



**Datum**

2 april 2024

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/24-024

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de vaste Kamercommissie I&W, cc BiZa

**Onderwerp**

Commissiedebat Circulair Bouwen

Geachte Kamerleden,

Met deze brief willen wij een aantal aandachtspunten voor de aanscherping van de MilieuPrestatieGebouw (MPG) onder uw aandacht brengen. Wij doen daarbij de oproep de inwerkingtreding van de aanscherping met ten minste een half jaar uit te stellen en te herzien of het ambitieniveau niet te scherp ligt en de toepassing van alle nieuwe milieu-indicatoren wel het gewenste effect heeft. Wanneer de nieuwe software beschikbaar is, kunnen actuele projecten getoetst worden. Daarmee wordt voorkomen dat lopende projecten vertraging oplopen en voor veel projecten die eerst wel en nu ineens niet meer voldoen aanzienlijke meerkosten voorkomen.

Daarnaast lichten wij een aantal succesfactoren toe, die nodig zijn om de circulaire transitie haalbaar te maken voor de bouwsector. De noodzaak om de milieu impact van de woningvoorraad te beperken wordt door onze sector erkend.

Woningcorporaties zijn gebaat bij circulaire bouwprocessen omdat zij hun woningen zo lang mogelijk in bezit houden en deze dus onderhouden voor een lange levensduur. Er wordt dan ook door koplopers geëxperimenteerd met houtbouw, milieukostenindicatoren in onderhoudscontracten, en biobased isolatiemateriaal. De praktijk laat zien dat circulair bouwen veel extra geld kost ten opzichte van traditioneel bouwen. Het is essentieel om deze kosten te verlagen om duurzaam bouwen te bevorderen zonder de bouwplannen voor sociale woningen of verduurzaming van de voorraad te schaden. Dit vereist inzet van de hele bouwsector en de overheid.

Voor corporaties gelden een aantal kritische succesfactoren voor de transitie naar circulair werken:

1. Te snelle aanscherping MPG zet rem op circulaire transitie;
2. De verantwoordelijkheid moet in de hele keten belegd zijn, niet alleen bij opdrachtgevers;
3. Er is een infrastructuur voor hergebruik nodig en lagere prijzen voor hergebruikte bouwmaterialen;
4. Circulair bouwen moet betaalbaar worden.

Hieronder lichten wij deze vier punten uitgebreid toe.

## **1. Te snelle aanscherping MPG zet rem op circulaire transitie**

Onze zorgen omtrent de aanscherping zijn niet uniek. We hebben o.a. via de Woningbouwcoalitie veelvuldig contact met Neprom, Bouwend Nederland en WoningbouwersNL. In hun reacties op de internetconsultatie van de MPG zult u dan ook veel van onderstaande punten herkennen.

Wij zien dat Binnenlandse Zaken een stevige inspanning heeft geleverd om onderzoek naar de aanscherping te doen, onder flinke tijdsdruk. Die tijdsdruk heeft ervoor gezorgd dat belangrijke haalbaarheidsaspecten onvoldoende onderbouwd zijn. Wij maken ons zorgen over (A) de methodiekwijziging die gelijktijdig met de aanscherping komt. De markt kan niet weten hoe zij een lagere MPG kunnen behalen, (B) de beperkte beschikbaarheid van duurzame materialen die nodig zijn voor het behalen van een lage MPG, (C) hergebruik van materialen en inzet biobased materialen worden ontmoedigd, (D) het gebrekkige inzicht in de meerkosten van de aanscherping. En concluderen we dat (E) pas op de plaats nodig is voordat een aanscherping doorgang kan vinden.

### **A. Methodiek en eisen veranderen op hetzelfde moment: onmogelijk om te bepalen of lopende projecten voldoen aan nieuwe eis**

De verlaging van de MPG komt samen met een wijziging van de methodiek. Er zijn meer milieukostenindicatoren bijgekomen en het prijspeil is geactualiseerd. Dat resulteert in hogere MPG-scores, en de invloed van de verschillende bouwdeelen (gebouwschil, installaties, constructie, etc.) is veranderd. Dat baart ons zorgen, in het bijzonder voor lopende projecten:

