

Schriftelijke vragen

Conform art. 44 reglement van orde

15 Januari 2026, Arnhem

Geacht college van Burgemeester & Wethouders,

In het laatste kwartaal, onder leiding van VVD, heeft er een debat plaatsgevonden over de knelpunten rondom de ontwikkeling van woningen in Arnhem. Er zijn toen wat onduidelijkheden ontstaan over de invloed van duurzaamheidsbeleid op de woningbouw en diens prijzen. Nader onderzoek wijst uit dat er wel correlaties zijn.

Daarover de volgende vragen.

1. *Is het college bekend met het ABN-AMRO-rapport “Housing market monitor – Energy transition” (14 augustus 2025), waarin staat dat BENG-eisen en gasloos bouwen sinds 2021 leiden tot hogere bouwkosten en daarmee tot hogere prijzen van nieuwbouwwoningen?*
 - Zo ja, hoe reflecteert het college op die bevindingen en herkent men die in Arnhem? Welke acties zijn ondernomen om de negatieve effecten voor de Arnhemse woningbouw te mitigeren?
 - Zo nee, is het college bereid dit rapport te bestuderen en de raad binnen twee maanden te informeren over mogelijke lessen voor de gemeente?
2. *Kan het college op basis van Arnhemse projecten aangeven in hoeverre BENG-eisen en gasloos bouwen de bouwkosten verhogen?*

Sector-onderzoek geeft aan dat gasloos bouwen 15–20 % extra kost en BENG-eisen 5–10 %.

 - Zo ja, welke concrete cijfers of signalen heeft het college ontvangen en hoe worden deze gedeeld met de raad?

– Zo nee, is het college bereid hier onderzoek naar te doen en in gesprek te gaan met projectontwikkelaars en woningcorporaties om de kostenstijging in kaart te brengen?

3. *In hoeverre houdt het college bij de beoordeling van bouwplannen rekening met de effecten van BENG-eisen en andere duurzaamheidseisen op de betaalbaarheid van woningen?* Gemeenten moeten bij elke vergunningaanvraag een BENG-berekening laten uitvoeren.

– Zo ja, welke beleidskaders of instrumenten worden gebruikt om de lasten voor kopers en huurders te beperken?

– Zo nee, hoe wil het college voorkomen dat duurzaamheidseisen de betaalbaarheid onder druk zetten, en is men bereid een toetsingskader te ontwikkelen?

4. *De sector signaleert dat extra bouwkosten door BENG en gasloos bouwen vooral bij kopers en huurders terechtkomen.*
 - Herkent het college dit? Zo ja, welke maatregelen neemt het om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen onbetaalbaar worden?
 - Zo nee, waarop baseert het college zijn afwijkende standpunt?
5. *Sinds 2021 kunnen extra kosten door duurzaamheidseisen ertoe leiden dat woningbouwprojecten alleen rendabel zijn dankzij subsidies.*
 - Zijn er in Arnhem projecten die zonder (gemeentelijke) subsidie niet van de grond zouden komen? Zo ja, hoeveel en welke? Hoe weegt het college deze afhankelijkheid tegen de beleidsdoelstellingen?
 - Zo nee, kan het college uitleggen hoe projecten wél rendabel blijven en welke rol de gemeente daarin speelt?
6. *Heeft het college cijfers over eventuele vertragingen of afstel van Arnhemse bouwprojecten door strengere duurzaamheidseisen?*
 - Zo ja, welke extra doorlooptijd veroorzaken BENG- en MPG-berekeningen en hoe wordt de administratieve last verminderd?
 - Zo nee, is het college bereid dit te onderzoeken en zo nodig verbetermaatregelen in te zetten?
7. *Ziet het college dat strengere duurzaamheidseisen tot een verschuiving naar duurder woningen leiden, ten koste van betaalbare segmenten?*
 - Zo ja, welke afspraken maakt het college met marktpartijen om betaalbare bouw te stimuleren?
 - Zo nee, waarop baseert het college dat er geen verschuiving is?
8. *Hoe weegt het college de verplichting tot bijna-energieneutrale en emissievrije nieuwbouw tegen de urgente woningnood?*
 - Acht het college het wenselijk dat klimaatdoelstellingen zwaarder wegen dan het realiseren van voldoende en betaalbare woningen? Zo ja, waarom?

– Zo nee, welke stappen onderneemt het college richting Rijk en VNG om een betere balans te bevorderen?

9. *Kan het college aangeven of en hoeveel woningen in Arnhem sinds 2021 minder of later zijn gebouwd als gevolg van BENG- en MPG-eisen?*

– Zo ja, welke gegevens onderbouwen dit en hoe worden deze cijfers gedeeld met de raad?

– Zo nee, is het college bereid om via de regionale woondeal deze gegevens te verzamelen?

10. *Ziet het college dat vooral kleinere ontwikkelaars onevenredig worden geraakt door de kosten en administratieve lasten van duurzaamheidseisen?*

– Zo ja, welke ondersteuning (financieel of in de vorm van rekenhulp) biedt de gemeente en is het college bereid meer te doen?

