

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3764

Vragen van de leden **Van Eijs** en **Sienot** (beiden D66) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Huizenkopers haken af, omdat nieuwbouw te duur wordt»* (ingezonden 22 juli 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 2 september 2019).

Vraag 1

Kent u de artikelen «Huizenkopers haken af, omdat nieuwbouw te duur wordt»¹ en «Steeds minder steun voor aardgasvrije woningen»?²

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is volgens u de verklaring voor de prijsstijging van nieuwbouwwoningen (ten opzichte van bestaande woningen)?

Antwoord 2

In de berichtgeving worden verschillende oorzaken genoemd voor de stijgende nieuwbouwprijzen, zoals de stijgende bouwkosten, de ontwikkeling van grondprijzen en de kosten van duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast kan de relatief hogere prijsstijging ten opzichte van bestaande woningen samenhangen met een verschil in locatie en kwaliteit van de woning, bijvoorbeeld een groter oppervlak of energiezuinigheid. Of deze factoren bijdragen en in welke mate is onbekend.

De berichtgeving is voor mij aanleiding om nader onderzoek te laten doen naar de oorzaken van stijgende nieuwbouwprijzen. Daarbij wil ik ook de kosten en baten van aardgasvrije nieuwbouw in kaart laten brengen. Ik verwacht u begin 2020 over de eerste uitkomsten te kunnen informeren.

¹ FD, 12 juli 2019; <https://fd.nl/economie-politiek/1308691/huizenkopers-haken-af-omdat-nieuwbouw-te-duur-wordt>

² NU.nl, 16 juli 2019 <https://www.nu.nl/economie/5965828/steeds-minder-steun-voor-aardgasvrije-woningen.html>

Vraag 3

Bent u bereid om in gesprek te gaan met gemeenten over de hoogte van grondprijzen, in het kader van de huidige woningbouwurgentie? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

In het kader van de woondeals heb ik concrete afspraken over de bouwproductie gemaakt met de regio's die de grootste spanning op de woningmarkt kennen. Met deze regio's monitor ik de planvorming en bouwproductie nauwlettend en bekijk ik of het wegnemen van knelpunten op locaties de ontwikkeling kan versnellen. Daarbij wordt ook naar de businesscases van locaties gekeken. Als het in vraag 1 genoemde onderzoek daar aanleiding toe geeft zal ik de uitkomsten ook met de gemeenten bespreken.

Vraag 4

Kunt u daarnaast ingaan op de bevindingen uit het CPB-rapport «Het bouwproces van nieuwe woningen», dat stelt dat gemeenten een prikkel missen om nieuwbouwlocaties aan te wijzen, zoals toegezegd tijdens het AO Bouwopgave van 19 juni jl.?

Antwoord 4

Uit cijfers blijkt niet dat er een tekort is aan plannen. Uit de Inventarisatie Plancapaciteit mei 2019 komt naar voren dat er op dit moment voldoende bouwplannen zijn om te voorzien in de toename van de behoefte en het inlopen van het tekort tot 2030. De uitdaging ligt in het tijdig realiseren van deze plannen. Hiervoor is maximale inspanning van alle betrokken partijen nodig.

Met de meest gespannen regio's heb ik in de woondeals gezamenlijke afspraken gemaakt over de regionaal benodigde plancapaciteit en de bouwproductie. Deze afspraken betreffen onder meer het strak monitoren van verleende vergunningen, de gerealiseerde productie en de voorraad plancapaciteit. Daarnaast ga ik een samenwerking aan rondom bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn voor het halen van de ambitie en maak ik afspraken over het versneld ontwikkelen van bouwlocaties op korte termijn.

Het CPB-rapport geeft aan dat de financiële prikkels voor woningbouw voor gemeenten vergroot kunnen worden door bijvoorbeeld een planbatenheffing te introduceren. Dit idee is onderdeel van de besprekingen die het kabinet voert met de G4 over onder meer de alternatieve bekostiging van gebiedsontwikkelingen.

Vraag 5

Deelt u de mening dat er terughoudend dient te worden omgegaan met woningbouw in natuurgebieden, en dat een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt wanneer het natuurgebieden aan de rand van de stad betreffen zoals Staatsbosbeheer bepleit? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Deze mening deel ik. Ik vind het belangrijk dat gemeenten bij de keuze voor nieuwe woningbouwlocaties zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en dat niet lichtzinnig wordt geschoven naar bouwlocaties buiten de bestaande stad. Tegelijkertijd is in sommige grote stedelijke regio's nu al duidelijk dat het met de huidige plannen niet mogelijk is om de grote behoefte aan nieuwe woningen op termijn volledig binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Daar moet naar alternatieven gekeken worden.