1. Per 1 juli moet de software zijn aangepast op de nieuwe methodiek, maar de instrumenthouders geven aan dat dit een flinke uitdaging is. Corporaties kunnen hun lopende projecten nog niet doorrekenen volgens de nieuwe methodiek en weten dus niet welke aanpassingen zij kunnen doen om een lagere MPG te halen. Wanneer de MPG vraagt om aanpassing van de constructie zijn de gevolgen groot: Er is een herontwerp nodig. Dit resulteert in vertraging en oplopende en onvoorziene kosten, immers, de architect, aannemer(s) en mpg-adviseurs mogen opnieuw aan de slag.
2. Door de methodiekwijziging en de nieuwe indicatoren verandert de impact van hout en andere biobased materialen. Dit zijn juist categorieën waarmee de sector heeft geëxperimenteerd. Nederland kiest ervoor om niet alleen verplichte categorieën toe te voegen, maar ook vrijwillige indicatoren. Juist die vrijwillige indicatoren zorgen ervoor dat biobased materialen slecht uit de verf komen. Niet geheel duidelijk is of dat terecht is, maar zeker is het dat dit de transitie naar inzet van minder eindige grondstoffen in de weg zit.
3. De aanscherping is veel strenger dan vooraf voorzien. Sinds het onderzoekstraject is begonnen is aan de orde gekomen dat de impact van (hybride) warmtepompen groter is dan waar eerder mee gerekend werd. Dat maakt het halen van een MPG van 0.8 al moeilijker. De impact van de warmtepomp is groot, want alle nieuwbouw is aardgasvrij en een minderheid van de woningen wordt aangesloten op een collectief verwarmingssysteem (zoals stadsverwarming). D.w.z. dat deze hogere impact van warmtepompen de facto resulteert in een aanscherping van de bestaande eis. Vervolgens wijzigt ook de methodiek en zijn er meer MKI's toegevoegd en is het prijspeil geüpdatet. Ook dit resulteert voor hetzelfde gebouw in een hogere MPG. Dit zou de aanscherping moeten bijsturen.

Aedes is in december een kennisprogramma gestart over de nieuwe MPG. Zo goed en kwaad als het kan proberen wij onze leden wegwijs te maken in de nieuwe eisen. We kunnen ze helaas maar weinig op weg helpen: Er kan nog niet gerekend worden met de nieuwe MPG. Corporaties weten nog niet hoe ze ontwerp- of bouwmethoden aan moeten passen. Het rijk zou hiervoor in de lead moeten zijn en de markt moeten voorbereiden op nieuwe eisen die gesteld worden. Nu komt eerst de eis en dan pas de ondersteuning en dat is de verkeerde volgorde.

## **B. Beschikbaarheid van (betaalbare) materialen en kennis over de technische specificaties daarvan**

Nieuwe innovatieve materialen zijn beperkt beschikbaar omdat het kostbaar is om ze op te nemen in de Nationale Milieudatabase (dat is nodig voor de MPG). Het is zonde dat we hierbij geen gebruik maken van andere Europese databases die zeer veel productinformatie bevatten (zoals het Duitse Ökobaudat). Het is zeer wenselijk om gezien de beschikbaarheid van materialen en informatie een Europese database te ontwikkelen en niet een eigen spoor te blijven bewandelen.

Daarnaast moeten ontwikkelaars van duurzame materialen ondersteund worden in het snel kunnen testen op technische aspecten zoals constructieve- en brandveiligheid. Hierin moeten andere partijen zoals verzekeraars ook meegenomen worden.

De MPG legt de verantwoordelijkheid bij opdrachtgevers, maar de hele keten moet gestimuleerd worden om voldoende betaalbare duurzame materialen op de markt te brengen.

## **C. Hergebruik en toepassing van biobased materialen wordt niet gestimuleerd**

We weten dat de MPG niet stuurt op een holistisch circulaire bouwmethode. Zo wordt hergebruik niet positief beoordeeld in de MPG. Voor een lage MPG kan je straks beter een gebouw van staal, dan een gebouw van 100% biobased materialen neerzetten. Dat hoeft niet zo te zijn, als meer tijd wordt genomen om te onderzoeken of de volledige nieuwe set van milieu-indicatoren meegenomen moet worden. De milieu-indicatoren zijn op Europees niveau vastgesteld, maar zijn niet allemaal verplicht. [De Gideonsbende legt dat hier goed uit](#). In de huidige vorm stuurt aanscherping van de MPG juist weg van de doelen uit het grondstoffenakkoord: om veel minder niet-hernieuwbare of 'virgin' (nieuw gewonnen) grondstoffen te gebruiken.

## **D. Meerkosten onderschat, consequentie is minder bouwen**

Uit onderzoek van het EIB, dat gebruikt is voor de verantwoording van de verlaging van de MPG, wordt genoemd dat de meerkosten 8% zijn. Deze inschatting is niet kwantitatief onderbouwd. Er was geen tijd om onderzoek te doen naar actuele projecten. De bouwmethodiek, materiaalkeuze, woningtypen, etc. waarop de inschattingen gebaseerd zijn worden niet of nauwelijks inzichtelijk gemaakt. Het is dus ook niet te stellen dat dit representatief is voor de markt.

Alleen als duurzaam bouwen ook een betaalbare norm is, kunnen we tempo blijven maken, voldoende nieuwbouw plegen en de bestaande bouw blijven verduurzamen. Kortgezegd betekent 10% tot 20% duurder bouwen ook 10% tot 20% minder bouwen.

