende activiteit op een andere locatie), is dat inmiddels bijna onmogelijk sinds een uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024.

Oplossing verstikkende stikstofregels

Volgens het EIB is de oplossing wat de stikstofregels betreft vooral gelegen in de drempelwaarde voor de vergunningsplicht. Die moet worden verhoogd naar 1

mol/ha/jaar. In dat geval, zo berekende het EIB, zou je voor 55 duizend woningen al meteen geen natuurvergunningen meer hoeven aan te vragen. Dat scheelt 400 miljoen euro. Zou die ondergrens worden verhoogd, dan zou nog maar 4 procent (in plaats van 25 procent) van de woningbouw bemoeilijkt worden vanwege de stikstofregels, terwijl er geen enkele schade wordt aangericht aan de natuur.

EIB-directeur Taco van Hoek wijst in een gesprek met *Wynia's Week* ter vergelijking naar Duitsland, waar ze werken met een drempelwaarde van 21 mol/ha/jaar; meer dan 4 duizend keer hoger dan de Nederlandse drempelwaarde van 0,005 mol/ha/jaar.

In overeenstemming met de wens van het EIB heeft demissionair minister Femke Wiersma (BBB) een plan ingediend om de drempelwaarde voor stikstof te verhogen naar 1 mol per hectare per jaar. Ze streeft ernaar die ondergrens nog dit jaar van kracht te laten worden.

Betere locaties voor woningbouw

Volgens EIB-directeur Taco van Hoek wordt de stagnatie in de woningbouw slechts voor een deel veroorzaakt door de stikstofregels. Het grootste deel van die stagnatie is volgens hem gelegen in de locaties die gekozen worden voor de bouw: 'We zijn steeds meer binnenstedelijk gaan bouwen, en in die binnensteden is steeds moeilijker ruimte te vinden om er te bouwen. Als je op korte termijn woningen wil gaan bijbouwen, moet je dat doen op locaties waar dat vlot kan. Dat is juist aan de randen van dorpen en steden.'

Het bijbouwen van straatjes en wijken aan de buitenkant van dorpen en steden is wat Van Hoek 'organische groei' noemt, en dat wordt volgens hem te weinig gedaan. In plaats daarvan wordt continu gezocht binnen de steden, waar het inmiddels zo dichtbebouwd is, dat er bijna geen plek meer is.

Volgens de directeur van het EIB heeft dat te maken met een oude angst dat buiten de stad bouwen ten koste zou gaan van natuur en landschap. 'Dat hoeft helemaal niet', zegt Van Hoek, 'die bouw aan de randen van steden kan gewoon mooi en vlot worden ingepast en is zeer kleinschalig. De meeste locaties die nu worden gekozen voor woningbouw – ook buitenstedelijk – zijn dusdanig complex, dat het 10 tot 15 jaar kan duren voordat er een schop in de grond gaat. En dan worden grote projecten vervolgens ook nog jaarlijks in kleine stukjes opgeleverd.'

Vastlopende woningbouw betekent dubbele schade

Met een stevig groeiend bevolkingsaantal lijken vriend en vijand het erover eens dat huizen moeten worden bijgebouwd. Een miljoen woningen erbij in 2030 is het doel dat op landelijk niveau is gesteld. Die uitvoering loopt inmiddels flink vast, en dat heeft voor het grootste deel te maken met de geplande locaties en zelfgemaakte stikstofregels. Daarmee is de schade dubbel: de beoogde woningen worden vertraagd (of niet) opgeleverd, en de economie loopt miljarden mis. Toch wel handig dat D66'er Roger van Boxtel op tijd aangaf dat het tien-nieuwe-stedenplan van Jetten slechts een metafoor was.

Wynia's Week verschijnt 156 keer per jaar en wordt **volledig mogelijk gemaakt** door de donateurs. Doet u mee, ook straks in het nieuwe jaar? [**Doneren kan zo.**](#) **Hartelijk dank!**

Donateurs kunnen ook reageren op recente artikelen, video's en podcasts en ter publicatie in Wynia's Week aanbieden. Stuur uw publicabele reacties aan reacties@wyniasweek.nl. Vergeet niet uw naam en woonplaats te vermelden (en, alleen voor de redactie: telefoonnummer en adres). Niet korter dan 50 woorden, niet langer dan 150 woorden. Welkom!