

Woningmarkttrilogie deel I: Hoe bouwen we 100.000 nieuwe woningen per jaar?

Publicatie

Nederland



Focus op versnelling van plannen, niet op extra plannen

De woningmarkt staat al bijna een decennium onder druk – en niet om de minste reden. Het woningtekort is opgelopen tot 396.000 woningen (ABF research), met grote maatschappelijke en economische gevolgen. Het is dan ook begrijpelijk dat politieke partijen, zeker in verkiezingstijd, fors inzetten op nieuwe woningbouw om dit tekort terug te dringen. Elke partij met haar eigen koers en idealen. Maar focussen de partijen op de juiste knelpunten? Of blijven de plannen hangen in symptoombestrijding en populistische (schijn)oplossingen?

Drie hoofdthema's: plancapaciteit, betaalbaarheid en het woningmarktsysteem

In hun verkiezingsprogramma's benoemen partijen tal van verbeterpunten. Deze zijn grofweg onder te verdelen in drie hoofdthema's: plancapaciteit, betaalbaarheid en het woningmarktsysteem. In deze eerste paper zoomen we in op de plannen rondom plancapaciteit.



Zijn er meer nieuwe plannen nodig?

De kernvraag is: is een gebrek aan plancapaciteit de reden dat Nederland er niet in slaagt om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen? Het antwoord is: nee, niet per se.

De afgelopen jaren is al fors geïnvesteerd in het vergroten van de harde en zachte plancapaciteit. Provincies en gemeenten kregen de opdracht om 30% meer plannen te maken dan feitelijk nodig was. Tegelijkertijd is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' afgeschaft. Het resultaat: het aantal geplande woningen stijgt van 1,5 naar bijna 1,7 miljoen in de komende twintig jaar.

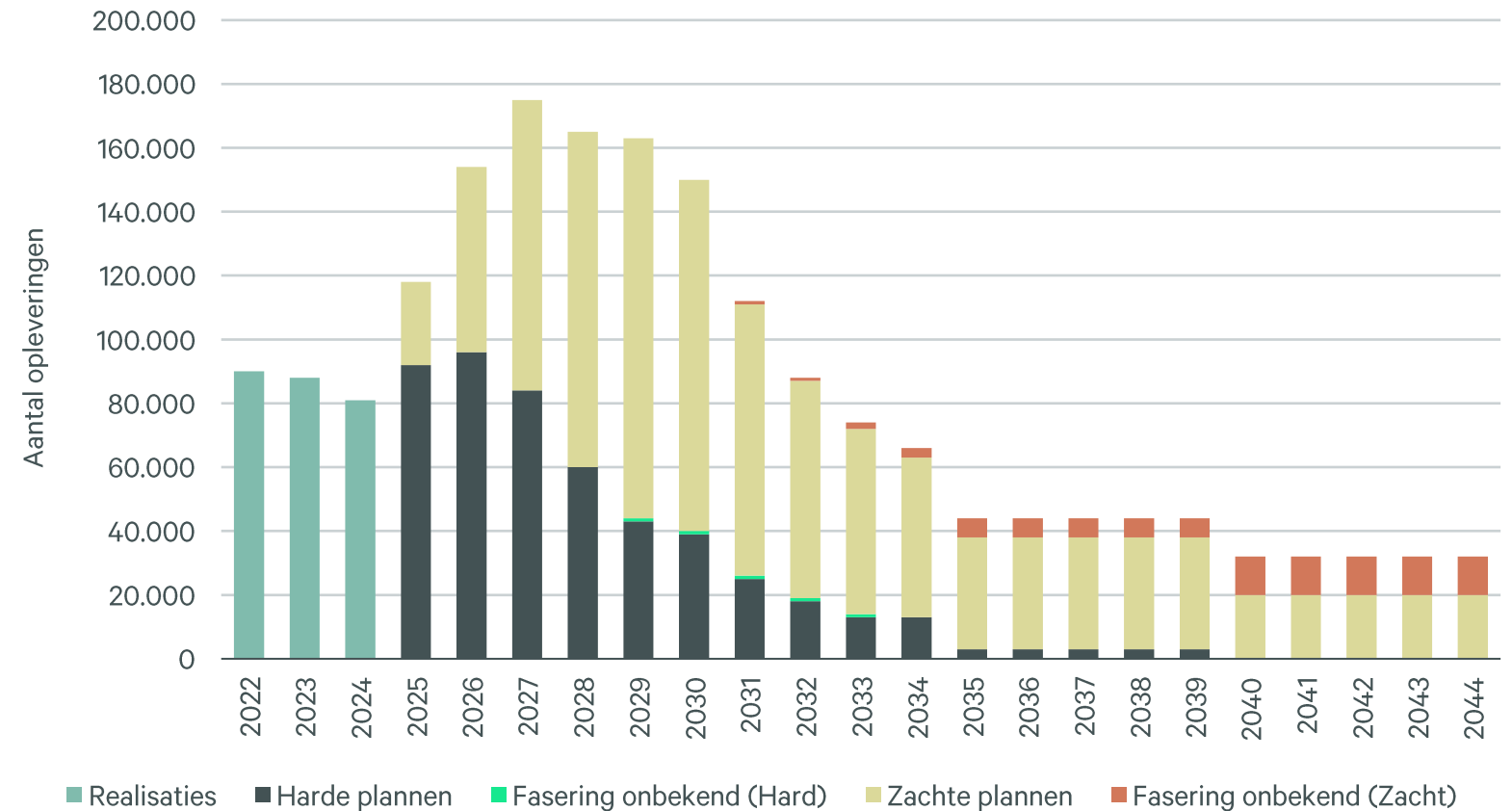
Ook investeringen in de bereikbaarheid van de 17 NOVEX-gebieden en projecten als Beethoven dragen bij aan versnelling. Het Rijk speelt bovendien een actieve rol bij de ontwikkeling van grootschalige uitleglocaties zoals Rijnburg-Groot Merwede (Utrecht), Bleizo (Zoetermeer/Bleiswijk) en de Gnephoek (Alphen aan den Rijn). Samen goed voor circa 85.000 woningen in vijftien tot twintig jaar.

