



01-02-2026

Coalitie wil meer bouwen, maar niet meer betalen

Kasper Baggerman, Michiel Maas

Meer bouwen met minder gedoe. Met doorbraken op netcongestie en stikstof. Dat is de kern van de woningbouwaanpak die D66, CDA en VVD vrijdag presenteerden. Bouwers zijn enthousiast, maar ontwikkelaars en corporaties wijzen op te beperkte financiële middelen.

De hoogste tijd om de 100.000 nieuwe woningen per jaar eens aan te tikken, vinden D66, CDA en VVD. De kern van hun aanpak daarbij luidt: meer betaalbaar bouwen met minder belemmeringen. Daarvoor wordt een breed palet aan maatregelen gepresenteerd.

Er moeten 'straatjes' en 'wijkjes erbij' en meer grootschalige [woningbouwlocaties](#) komen, variërend van formaatje 'nieuwe wijk' tot 'nieuwe stad'. Daarnaast moet de bestaande voorraad [beter benut](#) worden, door optoppen en splitsen waar mogelijk vergunningvrij te maken.

Om de bouw te versnellen gaat het mes in wet- en regelgeving. De aanzet van de huidige woonminister Mona Keijzer met het programma [Stoer](#) wordt doorgezet, door vooral in te zetten op uniforme regels, standaardisatie en het vereenvoudigen van voorschriften als het Bbl. Bezwaar- en beroepsprocedures worden aan banden gelegd, en gemeenten moeten volgens de partijen stoppen met extra normen en eisen. Verder wordt ingezet op meer en goedkoper industrieel bouwen, wederom met uniformere regels en met [fastlanes en typegoedkeuringen](#) voor fabriekswoningen.

Gemeenten moeten meer mogelijkheden krijgen voor het voeren van actief grondbeleid, zodat er [meer betaalbaar gebouwd](#) kan worden. Dat kan met bijvoorbeeld het voorkeursrecht en een grondfaciliteit voor de financiering van grondverwerving, stellen D66, CDA en VVD. Daarbij kunnen de winsten van private grondbezitters worden afgeroomd, vinden de partijen. Uitbreiding van het kostenverhaal is daarbij het 'snelst en meest geschikt' - een [planbatenheffing](#) lijkt hiermee van tafel.

Stikstof en netcongestie

Een andere belangrijke troef in het waarmaken van de woningbouwambities: er komt weer een stikstoffonds. Waar het huidige demissionaire kabinet op zijn zachtst gezegd [weifelend](#) beleid voerde, kiest dit kabinet een duidelijke koers: om stikstofdepositie terug te dringen, moet de intensieve landbouw rondom kwetsbare natuurgebieden aan banden worden gelegd.

Het kabinet trekt daarom 20 miljard euro uit om boeren vrijwillig uit te kopen, bestaande natuurgebieden te herstellen en de agrarische sector te helpen met natuurinclusieve landbouw en innovaties. Daarmee wordt de [stikstofpot van Christianne van der Wal](#) weer in ere hersteld.

Om stikstofdepositie terug te dringen, moet de intensieve landbouw rondom kwetsbare natuurgebieden aan banden worden gelegd”

Ook voor [netcongestie](#) is in het akkoord de nodige aandacht. Deze grote dwarsligger bij woningbouw moet rap worden aangepakt, vinden de partijen. Zij willen, naast de lopende afspraken en maatregelen van het vorige kabinet om de beschikbaarheid van elektriciteit te vergroten, inzetten op een nieuwe Crisiswet Netcongestie, waarmee procedures voor de aanleg van de benodigde infrastructuur versneld kunnen worden.

'100.000 woningen op je buik schrijven'

De coalitieplannen bouwen voor een groot deel voort op het werk van de kabinetten Rutte IV en Schoof I. De vraag is of dat erg is: de bouw vroeg in aanloop naar de verkiezingen meermaals om rust en regelmaat. Zorg dat de Woontopafspraken uitvoerbaar worden, en kom verder met niet al te veel nieuw beleid, was de tendens.

