

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000125615

Uw kenmerk
2021Z01049

Datum 18 maart 2021
Betreft Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht
'Kosten nieuwbouw stijgen met 16 procent door BENG-eisen'
(ingezonden 20 januari 2021)

Hierbij bied ik u, de beantwoording van de vragen aan van het lid Koerhuis (VVD),
over het bericht "Kosten nieuwbouw stijgen met 16 procent door BENG-eisen.
Deze vragen werden ingezonden op 20 januari 2021, met kenmerk 2021Z01049.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Kent u het bericht 'Kosten nieuwbouw stijgen met 16 procent door BENG-eisen'?¹

Kenmerk
2021-0000125615

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe verklaart u de, ook als gevolg van het aardgasvrij bouwen, kostenstijging van 16 procent?

Antwoord 2

Er is bij nieuwbouw geen sprake van 16 procent kostenstijging door BENG-eisen. Cobouw heeft dit dan ook al snel gerectificeerd ². Volgens het door Cobouw geciteerde BDB (het kenniscentrum dat Arcadis adviseert) -rapport is de verwachte aan BENG-eisen gerelateerde kostenstijging geen 16%, maar 4-8%. Dit is door BDB op basis van referentieprojecten als prognose berekend. Volgens de geïnterviewden in hetzelfde Cobouw-artikel van 9 februari 2021, is in de praktijk –dus niet op basis van referentieprojecten- vooralsnog maximaal 3% van de kostenstijging BENG-eisen gerelateerd.

De overige kosten zouden volgens BDB aan de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie) gerelateerd zijn. Deze wijziging is per 1 juli 2018 ingegaan en regelt dat de aansluitplicht voor aardgas vervalt. Deze wet valt onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Economische Zaken en Klimaat.

Vraag 3

Is het waar dat de bouwkosten door Arcadis binnen een jaar fors omhoog zijn bijgesteld? Wat was de verwachte kostenstijging voor verschillende gebouwtypes op basis van de kostenoptimalisatiestudie?

Antwoord 3

Nee, dat is niet waar. De bijstelling van BDB wordt veroorzaakt doordat door BDB nu de kosten voor aardgasvrij bouwen integraal zijn meegenomen. Deze waren in het eerste rapport niet meegenomen. Zonder het aardgasvrij bouwen wordt, om aan de BENG-eisen te voldoen, nog steeds door BDB eenzelfde kostenstijging van 4-8% verwacht. De verwachte bouwkosten zijn dus niet omhoog bijgesteld. Zie ook mijn antwoord op vraag 2.

Wat de verwachte kostenstijging voor verschillende gebouwtypes op basis van de kostenoptimalisatiestudie betreft het volgende: in de brief die ik uw Kamer op 11 juni 2019 stuurde ³ heb ik o.a. toegelicht dat er voorafgaand aan de introductie van de BENG-eisen een Kostenoptimaliteitsstudie (KOS) is gedaan De KOS is

¹ Cobouw, 14 januari 2021, "Kosten nieuwbouw stijgen met 16 procent door beng eisen"
Kosten nieuwbouw stijgen met 16 procent door BENG-eisen - Cobouw.nl

² Cobouw, 09 februari 2021, "Kamerlid Koerhuis kan weer rustig ademen"
[Wat kost dat eigenlijk: een woning bouwen die voldoet aan de BENG-eisen? - Cobouw.nl](#)

³ Nadere informatie over energiezuinige nieuwbouw (BENG) | Tweede Kamer der Staten-Generaal

uitgevoerd om richting te geven aan de hoogte van de BENG-eisen voor alle gebouwen in Nederland. Doelstelling daarbij is om zoveel mogelijk energie te besparen tegen zo weinig mogelijk kosten.

Deze KOS systematiek is door Europese Unie voorgeschreven, op basis van de gedachte van de Trias Energetica en Total Cost of Ownership (over de gehele economische levensduur, dus inclusief gebruiksfase). Op basis van de KOS zijn de eisen op een kosten optimaal niveau vastgesteld.

Voor de verwachte initiële bouwkostenstijging voor verschillende bouwtypes verwijs ik naar het onderzoek 'Effectmeting wijzigingen Bouwbesluit en Regeling Bouwbesluit' dat SIRA Consulting in opdracht van BZK heeft gemaakt ⁴.