Deze ontwikkeling creëert ruimte voor een structurele versnelling in de woningbouw, met potentieel meer opleveringen dan de jaarlijkse toename van huishoudens rechtvaardigt.

Oftewel: het woningtekort neemt mogelijk vanaf 2027 geleidelijk af naar een gezonder niveau.

FIGUUR 1

Realisaties en bruto plancapaciteit naar verwacht opleverjaar en planstatus, 2022-2044



Bron: BAG, Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, ABF Research

Politieke partijen kiezen meer plannen met lange doorlooptijd

Toch zien we dat verschillende politieke partijen juist kiezen voor nog meer bouwplannen om de plancapaciteit verder te vergroten. Bijvoorbeeld:

- D66 wil tien nieuwe steden bijbouwen, waaronder IJstad tussen Amsterdam en Almere in het Markermeer.
- GroenLinks-PvdA pleit voor het sluiten van luchthavens zoals Rotterdam The Hague Airport voor woningbouw.
- De PVV ziet kansen in gedeeltelijke omvorming van het Mediapark tot woonwijk.
- Volt ziet toekomst in 'Tata Stad' op het terrein van Tata Steel.

Allemaal plannen met een lange aanloop- en doorlooptijd. Ter illustratie: de eerste plannen voor het eiland IJburg dateren uit 1965. In de jaren '80 is vervolgens het concept 'Nieuw Oost' ontwikkeld, waarna de oplevering van de eerste woningen op IJburg plaatsvond in 2002.

Een vergelijkbaar voorbeeld is het voormalige Marinevliegveld Valkenburg. De deuren zijn in 2006 gesloten en de aangepaste bestemmingsplannen liggen nu voor de tweede keer bij de Raad van State ter goedkeuring. Dit betekent dat de oplevering van de woningen nog zo'n twintig tot vijfentwintig jaar in beslag neemt.

Ook herontwikkeling van Tata Steel en het Mediapark – mits politiek en economisch haalbaar – leidt pas na 2040 of 2045 tot woningbouw. Dat strookt niet met de behoefte. Deze is nú urgent. Sterker nog: na 2040 neemt de huishoudensgroei af¹ en het CBS houdt vanaf 2035 zelfs rekening met een krimp van het aantal huishoudens.

