

NIUWS DUURZAAMHEID BOUWKOSTEN CIRCULAIR BOUWEN DUURZAAMHEID
ENERGIETRANSITIE MARKTONTWIKKELING MATERIAALKOSTEN STIJGING BOUWKOSTEN
UITGELICHT

Eerste publicatie op 01 nov 2022

Houden convenanten over duurzaam bouwen stand nu bouwkosten stijgen?

Regio Amsterdam en Utrecht willen voortaan duurzamere nieuwbouwwoningen bouwen dan de wet voorschrijft. Daarover legden ze onlangs afspraken vast in twee convenanten. Maar niet elke bouwer durft in tijden van stijgende bouwkosten zulke afspraken te maken.

📄 GEEF ARTIKEL CADEAU

🔗 DELEN



In aanbouw zijnde milieuvriendelijke Boltonwoningen in het dorp De Kwakel. Foto: Bolton Groep

De twee convenanten die gelanceerd werden op 29 september (zie kader) hanteren duurzaamheidseisen op drie niveaus: brons, zilver en goud. Hoe duurzamer, hoe duurder, bleek ook uit een **kostenindicatie** die de initiatiefnemers lieten opstellen voor een voorbeeldwoning van zestig vierkante meter.

De berekening werd gemaakt in februari, dus komen de werkelijke kosten op dit moment nog hoger uit, waarschuwt Marrit van der Schaar, projectleider van provincie Utrecht, een van de initiatiefnemers van het convenant in regio Utrecht.

“Die kosteninschatting klopt eigenlijk al niet meer. De prijzen veranderen met de dag”, zegt de projectleider. “De ontwikkelingen voor duurzaam bouwen gaan bovendien zo hard, dat het moeilijk is er een precieze kostenindicatie te maken.”

Bouwkosten en duurzaamheid?

Duurzame maatregelen treffen, kost hoe dan ook geld, weet elke ondertekenaar. Is het dan wel realistisch om dit soort eisen te hanteren, als er door stijgende energiekosten, inflatie, renteverhogingen en materiaalprijsstijgingen al **nauwelijks betaalbare woningen te bouwen** zijn?

“Ja, het is wel spannend”, geeft Arjan Ton, CEO van Bolton Groep, een van de ondertekenaars toe. “**De bouwkosten** staan op een pittig hoog niveau, dus ik kan me best voorstellen dat sommige aannemers of opdrachtgevers erover twijfelen of ze zich hieraan moeten committeren.”

Marije de Leeuw

Redacteur



INSIGHTS

BOUWBERICHT

[Boxtel bouwt flexwoningen tegen krapte op woningmarkt](#)

BOUWBERICHT

[Leiden Bio Science Park krijgt circulaire parkeergarage](#)

NIUWS

[‘Zonder ingrijpen valt nieuwbouw terug naar 45.000 woningen per jaar’](#)

De berekening werd gemaakt in februari, dus komen de werkelijke kosten op dit moment nog hoger uit, waarschuwt Marrit van der Schaar, projectleider van provincie Utrecht, een van de initiatiefnemers van het convenant in regio Utrecht.

“Die kosteninschatting klopt eigenlijk al niet meer. De prijzen veranderen met de dag”, zegt de projectleider. “De ontwikkelingen voor duurzaam bouwen gaan bovendien zo hard, dat het moeilijk is er een precieze kostenindicatie te maken.”

Bouwkosten en duurzaamheid?

Duurzame maatregelen treffen, kost hoe dan ook geld, weet elke ondertekenaar. Is het dan wel realistisch om dit soort eisen te hanteren, als er door stijgende energiekosten, inflatie, renteverhogingen en materiaalprijsstijgingen al **nauwelijks betaalbare woningen te bouwen** zijn?

“Ja, het is wel spannend”, geeft Arjan Ton, CEO van Bolton Groep, een van de ondertekenaars toe. “**De bouwkosten** staan op een pittig hoog niveau, dus ik kan me best voorstellen dat sommige aannemers of opdrachtgevers erover twijfelen of ze zich hieraan moeten committeren.”

'Kosten moeten uiteindelijk dalen'

De bouwkostenstijgingen hebben Ton er niet van weerhouden mee te doen. Deelname aan het convenant is voor hem belangrijk om klimaatdoelen te halen en een gelijk speelveld voor partijen te creëren. “Het is van groot belang om mee te veranderen met de tijd, anders ga je het juist niet redden. Het inzetten op duurzaamheid zorgt voor continuïteit van ons bedrijf.”

Bovendien is het idee van het convenant dat de kosten op den duur gaan dalen: als steeds meer bouwers strengere eisen gaan hanteren, dan neemt de vraag naar duurzame materialen toe en zullen de prijzen dalen. “Als we gezamenlijk optrekken kunnen we de extreme prijsstijgingen in de hand houden.”

Convenanten

De afspraken in de twee nieuwe convenanten gaan over circulariteit, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en energiegebruik. De crux is een toetsingskader met drie ambitieniveaus: brons, zilver en goud. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan en geldt vanaf 1 januari als het minimale prestatieniveau bij elk nieuw project. De convenanten voor de regio's Utrecht en Metropoolregio Amsterdam zijn haast hetzelfde en worden daarom voor eind dit jaar samengevoegd.

Prefab woning met duurzame eisen

Ton heeft het eigen prefabconcept de Bolton Woning al aangepast aan de eisen uit het convenant. De woning komt nu ‘ergens tussen de ambitieniveaus brons en zilver uit’.