Vraag 6

In hoeverre herkent u de signalen in het artikel die stellen dat duurzaamheidsmaatregelen als warmtepompen ook bijdragen aan de stijging van nieuwbouwwoningprijzen ten opzichte van bestaande eisen?

Antwoord 6

Ik herken het signaal uit het artikel dat het aardgasvrij maken van de nieuwbouw bijdraagt aan de kosten van nieuwbouw. Onderzoeksbureau DWA heeft in 2018 de investeringskosten bij een standaard tussenwoning van verschillende alternatieven voor aardgas in kaart

gebracht³. Die investeringen lopen uiteen van ongeveer 5.000 euro tot ongeveer 15.000 euro exclusief BTW en subsidie. De Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) gaf bij haar inbreng bij het rondetafelgesprek Warmtewet met de Commissie EZK van de Tweede Kamer op 7 december 2017 aan dat de meerkosten aan de woning ongeveer 15.000 euro zijn⁴.

In het genoemde artikel van het FD⁵ wordt volgens de NVM-voorzitter het afgelopen jaar een woning met een warmtepomp voor gemiddeld € 30.000 meer te koop gezet dan eenzelfde woning met een cv-ketel.

De NVM-voorzitter heeft het echter over de meerprijs bij verkoop, die is niet perse gelijk aan de hogere investeringskosten. Niet alleen de bouwkosten hebben invloed op de prijs, deze wordt ook mede bepaald door de vraag en het aanbod van nieuwbouwwoningen.

Vraag 7

Hoe verhoudt de ontwikkeling van kosten voor dergelijke duurzaamheidsmaatregelen zich tot overige factoren voor de totstandkoming van huizenprijzen, zoals grondprijzen en arbeidskosten?

Antwoord 7

De ontwikkeling van de gemiddelde verkoopwaarde van nieuwboukoopwoningen is als volgt:

Periode	Ontwikkeling prijs nieuwboukoopwoningen t.o.v. een jaar eerder	Gemiddelde verkoopwaarde nieuwboukoopwoning
2017 Q1	6,1%	€ 299.628
2017 Q2	6,3%	€ 315.097
2017 Q3	6,2%	€ 323.970
2017 Q4	10,2%	€ 337.812
2018 Q1	11,5%	€ 358.958
2018 Q2	11,7%	€ 352.891
2018 Q3	16,3%	€ 394.101
2018 Q4	10,2%	€ 375.337
2019 Q1	9,9%	€ 381.330

Bron: CBS, Kadaster

Hieruit is op te maken dat de gemiddelde verkoopwaarde van nieuwboukoopwoningen tussen het eerste kwartaal 2017 en het eerste kwartaal van 2019 ruim € 80.000 steeg. In het eerste kwartaal van 2019 waren nog niet alle nieuwbouwwoningen aardgasvrij. De regelgeving daaromtrent geldt immers voor nieuwbouw waarvan de bouwvergunning op of na 1 juli 2018 is aangevraagd. Aan de andere kant werden ook al in 2017 woningen zonder aardgasaansluiting opgeleverd. De hogere investeringskosten van de verplichting om aardgasvrij te bouwen zullen dus slechts deels in deze prijzen verdisconteerd zijn.

De prijsstijging is beduidend groter dan de inschattingen die ik u in het antwoord op vraag 6 heb gegeven. Het lijkt logisch te veronderstellen dat andere factoren dan de eis om aardgasvrij te bouwen voor een groot deel verantwoordelijk zijn voor deze prijsstijging. De prijzen van bestaande woningen, zowel met als zonder aansluiting op het aardgasnet, zijn immers ook gestegen. Ik zal dit uitvoeriger bekijken in het onderzoek dat ik in het antwoord op vraag 2 heb aangekondigd.

Vraag 8

In welke mate leiden de energiezuinige nieuwbouwwoningen tot lagere maandlasten voor de koper ten opzichte van traditionele nieuwbouwwoningen?