De vraag is wel of de financiële dekking er is om de plannen waar te maken. De realisatiestimulans en woningbouwimpuls die voorgaande kabinetten optuigden, worden door D66, CDA en VVD in stand gehouden en ook voor de ontsluiting van woningbouwlocaties, een harde randvoorwaarde voor bouw, is geld beschikbaar. Maar de beschikbare budgetten worden echter niet verhoogd ten opzichte van voorgaande jaren.

Fahid Minhas, directeur van ontwikkelaarsvereniging Neprom en voormalig Kamerlid namens de VVD, ziet het dus somber in. Hij is te spreken over het stikstoffonds en het uitblijven van planbatenheffing, maar dit alles weegt niet op tegen de beschikbaar gestelde financiële middelen, vindt hij.

“Het grootste probleem voor woningbouw zijn de onrendabele toppen. Met deze middelen gaan we het niet redden. Voor de ontsluiting is minstens drie miljard per jaar nodig, rekenden wij eerder uit. Dus het is op zich leuk dat je 'woningnood is het nummer-één-probleem van Nederland' met de mond belijdt, maar met deze plannen kan je 100.000 woningen per jaar op je buik schrijven.”

'Woontop op losse schroeven'

Aedes, de koepelorganisatie van corporaties is ontevreden. De corporaties roepen al tijden dat de [vennootschapsbelasting](#) geschrapt moet worden zodat ze miljarden euro's meer kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. De coalitie laat de belastingplicht echter staan. Er komt wel een soort compensatie vanaf 2028.

“Weliswaar doet deze coalitie eindelijk iets aan de winstbelasting voor woningcorporaties, maar het is onvoldoende om het grote geconstateerde tekort van bijna 20 miljard euro aan investeringscapaciteit te compenseren. Daarmee dreigt het tempo in de totale woningbouw weer in te zakken”, aldus Aedes-voorzitter Liesbeth Spies. “Ook de doelen van de Woontop staan op losse schroeven.”

'Blijven steken op 80.000'

Ook emeritus hoogleraar en Stoer-voorzitter Friso de Zeeuw wijst op de beperkte middelen die de coalitie beschikbaar stelt voor woningbouw. "Zoals ik het nu kan bekijken komt voor infra-ontsluiting van woonlocaties per jaar maar 500 miljoen beschikbaar. Dat is echt te veel weinig. De korting die de coalitie de corporaties geeft op de vennootschapsbelasting, is ook niet afdoende. Met deze plannen blijven we steken op zo'n 80.000 nieuwe woningen per jaar en het is de vraag is of 'twee derde betaalbaar' financieel haalbaar is."

Waar hij wel over te spreken is: de stikstofaanpak, het overnemen van voorstellen voor simpelere en minder beperkende regelgeving uit 'zijn' Stoer-advies, het van tafel vegen van een planbatenheffing en het schrappen van een aparte 'bouwbaas'. "Het akkoord krijgt van mij een 6.5."

'Uitvoeren, uitvoeren en nog eens uitvoeren'

Bouwend Nederland reageert wel enthousiast op de coalitieplannen. Voorzitter Arno Visser: "Met het thema 'aan de slag' komt de politiek in beweging na twee jaar stilstand. Uitvoeren, uitvoeren en nog eens uitvoeren: dat is wat Nederland nodig heeft. Natuurlijk, ik heb nog wel wat noten op mijn zang, maar wat niet is, kan nog komen. Belangrijk is dat er over de praktijk te praten valt met het kabinet en alle fracties in de Kamer. Daar hebben we vertrouwen in."

De brancheorganisatie vindt het stikstoffonds met 20 miljard een 'belangrijke stap'. Verder constateert het dat de woningbouwplannen ervan getuigen 'dat er minder vanuit de tekentafel wordt gedacht, en meer vanuit de praktijk.'