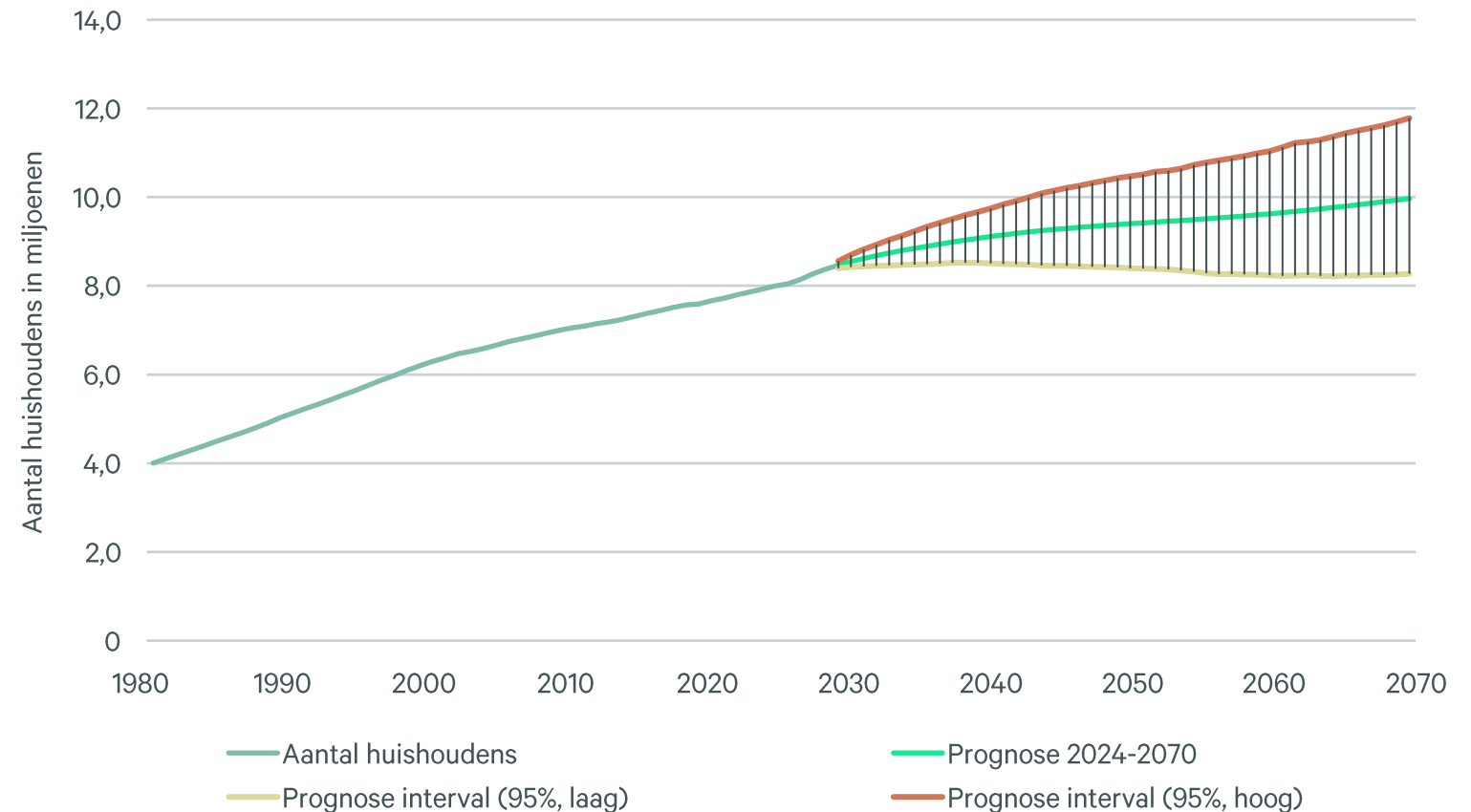
Om juist nu in te gaan op de behoefte en voor 2027 100.000 woningen te realiseren, stelt CBRE drie concrete acties voor:

- Primaire focus op versnelling van de plannen.
- Verplichte impactanalyse voor nieuwe wetgeving op woningbouw.
- Secundair focus op het verruimen van de plannen.

¹De verwachting is dat tegen die tijd het aantal mensen dat jaarlijks overlijdt aanzienlijk hoger is dan het aantal geboortes.