We moeten realistisch zijn over de kosten: Een nieuwbouwwoning van 100 vierkante meter met een MPG van 0,5 (i.p.v. 0,8) levert een milieuwinst op van € 2.250 t.o.v. de huidige norm. Stel, deze woning kost in het positieve scenario 'slechts' 8% meer om te bouwen: bijvoorbeeld € 270.000 in plaats van € 250.000. We investeren € 20.000 extra voor € 2.250 milieuwinst – die ook nog eens onzeker is, omdat deze mede afhankelijk is van wat er écht met de materialen gebeurt aan het einde van de levensduur. We moeten ervoor zorgen dat duurzamer niet gelijk staat aan duurder.

## **E. Stel inwerkingtreding met ten minste een half jaar uit: toets de nieuwe methodiek op lopende projecten en geef de markt de kans om ermee te leren werken.**

Er wordt een norm aangescherpt waarvan de impact op het milieu, de praktische haalbaarheid, en de meerkosten nauwelijks inzichtelijk zijn gemaakt. Ook dreigt deze in de huidige vorm tegen de doelen van het grondstoffenakkoord in te werken. Daarnaast weten de woningbouwers nog niet wat er op ze af komt omdat de software om de MPG vast te stellen nog niet gereed is.

Stel daarom inwerkingtreding met ten minste een half jaar uit en klik de nieuwe eis vast op de juiste hoogte:

- Dat is logischerwijs niet het equivalent van 0.5. De impact van de methodiekwijziging en de grotere impact van de warmtepomp moet goed meegenomen worden.
- Beschouw of de toevoeging van nieuwe vrijwillige indicatoren het gewenste doel beogen.
- En toets actuele projecten met de nieuwe software.
- Dit proces moet leidend zijn voor de datum van inwerkingtreding.

Zo krijgt de markt fatsoenlijk de tijd om te oefenen met de nieuwe methodiek en de overheid de tijd om de markt te informeren. Want, er wordt nogal wat gevraagd van de corporatieprofessional (duurzaamheidsexpert, projectontwikkelaar, asset manager): ze worden geacht verstand te hebben van de energieprestatie, de milieuprestatie, maatregelen voor natuurbescherming, etc. etc. Geef hen voldoende ruimte om kennis te nemen van wijzigingen. Zo zorgen we ervoor dat nieuwbouwprojecten minder vertraging oplopen, meerkosten minder uit de hand lopen en de bouwvolumes minder onder druk komen te staan.

## **2. Betrek de hele keten en deel verantwoordelijkheid**

Het ingewikkelde van circulair werken is de noodzaak om de hele keten te betrekken en betrokken te houden in een levenscyclus van een woning die zo'n 50 tot 100 jaar bestrijkt. Huidig beleid legt vaak te veel verantwoordelijkheid bij opdrachtgevers, terwijl samenwerking in de hele keten cruciaal is. Verbeteringen zijn al zichtbaar, zoals in het Interdepartementaal Opschalingsplan Biobased Bouwen, dat de focus legt op het aanbod van circulaire materialen.

Blijf platformen voor kennisprogramma's en kennisdeling faciliteren. Circulair bouwen vraagt om een heel andere expertise dan traditioneel bouwen. Opdrachtgevers, producenten, en bouwers hebben allemaal ondersteuning nodig. Daarnaast moeten ook partijen als verzekeraars en de brandweer niet over het hoofd gezien worden. Ook zij hebben handvatten nodig voor het beoordelen van de veiligheid en verzekeraarbaarheid.

## **3. Hoge prijzen voor hergebruikte materialen en gebrek aan infrastructuur**

Verbeter de mogelijkheden voor hergebruik door hergebruik betaalbaarder te maken. Verlaag de BTW op tweedehands (bouw)materialen naar een nultarief, er is immers al eens BTW voor betaald. Dat zorgt voor een incentive voor direct hergebruik en up-cycling. Daarnaast is het nodig om infrastructuur te faciliteren zoals (digitale) marktplaatsen en opslagplaatsen. Het aanbod is te klein en omdat de vraag vooralsnog beperkt en onvoorspelbaar is, is de horde te groot voor commerciële partijen om in dit gat te springen.

Een kickstart voor deze infrastructuur is nodig totdat er een stabielere materiaalstroom op gang is. Die komt vanzelf, wanneer de ruimte voor circulair bouwen toeneemt en het financieel minder ongunstig is om daarop over te gaan.

## **4. Circulair bouwen moet betaalbaar worden**

Woningcorporaties erkennen de noodzaak van een gebouwde omgeving met een sterk gereduceerde milieu impact, maar de hoge kosten gaan ten koste van investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Beleid moet stimulering en normering in balans brengen, waarbij verantwoordelijkheden binnen de hele keten worden belegd. Zolang circulair bouwen geen betaalbare standaard is, blijft financiële steun nodig om deze transitie toegankelijk te maken voor woningcorporaties.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
voorzitter