Toekomstbestendig bouwen

5 veelgehoorde bezwaren weerlegd

Bezwaar		Weerlegging
Toekomstbestendig bouwen is duurder dan traditioneel bouwen. Het projectbudget biedt geen ruimte voor extra kosten.	1	Circulair en biobased bouwen is in aanleg niet per se duurder, zeker bij modulaire productie, en levert op lange termijn een lagere Total Cost of Ownership op en dekt prijsrisico's af door stijgende grondstofprijzen.
Toekomstbestendigheid behoort niet tot mijn takenpakket.	2	Door integraal samen te werken los je gedeelde opgaven op en verlicht je de druk op ieders takenpakket. Werk je niet integraal samen, dan loop je meer risico op faalkosten die in de bouwsector oplopen tot maar liefst 5% van de totale omzet.
Investeringen in maatschappelijke baten komen niet terug in onze eigen kas.	3	Een aantrekkelijke, gezonde en groene wijk levert op lange termijn waarde op, zoals lagere zorgkosten en minder klimaatschade. Een deel daarvan komt wél terecht in de eigen kas: gemeenten dragen via de Wmo en de Jeugdwet zelf bij aan zorgkosten en verzuim.
De effecten van gezondheidsinterventies zijn moeilijk meetbaar en krijgen daardoor minder prioriteit dan technische eisen.	4	Ook technische eisen, zoals brandveiligheid, worden onderbouwd met modellen en aannames, niet met exacte cijfers. Voor gezondheid en groen bestaat inmiddels vergelijkbaar instrumentarium, zoals de Groene Baten Planner van het RIVM.
Toekomstbestendig bouwen is alleen relevant voor nieuwbouw, niet voor bestaande gebouwen.	5	Renovatie en transformatie van bestaande gebouwen bieden juist grote kansen. Ze besparen grondstoffen, verlengen de levensduur van gebouwen en zijn vaak kostenefficiënter dan slopen en nieuw bouwen.

Factsheet

Verdieping op de weerleggingen

1. Toekomstbestendig bouwen is duurder dan traditioneel bouwen.

Circulair bouwen is niet per definitie duurder. Biobased bouwen kan in aanleg hetzelfde kosten, zeker bij modulaire of industriële productie. Wie vooraf anders denkt en rekent, boekt zo winst. Neem je ook de CO2-opslag mee, dan wordt de business case nog sterker. Op de lange termijn valt de total cost of ownership bovendien lager uit en nemen risico's af. Zo zijn circulaire sloopprojecten ruim 5% goedkoper, dankzij de opbrengst van vrijgekomen waardevolle materialen. Ook grondstofprijzen veranderen snel: basischemicaliën voor isolatie en dakbedekking zijn sinds begin 2026 meer dan 50% duurder geworden. Archidat voorspelt voor bouwmaterialen een gemiddelde prijsstijging van 9,6% tot april 2027, wat de kosten voor gestapelde woningbouw met 6,8% verhoogt. Wie vroeg stuurt op alternatieve ketens, dekt dit prijsrisico af. Let wel op het omgekeerde effect: nu goedkoop, straks duur in beheer en onderhoud. Dat ondervang je met WLC-GWP vanaf 2028.

Bronnen: ABN AMRO – Oorlog Midden-Oosten: kostenstijgingen sijpelen door in bouwsector; Aannemer – Bouwsector worstelt met enorme kosten- en prijsstijgingen; Klimaatverbond – Hoe provincie Utrecht met een CO2-prijs van € 875,- de nieuwe standaard zette

2. Toekomstbestendigheid behoort niet tot mijn takenpakket.

Toekomstbestendigheid is een gedeelde opgave. Door deze samen met verschillende disciplines op te pakken, los je maatschappelijke vraagstukken gezamenlijk op én verlicht je de druk op individuele takenpakketten. Die samenwerking loont ook financieel. ABN AMRO raamt de faalkosten in de Nederlandse bouw op circa 5% van de sectoromzet — ruim 5 miljard euro per jaar — en wijst gebrekkige samenwerking en miscommunicatie tussen disciplines aan als belangrijkste oorzaak. Marktpartijen zien integraal ontwerpen dan ook als een van de effectiefste oplossingen: hoe eerder disciplines in de ontwerpfase worden betrokken, hoe kleiner de kloof tussen ontwerp en uitvoering. Wie het onderwerp van zich afschuift met het argument "dit is niet mijn taak", vergroot juist het risico dat het eigen onderdeel van het proces later en duurder hersteld moet worden.

