

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

### 3763

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *stijgende nieuwbouwprijzen door klimaatregeltjes* (ingezonden 15 juli 2019).

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

Vraag 1

Kent u het bericht «Nieuwbouw wordt onbetaalbaar door regels»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u zich herinneren dat u in antwoord op eerdere Kamervragen<sup>2</sup> hebt geantwoord dat «... het versnellen van de woningbouw [...] uiteindelijk de beste oplossing [is] om tekorten terug te dringen en prijsstijging te beteugelen»? Waarom komt hier, na bijna twee jaar ministerschap, nog altijd bar weinig van terecht? Deelt u de mening dat uw aanpak van pappen en nathouden heeft gefaald?

Antwoord 2

In de Nationale Woonagenda heb ik met medeoverheden en marktpartijen de ambitie uitgesproken om jaarlijks 75 duizend woningen bij te bouwen. In 2018 is dit aantal bijna gehaald. Om het woningtekort terug te kunnen dringen is het van belang dat we de bouwproductie ook de komende jaren op niveau houden.

Daarvoor is het belangrijk dat er voldoende nieuwe plannen klaarliggen die op korte termijn te realiseren zijn. Maximale inzet van alle partijen is hiervoor nodig. Middels de woondeals die ik onlangs heb gesloten, heb ik hier concrete afspraken over gemaakt met de regio's die de grootste tekorten kennen.

<sup>1</sup> NOS, 11-7-2019: <https://nos.nl/artikel/2292995-nieuwbouw-wordt-onbetaalbaar-door-regels.html>

<sup>2</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 1574

### Vraag 3

Hoe kan het dat er momenteel 17% méér voor een nieuwbouwwoning moet worden neergeteld dan een jaar eerder? Hoe gaat u deze prijsstijging «beteugelen»? Hoe gaat u voorkomen dat er louter onbetaalbare nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd?

### Antwoord 3

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. In hoeverre 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.

### Vraag 4

Bent u ervan op de hoogte dat uw eigen klimaatbeleid, zoals gasloos bouwen, leidt tot extra, onnodige kosten bij nieuwbouwprojecten? Hoeveel van de gemiddeld € 80.000 hogere prijs van een nieuwbouwwoning (ten opzichte van een bestaande woning) is het gevolg van het vervallen van de gasaansluitplicht, waardoor men is aangewezen op peperdure warmtepompen e.d.?

### Antwoord 4

Ik ben ervan op de hoogte dat het klimaatbeleid, zoals aardgasvrij bouwen, leidt tot hogere investeringskosten aan nieuwbouwwoningen. Het prijsverschil tussen nieuwbouwwoningen en bestaande woningen laat zich niet goed uitsplitsen. Wel zijn er cijfers bekend over de meerinvestering om nieuwbouw aardgasvrij uit te voeren.

Onderzoeksbureau DWA heeft in 2018 de investeringskosten bij een standaard tussenwoning van verschillende alternatieven voor aardgas in kaart gebracht<sup>3</sup>. 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 zijn<sup>4</sup>.

In het genoemde artikel van het FD<sup>5</sup> 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 5

Welke overige klimaat-, milieu en energieregeltjes, opgelegd door regionale overheden, werken prijsopdrijvend?

### Antwoord 5

De eisen die vanuit het oogpunt van duurzaamheid aan gebouwen worden gesteld zijn landelijk uniform. Dwingende lokale afwijking, dus een lokaal strengere energieprestatiecoëfficiënt (EPC), is alleen mogelijk als het rijk dit expliciet toestaat. Dit is op verzoek van gemeenten op een aantal locaties mogelijk op grond van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze

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

<sup>4</sup> <https://www.neprom.nl/Downloads/brieven/Inbreng%20NEPROM%20Rondetafelgesprek%20Warmtewet%20Commissie%20EZK%20van%20de%20Tweede%20Kamer.pdf>

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

experimenten lopen vooruit op de lokale afwegingsruimte die gemeenten vanaf 2021 krijgen onder het Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit 2012.

Of, en zo ja, in welke mate een lokaal strengere EPC een additionele investering aan een woning vereist is volledig afhankelijk van de wijze waarop de bouwer of projectontwikkelaar deze lagere EPC realiseert. Als de woning bijvoorbeeld op een relatief duurzaam warmtenet wordt aangesloten kan dat ook een lagere EPC opleveren. Afhankelijk van de wijze waarop de lagere EPC wordt gerealiseerd kan er een lagere energierekening voor de bewoner tegenover een eventuele hogere investering staan, bijvoorbeeld door betere isolatie of de toepassing van meer zonnepanelen.

Vraag 6

Deelt u de mening dat uw klimaatbeleid niet alleen onbetaalbaar en onzinnig, maar óók funest voor de woningmarkt is? Bent u ertoe bereid het vervallen van de gasaansluitplicht terug te draaien en alle andere GroenLinksachtige klimaatregels te schrappen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Uw Kamer heeft per amendement de aansluitplicht voor nieuwbouw in de gaswet geschrapt. Ik ben niet bereid dit terug te draaien. Ik acht het duurzaamheids- en energiebeleid van dit kabinet verstandig.