³ <https://www.lente-akkoord.nl/wp-content/uploads/2018/09/DWA-notitie-Aardgasvrije-warmteconcepten-en-IR-panelen-1.pdf>

⁴ <https://www.neprom.nl/Downloads/brieven/>

Inbreng%20NEPROM%20Rondetafelgesprek%20Warmtewet%20Commissie%20EZK%20van%20de%20Twe

⁵ <https://fd.nl/economie-politiek/1308691/huizenkopers-haken-af-omdat-nieuwbouw-te-duur-%20wordt>

Antwoord 8

Naast het vervallen van de aansluitplicht van de netbeheerder op het gasnet zijn recent geen nieuwe landelijke eisen aan de energieprestatie van de nieuwbouw ingegaan. De huidige eis om minimaal een EPC van 0,4 te realiseren is ingegaan op 1 januari 2015.

Ik heb onvoldoende recente cijfers over de precieze maandlasten voor de bewoners van aardgasvrije woningen ten opzichte van nieuwbouwwoningen met aardgas. Ik zal dit meenemen in het onderzoek dat ik in het antwoord op vraag 2 heb aangekondigd.

Vraag 9

In hoeverre en op welke wijze worden deze lagere woonlasten gecommuniceerd in het verkooptraject van de nieuwbouwwoningen?

Antwoord 9

Ik heb hier geen compleet beeld van. Mijn beeld is wel dat een deel van de ontwikkelaars de lagere energielasten gebruikt als verkoopargument, en dat ontwikkelaars consumenten wijzen op de uitzonderingsmogelijkheden voor de aankoop van een energiezuinige woningen in de Regeling Hypothecair Krediet.

Vraag 10

In hoeverre en op welke termijn verwacht u een daling in de prijs voor verduurzamingsmaatregelen zoals warmtepompen?

Antwoord 10

In het klimaatakkoord heeft de sector aangegeven een kostenreductie van 20 tot 40 procent te kunnen realiseren in de periode tot 2030. Deze kostendaling is afhankelijk van een grotere vraag waardoor opschaling en industrialisatie mogelijk is en van innovaties en technologische ontwikkelingen. Verscheidene fabrikanten van Nederlandse warmtepompen verwachten bijvoorbeeld een kostenreductie van 30 tot 40 procent mogelijk te kunnen maken als de markt voor warmtepompen groeit. Zij zijn dan namelijk in staat te investeren in automatisering, nieuwe en slimmere productiefaciliteiten en kunnen personeel opleiden zodat installatie en onderhoud ook verbeteren – met als gevolg een kostendaling. Op basis hiervan verwacht ik een kostendaling indien verduurzamingsmaatregelen op steeds grotere schaal worden toegepast. De mate van kostendaling zal moeten blijken in de praktijk.

Vraag 11

Op welke wijze ondersteunt u de ontwikkeling en schaalvergroting van innovatieve technieken ten behoeve van duurzame woningen?

Antwoord 11

Er zijn een aantal belangrijke randvoorwaarden voordat kostenreductie bij de verduurzaming van woningen echt door kan zetten. Ik zet meerdere instrumenten in om de markt te ondersteunen bij het voldoen aan die randvoorwaarden. Het gaat dan om innovatie, industrialisatie en automatisering en arbeidsmarkt en scholing.

In het klimaatakkoord zijn er afspraken gemaakt over een innovatieprogramma voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Binnen dit programma zijn diverse subsidieregelingen beschikbaar die ontwikkeling én toepassing van nieuwe technieken stimuleren. Bovendien ondersteun ik de samenwerking tussen kennisinstellingen en bedrijfsleven in het Bouw Techniek en Innovatie Centrum (BTIC).

Opschaling kan niet slagen zonder goede wisselwerking tussen vraag en aanbod. Woningcorporaties, rijksoverheid en de bouwsector hebben daarom de handen ineen geslagen voor de zogeheten «Renovatieversneller». Deze moet de eerste stappen zetten om op grote schaal te verduurzamen woningen in de markt te brengen zodat marktpartijen daar hun aanbod op kunnen ontwikkelen. Hiervoor is het nodig dat er afspraken worden gemaakt over hoe de uitvraag (gestandaardiseerd) kan worden gedaan en wat de vraag meerjarig zal zijn. Alleen dan is het aantrekkelijk voor marktpartijen te investeren in industrialisatie en automatisering van hun productieproces. Naast corporaties stimuleer ik ook toename in de vraag naar verduurzamings-

maatregelen bij eigenaar-bewoners, bijvoorbeeld via de Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH).

