

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

1272

Vragen van het lid **Russcher** (FVD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *(duurzaamheids)eisen aan de woningbouw* (ingezonden 16 januari 2026).

Antwoord van Minister **Van Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 10 maart 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel van ABN AMRO genaamd «Housing market monitor – Energy transition» uit augustus 2025 waarin onder andere wordt gesteld dat de Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)-eisen leiden tot hogere bouwkosten en daarmee tot hogere huizenprijzen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kan u aangeven in hoeverre dit soort duurzaamheidseisen de bouwkosten per woning verhogen?

Antwoord 2

Bij de implementatie van de BENG-eisen zijn destijds de financiële gevolgen in kaart gebracht. Korthedshalve verwijs ik naar het rapport waarin dit is onderbouwd. https://www.internetconsultatie.nl/wijziging_bouwbesluit_2012_ivm_beng_2020/document/4333

Vraag 3

In hoeverre is er bij de invoering van BENG en aanverwante eisen rekening gehouden met de effecten op de bouwkosten en huizenprijzen?

Antwoord 3

Bij alle extra eisen in de bouwregelgeving wordt het effect op de bouwkosten meegewogen. Het is evident dat de BENG-eisen leid(d)en tot hogere bouwkosten dan de nul-optie, waarin de energiezuinigheid niet wordt

¹ <https://www.abnamro.com/research/en/our-research/housing-market-monitor-energy-transition#:~:text=However%2C%20these%20new%20rules%20also%20increase%20construction%20costs%20and%20thus%20lead%20to%20higher%20prices%20for%20new%20homes>

verhoogd. Maar tegelijkertijd wordt de gebruiker van een gebouw gecompenseerd door een structureel lagere energierekening: de investeringen worden bij normaal gebruik terugverdiend binnen de daarvoor gestelde termijn. En met de onzekere energieprijzen op de wereldmarkt en leveringszekerheid is energiebesparing nodig. Daardoor sloeg en slaat de weging positief uit. De bouwkosten en huizenprijzen worden naast extra duurzaamheidseisen natuurlijk ook bepaald door andere economische variabelen, zoals renteontwikkeling, inflatie, lonen, vraag naar woningen, wereldmarktprijzen voor bouwmaterialen en lokale grondprijzen. Deze kennen gezamenlijk een groter effect.

Vraag 4 en 5

Deelt u de mening dat hogere bouwkosten als gevolg van duurzaamheidseisen vooral terechtkomen bij kopers en huurders?

Indien uw antwoord op vraag 4 erkennend luidt, acht u dit dan wenselijk in de huidige woningmarkt?

Antwoord 4 en 5

De hogere kosten bij nieuwbouw moeten afgewogen worden tegen de lagere kosten door minder energiegebruik tijdens het gebruik van een woning. Bij de implementatie van energetische verduurzamingseisen wordt gewerkt met kostenoptimalisatiestudies² om de technische haalbaarheid vast te stellen en de kosten in lijn te brengen met de energiebesparing. Op deze manier blijven de kosten van verduurzaming economisch verantwoord. Deze bepaling van kostenoptimaliteit is een regulier onderdeel bij de implementatie van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen, waar de BENG-eisen uit voortvloeien.

Vraag 6

Kan u aangeven hoeveel projecten sinds 2021 alleen nog rendabel zijn door subsidies of aanvullende overheidsbijdragen, juist vanwege aangescherpte duurzaamheidseisen?

Antwoord 6

In algemene zin worden vanuit het Rijk geen subsidie of aanvullende overheidsbijdragen in nieuwbouwprojecten verstrekt voor de zaken, die verplicht zijn in de bouwregelgeving op het terrein van duurzaamheid. De nieuwbouweisen op het terrein van energiezuinigheid (BENG) zijn daarnaast kostenoptimaal.

Vraag 7

Acht u het wenselijk dat woningbouw steeds afhankelijker wordt van subsidies om aan wettelijke eisen te kunnen voldoen?

Antwoord 7

Zie vraag 6.

Vraag 8

Kan u aangeven in hoeverre strengere duurzaamheidsregels hebben geleid tot vertraging/uitstel of afstel van woningbouwprojecten?

Antwoord 8

Mij is niet bekend dat woningbouwprojecten vertraagd of uitgesteld zijn vanwege duurzaamheidseisen aan de woningbouw. In mijn antwoord op vraag 3 heb ik al aangegeven dat naast bouwkostenstijging ook andere economische variabelen effecten hebben op de doorlooptijd van het ontwikkel- en bouwproces. Daarnaast bepaalt in de praktijk het vergunnings-verleningsproces de doorlooptijd.

² Kostenoptimaliteitsstudies energieprestatie-eisen gebouwde omgeving | Rapport | Rijksverheid.nl

Vraag 9

Kan u inzicht geven in de extra doorlooptijd van vergunningstrajecten als gevolg van aanvullende duurzaamheidsberekeningen en rapportageverplichtingen?