Bron: ABN AMRO - Verspilde moeite: over faalkosten in de bouwsector ; KTGO - Bouwketen: ontwerpfase sleutel voor faalkostenreductie

3. Investeringen in maatschappelijke baten komen niet terug in onze eigen kas.

Investeringen in een groene, klimaatbestendige omgeving betalen zich duidelijk terug. Dit is duidelijk zichtbaar in vermeden kosten van klimaatschade. In 2021 veroorzaakte de wateroverlast in Limburg meer dan €430 miljoen schade. Deze kosten slaan grotendeels neer bij gemeenten, waterschappen en bewoners. Volgens het Deltaprogramma kan de schade in Nederland oplopen tot minstens €100 miljard in de periode tot 2050 als er niets gebeurt. Minder verharding en meer groen verhoogt daarnaast de WOZ-waarde van woningen en daarmee ook de OZB-inkomsten van de gemeente. Een direct uitzicht op een bos, park of water kan de woningprijs met zo'n 5 tot 9% doen toenemen; en aanwezigheid van lokaal groen leidt tot een extra woningwaarde van gemiddeld 6%. Investeren in waterberging, vergroening en schaduw nu voorkomt dus een veel grotere rekening later én leidt tot hogere inkomsten.

Bronnen: RIVM – De maatschappelijke waarde van een gezonde en groene leefomgeving; PBL – Klimaatrisico's in Nederland; Deltaprogramma – Ruimtelijke adaptatie; Deltares - Gevolgen overstromingen Limburg; Landbouw-Economisch Instituut - De meerwaarde van groen voor wonen

4. De effecten van gezondheidsinterventies zijn moeilijk meetbaar en krijgen daardoor minder prioriteit dan technische eisen.

Onderzoek toont aan dat groene inrichting, geluidsniveaus en luchtkwaliteit direct meetbare invloed hebben op gezondheidsuitkomsten en zorgkosten. Milieufactoren veroorzaken in Nederland ongeveer 6% van de ziektelast. Ruim driekwart daarvan wordt veroorzaakt door luchtverontreiniging. Het RIVM rekende uit dat 10% meer groen leidt tot circa €10.000 besparing op zorgkosten en circa €47.000 besparing op verzuimkosten per hectare per jaar. Landelijk opgeteld gaat het om ruim €394 miljoen per jaar. Een gezondere leefomgeving leidt zo tot minder gezondheidsklachten, minder stress en meer beweging, wat op termijn resulteert in lagere maatschappelijke zorgkosten en minder ziekteverzuim.

Bronnen: TNO - Gezondheid als waarde in gebiedsontwikkeling; RIVM; De maatschappelijke waarde van een gezonde en groene leefomgeving, RIVM duurzaamheidsverslag; PBL: Atlas van de Regio, Luchtkwaliteit en geluid; RIVM - Gezondheidseffecten van luchtverontreiniging in context

5. Toekomstbestendig bouwen is alleen relevant voor nieuwbouw, niet voor bestaande gebouwen.

Renovatie en transformatie van bestaande gebouwen biedt juist grote kansen. Het bespaart grondstoffen en vermindert CO2-uitstoot ten opzichte van sloop-nieuwbouw, omdat de bestaande bouwconstructie al veel materiaal en energie vertegenwoordigt. Transformatie van leegstaand vastgoed — kantoren, scholen of zorggebouwen — naar woningen voegt bovendien woningen toe zonder extra ruimtebeslag en kan kostenefficiënter zijn dan nieuwbouw op een nieuwe locatie. Platform Woonopgave berekende dat er in de bestaande bebouwing nog 1 tot 1,8 miljoen woningen te "vinden" zijn via splitsing en transformatie, waaronder 390.000 in de 39 km² aan leegstaand vastgoed. Deze woningen zijn duurzamer en sneller te realiseren dan nieuwbouw, met minder stikstof- en CO2-uitstoot.

Bronnen: De circulaire bouweconomie - Woningcorporaties aan de slag met circulair renoveren!; Platform Woonopgave - Analyse woonopgave

Maatschappelijke baten

In het kort: dit levert TBB jouw gemeente op

1. Gezondere leefstijl en meer beweging

Een gezonde, groene en natuurinclusieve omgeving nodigt uit tot bewegen en buitenverblijf. Dat draagt bij aan fysieke gezondheid over de hele levensloop. Onderzoek van TNO laat bovendien zien dat bewoners van groenere wijken minder vaak een beroep doen op geestelijke gezondheidszorg. Een gezond binnenklimaat versterkt dit effect. Biobased materialen verminderen blootstelling aan schadelijke stoffen binnenshuis. Meervoudig ruimtegebruik en een fietsstraat in plaats van extra parkeerplaatsen maken dagelijkse beweging makkelijker.
Bronnen: RIVM - Kennisbundeling Groen en Gezondheid; WHO - Urban Green Spaces and Health, RLI - Bouwen met toekomst; Healthy building movement over biobased materialen.