– Zo nee, hoe verklaart het college dat kleinere partijen geen extra problemen ervaren?

11. *Is het college bereid om via de VNG of andere kanalen signalen over de gevolgen van duurzaamheidseisen voor de Arnhemse woningbouw over te brengen aan het Rijk en de EU?*

– Zo ja, welke knelpunten wil men onder de aandacht brengen en wat is de planning daarvan?

– Zo nee, waarom kiest het college ervoor om geen signalen af te geven?

12. *Heeft de gemeente mogelijkheden om tijdelijk af te wijken van bepaalde duurzaamheidseisen (bijvoorbeeld via experimenten) om woningbouw te versnellen?*

– Zo ja, onder welke voorwaarden en hoe vaak is hiervan gebruik gemaakt?

– Zo nee, is het college bereid te lobbyen voor experimenteerruimte en hoe gaat men dat aanpakken?

13. *Is het college bereid om zich ervoor in te zetten dat toekomstige aanscherpingen van duurzaamheidseisen expliciet getoetst worden op effecten voor bouwkosten en huizenprijzen?*
- Zo ja, hoe gaat het college de Arnhemse belangen daarbij behartigen?
 - Zo nee, waarom niet?
14. *Het college wordt gevraagd of het kennis heeft genomen van uiteenlopende rapporten over circulair bouwen. Sommige studies concluderen dat bij een investering van 3–6 % extra bouwkosten circulaire woningen kostenneutraal kunnen zijn; andere bronnen geven aan dat circulair bouwen door gebrek aan schaal vaak duurder is en zelfs 14–21 % hogere initiële kosten vergt.*
- Zo ja, hoe beoordeelt het college deze tegenstrijdige bevindingen en welke lessen trekt men hieruit voor Arnhem?
 - Zo nee, is het college bereid om deze literatuur te bestuderen en de raad te informeren over de financiële haalbaarheid van circulair bouwen?
15. *Zijn er in Arnhem circulaire woningbouwprojecten gerealiseerd of gepland?*
- Zo ja, wat waren de effecten op bouwkosten, doorlooptijd, onderhoud en restwaarde en hoe deelt het college deze inzichten met partners?
 - Zo nee, is het college bereid pilotprojecten te overwegen om ervaring op te doen?
16. *Welke knelpunten ziet het college voor de opschaling van circulair bouwen?* Mogelijke knelpunten zijn hogere kosten voor *hercertificering*, hogere initiële investeringen, risicomijdend gedrag in aanbestedingen en het feit dat circulair bouwen een totaal nieuwe aanpak vergt met andere processen, materialen en logistiek.
- Zo ja, welke maatregelen neemt het college om deze knelpunten aan te pakken en samenwerkingsspanningen met stakeholders te verminderen?

– Zo nee, waarom ziet het college geen knelpunten?

17. *Is het college bereid om circulaire bouwprojecten te stimuleren via aanbestedingscriteria, lokale subsidies of facilitaire ondersteuning?*

– Zo ja, hoe worden de economische haalbaarheid en de lange-termijnvoordelen (zoals lagere onderhoudskosten en hogere restwaarde) beoordeeld en welke partners worden daarbij betrokken?

– Zo nee, waarom niet en wat verwacht het college dat er zonder gemeentelijke stimulering gebeurt?

18. *Hoe reflecteert het college op de financiële spanningen en samenwerkingsspanningen met projectontwikkelaars, woningcorporaties en andere stakeholders die voortvloeien uit de extra kosten en complexiteit van duurzaam en circulair bouwen?*

– Zo ja, welke concrete afspraken of convenanten bestaan er om kosten eerlijk te verdelen en conflicten te voorkomen, en hoe borgt het college een goede samenwerking?

– Zo nee, is het college bereid om met stakeholders een plan van aanpak te maken om financiële risico's en spanningen te beperken?

Bronnenlijst

ABN AMRO. (2025, augustus). *Housing market monitor: Energy transition*. ABN AMRO Bank N.V.

<https://www.abnamro.com>

Bouwend Nederland. (2022). *Hoge huizenprijzen door regelgeving en stijgende bouwkosten*.

<https://www.bouwendnederland.nl>

Planbureau voor de Leefomgeving. (2025). *Integrale circulaire economie rapportage 2025*.

<https://www.pbl.nl>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2024). *Energieprestatie-eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG)*.

<https://www.rvo.nl>

Van Wijnen. (2023). *De financiële haalbaarheid van circulair bouwen*.

<https://www.vanwijnen.nl>

Squarewise. (2025). *Mythes – Captains Dinner 2025: circulair bouwen en vastgoedwaarde*.

<https://www.squarewise.nl>

PONT Omgeving. (2023). *Praktijkvragen over BENG beantwoord*.

<https://www.omgevingsweb.nl>

VG Visie. (2023). *Circulair bouwen is (nog) duurder dan lineair bouwen*.

<https://www.vgvisie.nl>

Ondernemersbelang. (2024, 3 april). *The Economic Board: minder CO₂, meer bouwen*.

<https://www.ondernemersbelang.nl>