In tabel 1 van dit rapport worden per referentiewoning de meerkosten genoemd. Deze lopen uiteen, afhankelijk van de gekozen oplossingen. Circa 1/3 van deze meerkosten is volgens dit SIRA-rapport BENG-Eisen gerelateerd, de overige meerkosten zijn Wet Vet gerelateerd.

Net als voor de kosten die aan de Wet VET gerelateerd zijn, geldt ook voor de kosten die BENG-gerelateerd zijn dat het weliswaar om hogere initiële kosten gaat, maar dat exploitatiekosten (in de vorm van maandlasten) lager zullen zijn. Een energiezuinige woning en een woning die deels zelf energie opwekt, levert een lagere energierekening op.

Vraag 4

Hoe ziet u de kostenstijging van 16 procent in samenhang met de benchmark van AEDS die stelt dat de kosten onder de BENG-eisen voor woningen die op een warmtenet worden aangesloten juist lager zijn dan woningen die op aardgas worden aangesloten? Kunt u een overzicht naar de Kamer sturen welk percentage nieuwbouwwoningen welke aansluiting heeft (aardgas, warmtenet, warmtepomp etc.) en dit uitsplitsen per type woning?

Antwoord 4

Zoals ik in mijn antwoorden bij de vraag 2 aangaf, is er geen sprake van 16% kostenstijging door de invoering van de BENG-eisen.

In onderstaande tabel treft u de door u gevraagde verdeling aan. Deze cijfers zijn gebaseerd op 67.850 energieprestatieberekeningen, welke zijn ingevoerd in Bouwtrend 2020 "Op vergunningsaanvraag indienmoment". Bouwtrend houdt niet bij of woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

In 18,4% van de gevallen is er sprake van 'externe warmtelevering'. Omdat deze woningen zelf geen warmte hoeven op te wekken is het gevolg dat dit minder bouwkosten met zich meebrengt.

⁴ SIRA-rapport 'Effectmeting wijziging bouwbesluit 2012, financiële effecten van bijna energieneutraal bouwen'

Aandeel opwekker per woningtype Bouwtrend 2020, n=67.850	Woningtype					
	appartement	hoekwoning	tussenwoning	2-onder-een-kap	vrijstaande woning	totaal
Verwarming opwekkertype						
elektrische verwarming	3,2%	0,6%	0,2%	0,1%	0,1%	4,2%
externe warmtelevering	14,0%	1,3%	2,0%	0,6%	0,5%	18,4%
HR-ketel	2,1%	0,7%	0,8%	0,3%	0,7%	4,6%
(hybride) warmtepomp	39,2%	9,7%	9,2%	5,2%	9,3%	72,6%
overig	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%

Vraag 5

Kunt u een overzicht naar de Kamer sturen van de verwachte kostenstijging als gevolg van het overstappen van de EPC-eis van 0,4 naar de BENG-eisen en dit uitsplitsen per type woning? Hoe was uw inschatting vorig jaar en hoe is uw inschatting dit jaar?

Antwoord 5

Voor de verwachte bouwkostenstijging voor verschillende gebouwtypes verwijs ik u naar het eerdergenoemde SIRA-Rapport (zie mijn antwoord op vraag 3) waar in tabel 1 per referentiewoning aan BENG-eisen gerelateerde meerkosten worden genoemd. Het is te verwachten dat de kosten op de langere termijn zullen dalen, waardoor de meerkosten op termijn afnemen. De meerkosten die in dit rapport zijn berekend, kunnen dan ook beschouwd worden als een 'worst-case'-scenario. Sommige eerste praktijkervaringen komen inmiddels lager uit.

Vraag 6

Kunt u een overzicht sturen van andere (verscherpte) eisen die eraan komen die kostenstijgingen tot gevolg hebben, ook in samenhang met de BENG-eisen, zoals de MPG-eis en laadpalen-eis? Kunt u per eis de verwachte kostenstijging aangeven en dit uitsplitsen per type woning?

Antwoord 6

Hieronder treft u wat nieuwbouwwoningen betreft de gevraagde informatie aan.