2. Lagere zorgkosten en minder ziekteverzuim

10% meer groen kan landelijk leiden tot jaarlijkse besparingen op zorgkosten en arbeidsverzuim van ruim 394 miljoen euro, waarvan 328 miljoen euro aan vermeden arbeidskosten, volgens het RIVM. Op wijkniveau leidt groen dichtbij huis tot een vermindering van zorgkosten van circa €10.000 per hectare per jaar en minder verzuimkosten van circa €47.000 per hectare per jaar. Deze besparingen landen bij meerdere partijen, zoals gemeenten (via de Wmo en Jeugdwet), werkgevers en zorgverzekeraars. Dat is precies waarom deze baat vaak wordt gemist: ze wordt op projectniveau berekend, terwijl ze pas zichtbaar wordt op het niveau van een heel gebied over een langere periode.
Bronnen: RIVM - De maatschappelijke waarde van een gezonde en groene leefomgeving; TNO - Waardegedreven gezonde gebiedsontwikkeling

3. Hogere verblijfskwaliteit en bredere welvaart

Groen draagt bij aan rust, comfort en verblijfskwaliteit in de dagelijkse omgeving. Dat sluit aan bij het bredere begrip van welvaart, waarin naast materiële welvaart ook gezondheid, sociale cohesie en de kwaliteit van de leefomgeving meetellen. Het PBL berekende dat dit ook financieel loont: een boom in de directe woonomgeving levert al snel €5.000 tot €10.000 extra verkoopwaarde op en woningen in groene gebieden zijn gemiddeld 4 tot 30 procent meer waard. Passief bouwen en lokale biobased materialen versterken deze brede welvaart: een energiezuinige woning is meer waard en goedkoper in gebruik, en lokale herkomst van materialen geeft een impuls aan lokale werkgelegenheid. Gemeenschappelijke ruimtes, zoals een gedeelde tuin of fietsenstalling in een gemengd woongebouw, dragen bij aan hetzelfde doel.
Bronnen: PBL - Bevorderen van brede welvaart in de regio; RIVM - Handreiking samen werken aan een gezonde leefomgeving; TNO - Inzicht in hoe gezond de buurt is met basisset indicatoren Gezonde Leefomgeving; PBL – Bomen en woningprijzen; TU/e & CIE - Magic communities

4. Minder klimaatrisico's en vermeden schade

De schade van klimaatverandering is nu al aanwijsbaar en loopt op zonder aanvullende maatregelen. De hittegolf van 2019 leidde tot circa 400 extra sterfgevallen en de wateroverlast in Limburg in 2021 veroorzaakte meer dan 430 miljoen euro schade. Landelijk gaat de gezondheidsschade door zomerhitte al om een jaarlijkse kostenpost van ongeveer 1 miljard euro. Daarnaast wonen 8,1 miljoen Nederlanders wonen in overstroombaar gebied. Zonder extra risicoreductie kan de klimaatschade in Nederlandse steden oplopen tot ongeveer 70 miljard euro in 2050. Doorlaatbare bestrating en wadi's dragen naast groen direct bij aan deze opgave.Verzekeraars zien deze trend nu al terug in hun schadecijfers en pleiten voor klimaatadaptatie als norm in de ruimtelijke ordening.
Bronnen: PBL - Klimaatrisico's in Nederland; Ministerie van IenM & Ministerie van EZ - Deltaprogramma 2018; Verbond van Verzekeraars - Verbond van Verzekeraars in reactie op OVV-rapport: maak klimaatadaptatie de norm

5. Minder hittestress en een comfortabeler klimaat

Schaduw van bomen verlaagt de gevoelstemperatuur met 10 tot 15 graden Celsius vergeleken met de volle zon. Op wijkniveau geldt bovendien: elke 10 procentpunt meer groen verlaagt de luchttemperatuur met ongeveer 0,5 graad. Schaduw is daarmee de effectiefste maatregel tegen hittestress in de buitenruimte. Daarnaast zorgen strategisch geplaatste bomen voor huizen voor een verlaging van verwarmings- en koelkosten met zo'n 8 tot 12 procent. Passief bouwen versterkt dit binnenshuis: een goed geïsoleerde en beschaduwde gevel vraagt minder energie voor koeling in de zomer en verwarming in de winter.
Bronnen: Hogeschool van Amsterdam - De hittebestendige stad; International Society of Arboriculture - Energy conservation potential of urban tree planting; MVD Bouwadvies - Passief bouwen: wat zijn de voordelen?

6. Beter concentratievermogen en mentaal herstel

Onderzoek naar de relatie tussen natuur en cognitief functioneren toont een oorzakelijk verband: blootstelling aan groen bevordert het herstel van mentale vermoeidheid en verbetert concentratie. Een wandeling in de natuur zorgt voor een verbetering van het kortetermijngeheugen van 20%. Nederlands onderzoek onder negen basisscholen bevestigt dit concreet, terwijl nog altijd zo'n 60 procent van de basisscholen een volledig versteend plein heeft.
Bronnen: Frontiers in Psychology - Do experiences with nature promote learning?; Vrije Universiteit Amsterdam - The impact of greening schoolyards on the appreciation, and physical, cognitive and social-emotional well-being of schoolchildren