Bovendien heb ik afspraken met de bouwsector, onderwijs en overheden gemaakt in de «intentieverklaring arbeidsmarkt en scholing» en in het «MBO-convenant Klimaattechniek». Hierin spreken partijen af samen te werken aan nieuwe curricula voor het onderwijs op het gebied van klimaattechniek en om in de wijkgerichte aanpak kennis te delen over goed arbeidsmarkt- en personeelsbeleid. Immers, zonder voldoende en gekwalificeerd personeel is uitvoering van alle benodigde maatregelen niet haalbaar.

Vraag 12

Onderschrijft u het belang van draagvlak voor aardgasvrije woningen en wat onderneemt u om op korte termijn dit draagvlak te vergroten?

Antwoord 12

De energietransitie in de gebouwde omgeving is ingrijpend, omdat het om de woon- en leefomgeving van mensen gaat. Voldoende draagvlak, ook voor het aardgasvrij maken van bestaande woningen, is daarom van groot belang.

Belangrijk voor het draagvlak zijn de haalbaarheid en de betaalbaarheid. Hierover zijn afspraken gemaakt in het klimaatakkoord zoals de inrichting van een warmtefonds en het instellen van een subsidieregeling.

Daarnaast is ook goede participatie en «laten zien dat het kan» belangrijk. Gemeenten hebben de regie in de wijkaanpak, ik ondersteun hen daarbij via onder meer de proeftuinen en het kennis- en leerprogramma. Veel gemeenten kiezen voor het inrichten van voorbeeldwoningen en het anderszins informeren van hun bewoners zoals via bewonersavonden. Ook wordt door veel gemeenten ingezet op een intensief participatieproces. Ik probeer het draagvlak voor aardgasvrije woningen in de proeftuinen te stimuleren. Dat doe ik door in de volgende ronde proeftuinen veel aandacht voor participatie te vragen.

Daarnaast komt het kabinet met een campagne. De campagne zal ingaan op de stappen die mensen nu al kunnen zetten richting een aardgasvrije woning. Ook besteedt de campagne aandacht aan hoe woningeigenaren de energierekening kunnen verlagen en het comfort vergroten.

Vraag 13

Op welke wijze spant u zich in om de voordelen van aardgasvrije woningen uit te dragen, om zo eventuele terughoudendheid weg te kunnen nemen?

Antwoord 13

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 12 ligt de regie bij gemeenten. Ook voor het vergroten van draagvlak en de communicatie met bewoners hebben zij een belangrijke rol.

De in het antwoord op vraag 12 genoemde campagne zal aandacht besteden aan hoe woningeigenaren de energierekening kunnen verlagen en het comfort vergroten, bijvoorbeeld met stappen richting een aardgasvrije woning. Gemeente worden uitgenodigd om mee te doen met de campagne-uitingen en om informatie op maat over de transitie naar aardgasvrije wijken op te nemen.

Vraag 14

Erkent u daarnaast dat het van belang is dat er op korte termijn meer duidelijkheid dient te komen omtrent de kosten en financieringsregelingen voor het aardgasvrij maken van woningen? Zo ja, welke bijdrage kunt u daaraan leveren?

Antwoord 14

Ik vind het wenselijk dat alle woningeigenaren inzicht kunnen hebben in de benodigde investering voor het aardgasvrij maken van hun woning en welke financierings- en subsidiemogelijkheden daarvoor tot hun beschikking staan. Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 12 komt het Rijk met een campagne. Daarnaast wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een digitaal platform, waar woningeigenaren terecht kunnen voor gevalideerde informatie over verduurzamingsmaatregelen en investeringsprofielen en de bijbehorende indicatieve energiebesparing.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat er een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke en verantwoorde financieringsmogelijkheden wordt gerealiseerd. Ook dit palet zal worden ontsloten via het digitaal platform. Tevens zal in oktober de eerste versie van de Leidraad worden opgeleverd, welke middels een technisch-economische analyse de nationale kosten van de beschikbare warmtestrategieën in beeld brengt. In maart 2020 worden ook eindgebruikerskosten aan de startanalyse van de Leidraad toegevoegd. De informatie uit de Leidraad ondersteunt gemeenten dus onder andere met informatie ten behoeve van een integrale afweging van de beschikbare warmte-alternatieven.