

24 oktober 2025

Kritiek op IPO-rapport: ‘Stikstof niet het allergrootste probleem’

Door Lola Cooper

Stikstof zou de helft van alle woningbouwplannen bedreigen en vormt volgens de provincies de grootste belemmering voor nieuwbouw, zo staat in een recent IPO-rapport. Maar die lezing is te kort door de bocht en ‘veel te theoretisch’, zegt Friso de Zeeuw tegen VJ. Ook Neprom-directeur Fahid Minhas en hoogleraar Peter Boelhouwer noemen stikstof wel een probleem, maar niet het grootste knelpunt.



Het IPO-rapport stelt dat circa 50 procent van de geplande woningbouw binnen vijf kilometer van Natura 2000-gebieden ligt en daardoor wordt bedreigd. Friso de Zeeuw noemt die inschatting overtrokken. 'Dat is niet mijn beeld. Ik zou zeggen dat misschien hooguit de helft van die 50 procent echt bedreigd wordt, dus niet meer dan 25 procent. Dat lijkt me een reëler getal. Het is wel lastiger geworden om omvangrijke woningplannen binnen de stikstof-gevaarzone er doorheen te slepen.'

Volgens De Zeeuw is het stikstofprobleem 'geografisch begrensd'. De zwaarst getroffen gebieden zijn volgens hem de kuststrook van Noord- en Zuid-Holland, de Veluwe en delen van Noord-Brabant. 'Maar ook daar zie je dat ontwikkelaars vaak creatieve oplossingen weten te vinden, ondanks de beperkingen rond intern salderen. Plannen binnen die 5 kilometerzone kunnen dan vaak alsnog doorgaan, met wat kunst- en vliegwerk. Het IPO hanteert hier een theoretische, onrealistische benadering.'

Hij verwijst naar eerder onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), waaruit een veel beperkter effect blijkt. 'Ze fokken het wat op, en op zichzelf is dat niet verkeerd. Maar provincies zouden er goed aan doen ook kritisch naar hun eigen rol te kijken, in plaats van alleen maar zeggen 'we hebben 4 à 5 miljard euro extra van het Rijk nodig'. De snelheid waarmee ze woningbouwprocedures afhandelen is vaak die van een slak. Hun omgevingsverordeningen zijn buitengewoon precies, soms tot op het mierenneukerige af. Daar ligt nog een wereld te winnen. Laat ze een eigen Stoer-programma starten, dat zou hun verhaal veel overtuigender maken.'

Boelhouwer: Probleem wel toegenomen, maar geen helft

Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft, ziet dat de stikstofproblematiek de afgelopen jaren inderdaad nijpender is geworden. 'Er zijn provincies, zoals Noord-Brabant, waar rond Natura 2000-gebieden simpelweg niet meer gebouwd mag worden. Dat is de laatste twee jaar strakker geworden. Maar of het echt om 50 procent van alle plannen gaat, durf ik niet te zeggen. Eerder een kwart, zoals het EIB berekende.'

Volgens Boelhouwer gaat het vooral om provincies met veel kwetsbare natuur in dichtbevolkte gebieden. 'Het hangt sterk af van hoe provincies hun beleid toepassen en hoe streng ze zijn met vergunningen. Het is dus niet één landelijk probleem, maar een geografische kwestie.'

Nieuwe 'showstopper': netcongestie

Beide deskundigen zien daarnaast dat netcongestie steeds vaker roet in het eten gooit. 'Dat is een nieuwe showstopper', zegt Boelhouwer. 'Als er straks wachlijsten ontstaan voor kleinverbruikaansluitingen, zoals in Utrecht dreigt, is het einde oefening. Al hangt het er ook vanaf of netbeheerders de netten meer kunnen openstellen, zoals nu op sommige bedrijventerreinen gebeurt.'

Volgens hem is het nog moeilijk te zeggen of stroomproblemen groter worden dan de stikstofkwestie. 'Dat hangt af van het beleid. Maar het is wel een reële bedreiging.'

Andere obstakels

Een knelpunt waarover het IPO-rapport zwijgt, is volgens Boelhouwer de waterkwaliteit. ‘Dat dossier komt op ons af en dreigt ook een groot probleem te worden. Maar ook de verplichting dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, maakt veel projecten onrendabel. Daarbovenop komt dat corporaties nog steeds vennootschapsbelasting moeten betalen. Alleen GroenLinks/PvdA en Volt willen die afschaffen, blijkt uit hun verkiezingsprogramma’s. Voor veel corporaties is het dan over een paar jaar gewoon einde verhaal.’

Ook de financiering van grootschalige gebiedsontwikkelingen vormt volgens hem een enorm knelpunt. ‘Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat berekende dat er de komende jaren 30 miljard euro tekort is voor infrastructuur op grote bouwlocaties. Daarvan is nu jaarlijks 500 miljoen beschikbaar. Dat is veel te weinig.’

De waarschuwing van de provincies is volgens beide hoogleraren begrijpelijk, maar schetst een te zwart beeld. ‘Stikstof is zeker een groot probleem, maar niet dé showstopper voor de woningbouw’, aldus Boelhouwer. De Zeeuw sluit zich daarbij aan: ‘Het is goed dat het IPO alarm slaat, maar ze zouden er sterker voor staan als ze ook kritisch naar hun eigen handelen keken en niet alleen de vinger naar markt en gemeenten wijzen.’

Vertrouwen

Ook directeur van de Neprom Fahid Minhas kan het IPO-rapport niet volledig onderschrijven. ‘Ik ben het eens met de lezing van De Zeeuw en Boelhouwer. Netcongestie is voor ontwikkelaars een veel groter probleem.’ Minhas ziet daarnaast dat veel projecten moeizaam op gang komen vanwege procedures die ontzettend lang duren en discussies met lokale overheden over programmeringseisen. ‘Daar zie ik in het rapport weinig van terug, terwijl veel problematiek rondom (vertraging van) woningbouw op ambtelijk niveau bij provincies en gemeenten opgelost kan worden door meer en beter samen te werken vanuit vertrouwen.’