FIGUUR 2

Huishoudensontwikkeling Nederland 2025-2070



Bron: CBS

Primair focus op versnelling van plannen

De politieke focus moet liggen op het wegnemen van fricties die bestaande woningbouwplannen de komende twee tot vijf jaar vertragen. Op basis van onze ervaring zijn dit de belangrijkste hoofdthema's:

- Financiële onhaalbaarheid
- Bezwaar en beroepsprocedures
- Stikstof- en stroomproblematiek
- Ambtelijke capaciteit

Op termijn komt hier mogelijk nog een extra thema bij: het tekort aan bouwarbeidscapaciteit. Dit komt aan de orde zodra een aanzienlijk deel van de plannen naar de uitvoeringsfase gaat. In deze schaa sprong biedt industrieel bouwen een uitkomst.

Voor de andere thema's geldt dat STOER in hun adviesrapport al concrete verbetervoorstellen biedt: kostenreductie van het bouwproces, het wegnemen of beperken van procedures, het beperken van de stikstofproblematiek of een tekort aan stroom. Bovendien leiden minder slepende procedures en een beperkter aantal regels tot een efficiëntere inzet van ambtelijke capaciteit.

CBRE pleit voor een jaarlijkse herhaling van dit soort analyses, om tijdig veelvoorkomende knelpunten in het ontwikkelproces te signaleren. Bezwaar- en beroepsprocedures moeten versneld plaatsvinden. Dat vraagt om een hogere drempel voor juridische stappen, waarbij het algemeen maatschappelijk belang (het bouwen van nieuwe woningen) zwaarder moet wegen dan het individuele belang. Individuele bezwaren gaan vaak over beperkte hinder zoals geluidsoverlast, lichtinval, parkeerdruk of ecologische bezwaren.