Antwoord 9

Een initiatiefnemer toont het voldoen aan duurzaamheidseisen bij vergunningstrajecten aan met een energieprestatieberekening en een milieuprestatieberekening. Deze berekeningen zijn zo ingericht dat deze tijdens het ontwerp en vergunningproces uitgevoerd kunnen worden met de dan beschikbare gegevens van het gebouw. Er is daardoor geen of een minimale extra doorlooptijd. Ook de beoordeling van deze eisen is volledig geïntegreerd in het vergunningsproces en leidt niet tot extra doorlooptijd.

Vraag 10

Kan u aangeven in hoeverre de duurzaamheidseisen bijdragen aan het verschuiven van woningbouw naar hogere prijssegmenten, ten koste van betaalbare woningen?

Antwoord 10

De duurzaamheidseisen zijn geformuleerd in termen van prestatie-eisen aan een bouwwerk. Deze prestatie-eisen zijn voor het betaalbare segment gelijk aan die voor het duurdere segment. Duurzaamheidseisen leiden tot extra bouwkosten voor gebouwen, maar in vergelijkbare mate voor betaalbare woningen en hogere prijssegmenten. Ook zijn de duurzaamheidseisen erop afgestemd dat deze door de bewoner terugverdiend worden.

Vraag 11

Hoe verhoudt de verplichting tot bijna energieneutrale en straks emissievrije nieuwbouw zich volgens u tot de urgente woningnood, en acht u het wenselijk dat klimaatdoelstellingen voor nieuwbouw zwaarder wegen dan het realiseren van voldoende en betaalbare woningen?

Antwoord 11

Het realiseren van voldoende en betaalbare woningen is een prioriteit in mijn beleid. Daarnaast is ook het behalen van klimaatneutrale nieuwbouw, vanaf 2030, van groot belang. Een betaalbare energierekening en nationale energiezekerheid, vanwege de geopolitieke situatie, spelen daarbij een even grote rol. Bij het vaststellen van eisen houd ik er rekening mee dat zowel voldoende betaalbare woningen als een klimaatneutrale gebouwvoorraad naast elkaar haalbaar moeten zijn.

Vraag 12

Kan u concreet aangeven hoeveel extra woningen er jaarlijks sinds 2021 gebouwd hadden kunnen worden als deze eisen er niet of minder streng waren?

Antwoord 12

Nee, zie ook het antwoord op vraag 8.

Vraag 13

Bent u het eens dat vooral kleinere ontwikkelaars onevenredig hard worden geraakt door dit soort duurzaamheidseisen?

Antwoord 13

Regelgeving verandert regelmatig en alle ontwikkelaars moeten zich verdiepen in de eisen die gesteld worden. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de BENG-eisen in 2018 heeft intensief nader overleg met het MKB plaatsgevonden, om na te gaan of en zo ja welke specifieke aandachtspunten er voor de MKB'ers zijn.

Het gaat zowel om deelname van het MKB aan de klankbordgroep BENG en de begeleidingscommissie Kostenoptimaliteit-BENG, als om deelname aan de Juridisch Technische Commissie en het Overlegplatform Bouwregelgeving. Ook zijn de reacties in het kader van de internetconsultatie voor een groot deel afkomstig van het MKB. De inbreng van het MKB over de uitvoeringsmodaliteiten is meegewogen, juist om de uitvoerbaarheid te borgen.

Vraag 14 en 15

Bent u bereid zich te verzetten tegen bestaande en nieuwe EU-wetgeving die het invoeren van duurzaamheidseisen verplicht stelt?

Indien het antwoord op vraag 14 erkennend luidt, op welke wijze wilt u zich dan verzetten?

Antwoord 14 en 15

Ik beoordeel elk voorstel voor nieuwe wetgeving vanuit Europa op zijn merites en handel daarnaar. Natuurlijk ben ik extra gespitst op voorstellen, die de woningbouwopgave mogelijk belemmeren of vertragen. Daar wordt al jarenlang kritisch naar gekeken en dat zal ik ook blijven doen. Verder is ook in Europees verband opgeroepen om te komen tot het schrappen van tegenstrijdig en overbodige eisen in Europese regelgeving. Met de Europese Strategy for Housing Construction en het Affordable Housing Plan worden stappen in de goede richting gezet.

Vraag 16

Bent u bereid om dit soort duurzaamheidseisen af te schaffen of (tijdelijk) te versoepelen om de woningbouw te versnellen?

Antwoord 16

Voor de versnelling van de woningbouw ben ik nu bezig met de uitvoering van het programma STOER. Met de brief van mijn ambtsvoorganger d.d. 10 oktober 2025, over het advies van de commissie STOER, is uw Kamer hierover geïnformeerd.

Vraag 17

Kan u toezeggen dat bij toekomstige aanscherpingen van duurzaamheidseisen expliciet wordt getoetst op de effecten voor bouwkosten en huizenprijzen?

Antwoord 17

Ja. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 4 en 5 is een kostenoptimaliteitsstudie een standaard onderdeel van het wetgevingsproces voor duurzaamheidseisen.