Goud, het niveau met de strengste milieueisen, is nog niet haalbaar, dan moet het concept naar een ander bouwsysteem en onder andere met meer biobased materialen worden aangepast. Bolton is dit wel aan het onderzoeken, maar is nog niet zover. “De woning is nog duurder dan een traditioneel huis, maar op den duur hopen we het steeds goedkoper te kunnen maken.”

Bouwen met strengere duurzaamheidsmaatregelen kan – **zelfs in deze tijd** – financieel wel, mits er kritisch naar bouwplannen wordt gekeken, stelt bouwkostenexpert Ted Peek van bouwdata-leverancier BDB, die voor *Cobouw* keek naar kosten van verduurzaming volgens het convenant. Niet alles kan tegelijk, waarschuwt hij. Hoe strenger de milieueisen worden, hoe meer concessies er op andere terreinen moeten worden gedaan.

“Wat we nu vaak zien is dat opdrachtgevers of particulieren álles willen, zonder te kijken naar wat echt nodig is. Er kan bijvoorbeeld best ingeleverd worden op het aantal vierkante meters per woning, aangezien de gezinsgrootte steeds meer afneemt.”

Circulair bouwen nog een flinke investering

Vooral circulair bouwen vergt volgens Peek een flinke investering. Het kostenplaatje in het convenant is wat te optimistisch, denkt hij. "Dit komt doordat circulair bouwen in de ontwikkelfase zit, het is nog geen massaproduct. In het convenant worden stevige MPG-scores gevraagd, waarvoor je veel circulair materiaal nodig hebt. Dan komt er zeker wel een procent of vijf aan extra kosten bij ten opzichte traditionele materialen."

De overstap van BENG (de nu geldige eis) naar volledig energieneutraal valt daarentegen mee, denkt Peek. "Nieuwbouwhuizen moeten al gasloos worden gebouwd. Het is daarvandaan maar een kleine stap naar zelfvoorzienende woningen. Meestal zijn daarvoor alleen wat extra zonnepanelen nodig."

Massaproduct

Op den duur wordt duurzaam bouwen goedkoper, denkt hij ook. Kostendalingen tot 25 procent zijn mogelijk. "Bij circulair materiaal is het probleem wel dat er nog voldoende alternatieven beschikbaar zijn. Dan duurt het langer, zeker wel een aantal jaar, voordat het een massaproduct wordt."

De initiatiefnemers hopen dat ook kennisuitwisseling de kosten gaandeweg zal drukken. "Nu moeten bouwers en ontwikkelaars bij elk project een plan maken en het aan gemeenten voorleggen. Het is de bedoeling dat gebruikte concepten tussen de regio's worden uitgewisseld. Dan is al die voorbereidingstijd niet meer nodig", zegt Stan van den Berg, projectleider van de Metropoolregio Amsterdam.

'Hoge investering, lage onderhoudskosten'

Zelfs voor corporaties, die huurprijzen niet zomaar kunnen verhogen als de kosten uit de hand lopen, kan het treffen van duurzame maatregelen op lange termijn gunstig uitpakken, vult Van der Schaar, projectleider Utrecht, aan. "De investering is hoog, maar de onderhoudskosten gaan wél omlaag. Als je bijvoorbeeld een sedumdak aanlegt, in plaats van een bitumen versie, dan hoef je het dak minder vaak te vervangen."

Toch is niet elke bouwer en opdrachtgever hiervan overtuigd. Inmiddels hebben meer dan negentig partijen het convenant ondertekend, maar sommige grote organisaties zoals BPD, Heijmans en de gemeente Amsterdam, zetten hun handtekening (voorlopig) niet. Ook zijn er nog geen corporaties aangehaakt, geeft Van der Schaar toe, al lopen met veel woningbouwverenigingen wel gesprekken.

BPD: Kosten nog niet beheersbaar

Sommige partijen zijn volgens de projectleider terughoudender door de financiële aspecten, anderen doen niet mee omdat er al te veel convenanten zijn, of omdat ze er geen mankracht voor hebben.

BPD laat weten dat eigen proeven aantonen dat de bronzen ambities al lastig te halen zijn, terwijl er wel flink is geïnvesteerd in duurzaamheid. De ontwikkelaar steunt het convenant, maar kan het nog niet ondertekenen, omdat het niet op 'een integraal niveau werkt'. "Het convenant heeft als doel dat we met elkaar afstemmen en een gelijk speelveld creëren. Maar we merken dat dat het niet zo wordt gehanteerd en dat het bij sommige partijen de ambities naar ongekende hoogte stuwt. Dat maakt dat de kosten niet meer beheersbaar zijn", zegt woordvoerder Anoeska van Leeuwen.

Financieringsmodel

Door het uitwerken van een nieuw financieringsmodel hoopt Van der Schaar twijfels over kosten in de toekomst weg te nemen. "We zijn bezig een modelberekening te maken, die niet alleen ingaat op de investering die er moet worden gedaan, maar óók de baten op langere termijn meeneemt." De verwachting is dat het model in het eerste kwartaal van 2023 af is.

Heijmans en Amsterdam tekenen niet

Dat Heijmans en gemeente Amsterdam niet hebben getekend, heeft niets met de gestegen bouwkosten te maken, laten ze weten. Heijmans wil zich niet vastleggen, omdat er langzamerhand 'een wirwar aan convenanten ontstaat'. "Als je voortgang wil boeken in verduurzaming, is eenduidigheid juist van groot belang", stelt de bouwer. Amsterdam zegt de doelstellingen uit het convenant te onderschrijven, maar weet nog niet of ondertekening meerwaarde biedt voor de gemeente. Aangezien de gemeente zelf al allerlei programma's heeft rondom duurzame gebiedsontwikkeling, circulariteit en houtbouw.