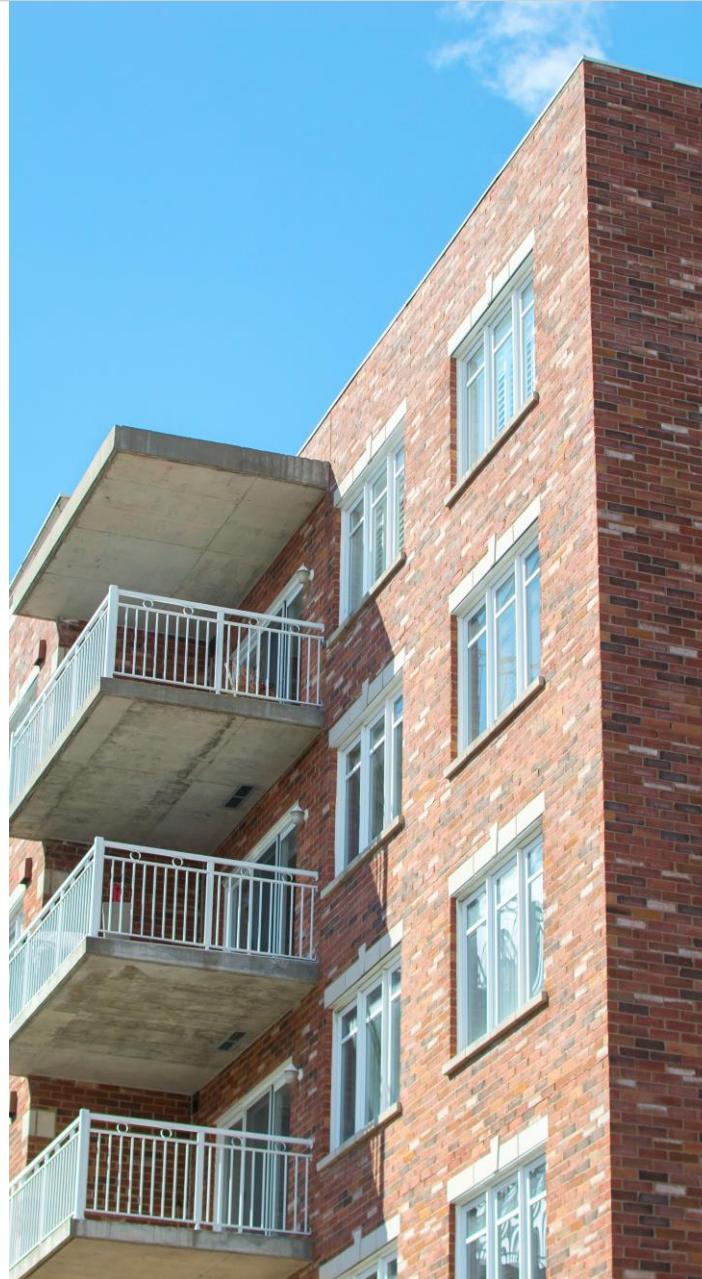


Verplichte impactanalyse voor nieuwe wetgeving op woningbouw

Bovendien moet er een verplichte impactanalyse plaatsvinden op nieuwe wetgeving die betrekking heeft op woningbouw. Op deze manier voorkomen we dat 'goede bedoelingen' vanuit politieke partijen uiteindelijk - net als in het verleden - leiden tot een vertraging in het ontwikkelproces.

Een voorbeeld hiervan is het voornemen van veel politieke partijen om planbatenheffing in te voeren. Een complex systeem dat sterk vertragend doorwerkt in de ontwikkeling van woningbouwplannen. In het huidige proces is rekening gehouden met waardesprong van de grond en financieren ontwikkelaars via verevening een deel van de publieke investeringen. Hierdoor zijn gemeenten in de mogelijkheid om kosten te verhalen en projecten haalbaar te stellen.

Naast het verbeteren van de financiële haalbaarheid door kostenreducties, is er ook ruimte voor verbetering in het proces van opbrengsten. Hier lees je meer over in het tweede deel van CBRE's markttrilogie met het onderwerp: 'borging van betaalbaar wonen'.



Secundair focus op verruiming van plannen

Hoewel uitbreiding van de plancapaciteit geen primaire noodzaak heeft, blijft het secundair wél belangrijk. Uit het verleden blijkt dat huishoudensprognoses soms sterk afwijken van de feitelijke situatie. Dit komt onder andere door de migratiegolven; deze zijn niet altijd goed te modeleren.

Een verruiming van de woningbouwplannen biedt meer flexibiliteit om in te spelen op onverwachte bevolkingsgroei. Daarnaast zorgt het eventueel voor meer concurrentie tussen ontwikkellocaties. In de huidige situatie – met een relatief beperkt aantal plannen – stijgen de grondprijzen sneller, wat uiteindelijk doorwerkt in de woningprijs.

Een groter aantal plannen leidt mogelijk tot prijsdemping op de grondmarkt. Concurrentie tussen locaties maakt het voor projectontwikkelaars namelijk minder vanzelfsprekend dat elk project volledig tot ontwikkeling komt. Dit leidt tot het (niet onnodig) oplopen van de grondprijzen in de vroege fase van het ontwikkelproces. Bovendien gaat de kwaliteit van de locatie en het plan een belangrijkere rol spelen in de haalbaarheid van projecten, waardoor uiteindelijk meer concurrentie ontstaat op basis van inhoud en kwaliteit.

100.000 woningen per jaar in 2027? Dat lukt - met de juiste politieke focus

Het woningtekort in Nederland is groot, maar de oplossing ligt niet in nóg meer plannen. De plancapaciteit is al flink verruimd en biedt voldoende potentieel om het tekort vanaf 2027 daadwerkelijk aan te pakken.

Politieke partijen moeten de aandacht verleggen: weg van nieuwe, langetermijnprojecten en richting het oplossen van structurele knelpunten die bestaande plannen vertragen. Denk aan financiële haalbaarheid, juridische procedures, stikstofregels en ambtelijke capaciteit. Juist op deze terreinen bepalen partijen de randvoorwaarden, wetgeving en prioriteiten die het tempo van woningbouw sturen.

Nieuwe plannen blijven belangrijk voor flexibiliteit en concurrentie op de grondmarkt. Maar het aanpakken van fricties in de uitvoering vraagt nú om actie. Wie kiest voor realistische en uitvoerbare maatregelen, versnelt de woningbouw en draagt direct bij aan het oplossen van een van de meest urgente maatschappelijke vraagstukken van dit moment.



Contact

Research

Living



Frank Verwoerd

Senior Director
Research

frank.verwoerd@cbre.com



Eefje Voogd

Managing Director
Residential Brokerage

eefje.voogd@cbre.com



Thomas Westerhof

Executive Director
Head of Living Investment Continental Europe

thomas.westerhof@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.