Wat de MPG-eis (MPG staat voor Milieuprestatie Gebouwen) betreft is in het kader van de wettelijke procedure onderzoek uitgevoerd naar de lasteneffecten van deze maatregel⁵. De conclusie van dit onderzoek is dat de extra kosten van deze aanscherping van de milieuprestatie eis tot 0,8 beperkt zijn tot niet-materiële kosten in het bouwproces en incidentele kosten om kennis te nemen van de maatregel. De niet-materiële kosten zijn geschat op maximaal 0,1 miljoen euro per jaar voor de gehele jaarlijkse bouwproductie; de incidentele kosten voor bedrijven zijn geschat op eenmalig 1,2 miljoen euro op het moment van invoering van de maatregel. Deze kosten zijn dermate laag dat zij niet zullen leiden tot een merkbare kostenverhoging in de bouw. De aanscherping leidt niet tot duurdere bouwmaterialen en -producten. De niet-materiële en incidentele kosten zijn niet verschillend per woningtype. Bij de berekeningen die zijn uitgevoerd om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor een scherpere eis, is uitgegaan van aardgasvrije

⁵ Effectmeting scherpere milieuprestatie-eis, Sira Consulting, december 2019, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/12/13/effectmeting-scherpere-milieuprestatie-eis>.

woningen, gebouwd conform BENG-eisen⁶. Uit de berekeningen is gebleken dat het mogelijk is om met nu al beschikbare technieken woningen met een scherpere milieuprestatie dan de huidige milieuprestatie-eis te bouwen die tevens voldoen aan de BENG-eisen.

Wat de laadpalen-eis betreft, geldt dat voor eigenaren van gebouwen vanaf 10 maart 2020 in het Bouwbesluit 2012, voor nieuwbouw of een ingrijpende renovatie, de volgende verplichtingen gelden als het gaat om laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer op privaat terrein⁷ :

- a) Bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie van woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken, moeten leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak worden aangelegd.
- b) Bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie van utiliteitsgebouwen met meer dan 10 parkeervakken moet er minimaal 1 laadpunt voor het gehele parkeerterrein en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor tenminste één op de vijf parkeervakken worden aangelegd.
- c) Voor bestaande utiliteitsgebouwen met meer dan 20 parkeervakken moet minimaal 1 laadpunt geïnstalleerd zijn

Deze laatste verplichting geldt overigens pas vanaf 2025.

De kosten hiervan bedragen tussen de € 64,- tot € 118,- per lege buis en € 2.000,- tot € 3.000,- per oplaadpunt ⁸.

Voor de volledigheid wijs ik erop dat er dit jaar nog een eis volgt voor een minimale hoeveelheid hernieuwbare energie bij ingrijpende renovatie. De noodzaak om deze eis in te voeren, vloeit voort uit de herziene Europese richtlijn voor hernieuwbare energie⁹, hierna REDII. De REDII bevat een verplichting voor lidstaten om een hoeveelheid hernieuwbare energie voor te schrijven bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie. Voor een deel is deze verplichting al geïmplementeerd. Voor nieuwbouw geldt namelijk vanaf 1 januari 2021 een eis voor de minimum hoeveelheid hernieuwbare energie via het Besluit BENG. Voor ingrijpende renovatie is er op dit moment nog geen eis in de regelgeving opgenomen. Hiervoor volgt nog een wijzigingsvoorstel dat nog aan de Tweede

⁶ Onderzoek t.b.v. aanscherping MPG-eis, Inzicht in het kwaliteitsniveau bij nieuwbouw anno 2020 van woningen en woon- en kantoorgebouwen, W/E-adviseurs, Utrecht, juli 2019

⁷ Staatsblad 2020, 84 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)

⁸ Lastenmeting implementatie herziene EPBD door Sira Consulting
Lastenmeting implementatie herziene EPBD door Sira Consulting | Rapport | Rijksoverheid.nl

⁹ Richtlijn (EU) 2018/2001 van het Europees Parlement en de Raad van 11 december 2018 ter bevordering van het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen (herschikking) (PbEU 2018, L 382)

Kamer zal worden voorgelegd. Op dat moment zal worden ingegaan op de financiële effecten van deze nieuwe eis.

Kenmerk
2021-0000125615

Vraag 7

Hoe hebben de bouwkosten zich sinds 2017 ontwikkeld? Klopt het dat er ten tijde van een oplopend woningtekort sprake is van eveneens oplopende bouwkosten?

Antwoord 7

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) houdt dit overzicht bij ¹⁰. Hieruit blijkt dat er inderdaad sprake is van oplopende bouwkosten, vanaf 2017 tot eind 2020 totaal ca. 7,5%. Een groot gedeelte van deze kostenstijging wordt door marktomstandigheden bepaald. In het CBS-overzicht is onder andere aangegeven dat de looncomponent ca. 8,5% is gestegen en de materiaal component ca. 5,3%.

Vraag 8

Wat zijn de oorzaken van de kostenstijgingen in de bouw sinds 2017?

Antwoord 8

De kostenstijgingen kunnen op hoofdlijnen worden verklaard door stijgende kosten voor bouwmaterialen, arbeid en nieuwe wettelijke eisen.

De werkelijke kostenstijging als gevolg van de 'Wet VET' en de invoering van de BENG-eisen, is op dit moment nog niet bekend, anders dan de prognose kostenstijging die BDB en SIRI Consulting laten zien. Als we echter kijken naar trend van kostenstijgingen die CBS in de jaren voorafgaand aan 2017 laat zien, zien we na 2017 geen afwijkende trend.

Vraag 9

Hoe ziet u al deze kostenstijgingen in het licht van de fors stijgende woningprijzen de afgelopen jaren? Deelt u de mening dat deze kostenstijgingen zoveel mogelijk beperkt moeten worden?

Antwoord 9

In zijn algemeenheid deel ik de mening dat de kostenstijging zoveel mogelijk beperkt moeten worden. Een groot gedeelte van de kostenstijgingen wordt echter door de marktomstandigheden bepaald. Zo zien we o.a. de afgelopen jaren dat bouwmaterialen in prijs stijgen, lonen stijgen en dat aannemers nu met hogere marges rekenen, daar waar dit gedurende de bouwcrisis niet het geval was. Kosten die uit wettelijke eisen voortvloeien volgen uit politieke en maatschappelijke doelstellingen, zowel op Europees als Nationaal niveau, waarbij binnen deze kaders de regelgeving zo kosten optimaal mogelijk wordt geïmplementeerd. Initiële kosten zijn daarbij in sommige gevallen onontkoombaar hoger, waar vervolgens lagere exploitatiekosten, in de vorm van lagere maandlasten, tegenover staan.

¹⁰ Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2000=100, vanaf 1990 (cbs.nl)

Vraag 10

Hoe bent u van plan te voorkomen dat de huizenprijzen nog meer stijgen door oplopende bouwkosten? Bent u bereid aanscherpingen van bestaande eisen te heroverwegen om te voorkomen dat de bouwkosten nog verder stijgen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 10

Zoals ik bij het antwoord op de vorige vraag heb aangegeven, worden oplopende bouwkosten voor een groot deel door marktomstandigheden bepaald. Ik heb daar geen invloed op. Voor zover bouwkosten uit wettelijke eisen voortvloeien, worden deze eisen binnen de gegeven politieke kaders zo kosten optimaal mogelijk vormgegeven. Het kosten optimale niveau wordt daarbij gedefinieerd als het prestatieniveau dat gedurende de geraamde economische levensduur de laagste kosten met zich meebrengt. Initiële kosten zijn daarbij in sommige gevallen onontkoombaar hoger, waar vervolgens lagere exploitatiekosten, in de vorm van lagere maandlasten, tegenover staan.

Verder werk ik samen met de ontwerp-, bouw- en technieksector aan kostenreductie en innovatie.¹¹ Dit doe ik bijvoorbeeld door onderzoek en ontwikkeling op het gebied van industrialisering (o.a. prefab), standaardisering en digitalisering te stimuleren. Deze samenwerking met de sector vindt plaats via bijvoorbeeld de Bouwagenda, het missie gedreven innovatiebeleid en bijbehorende innovatie- en subsidieregelingen.

Vraag 11

Deelt u de mening dat gezien het grote woningtekort en de hoge huizenprijzen het beleid erop gericht moet zijn om de bouwkosten te verlagen en zo de woningbouw te vergroten? Welke maatregelen neemt u hiervoor?

Antwoord 11

Ik deel uw mening dat de Nederlandse woningmarkt een grote krapte kent en dat de vraag naar woningen sterk is toegenomen, terwijl de bouw van woningen is achtergebleven. Ik vind het belangrijk dat iedereen in Nederland prettig kan wonen. Prettig wonen betekent dat er genoeg woningen zijn voor elke portemonnee en elke levensfase. Woningen die qua grootte, prijs, locatie en omgeving aansluiten op de woonwensen. Het Rijk helpt en stimuleert provincies, gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars met verschillende instrumenten om de woningbouw te versnellen. We zetten hiertoe beleidsprogramma's in zoals 'Woningbouwimpuls' en 'Versnellen Woningbouw'. Wat het verlagen van de bouwkosten betreft, verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 10.

¹¹ Kamerstuk 32 847 nr 586