



Maak bouwregels beter hanteerbaar en betaalbaar

Toelichting op de adviezen van de adviesgroep STOER over het Bbl

Juli 2025

Het in juni verschenen rapport van de Adviesgroep STOER bevat meer dan honderd concrete voorstellen om de bouw van woningen in Nederland te bevorderen: sneller, meer en goedkoper. Het advies is opgesteld tegen de achtergrond van de ambitie om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren. Met het programma STOER – Schrappen van Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regels – wil het kabinet belemmerende regelgeving terugdringen en zo bijdragen aan deze opgave.

De voorstellen in het rapport hebben geleid tot veel reacties. De reacties waren niet alleen waardierend, maar ook bezorgd over de mogelijke gevolgen voor kwaliteit, gezondheid en duurzaamheid.

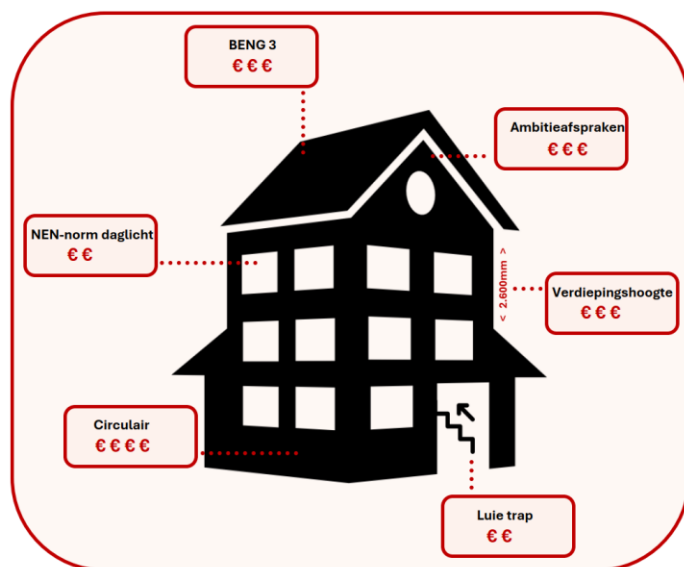
Daarom licht de adviesgroep in deze notitie toe hoe de voorstellen voor aanpassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit) bijdragen aan toekomstbestendige woningbouw die betaalbaar, beter hanteerbaar, duurzaam én van goede kwaliteit is.

Na gefragmenteerde groei van eisen: tijd voor herbezinning

Nederland kent sinds 1992 landelijke bouwregels. Met het Bouwbesluit 2003 ontstond voor het eerst een complete set eisen voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid van gebouwen. De voordelen waren evident: duidelijkheid voor alle betrokkenen en mogelijkheden om landelijk en efficiënt te bouwen.

Sindsdien is het aantal regels gestaag toegenomen. Plafonds moesten hoger, deuren ruimer, installaties geavanceerder. De aanscherpingen dienden steeds op zichzelf staande doelen, zoals brandveiligheid of energiezuinigheid, en werden zelden in samenhang beschouwd. Het Bouwbesluit 2012 bracht tijdelijk consolidatie, maar sindsdien is de regeldruk opnieuw toegenomen – vaak met goedbedoelde, maar kostbare gevolgen.

Ondertussen groeide ook het aantal lokale en regionale ‘ambitieafspraken’, zoals convenanten voor toekomstbestendig bouwen. De opeenstapeling van al deze ambities kan leiden tot kostenverhoging, vertraging of zelfs afstel van projecten.



Uitgangspunten van STOER

Het STOER-programma stelt niet dat regels overbodig zijn, maar pleit voor een herbezinning: zijn alle regels nog nodig, zijn ze proportioneel en zijn ze in samenhang bezien?

De kernvraag is of een goed presterende woning altijd nóg beter moet presteren, ook als dat duizenden euro's extra kost. STOER stelt: goed is goed genoeg – zeker als die keuze het verschil maakt tussen bouwen of niet bouwen, betaalbaar of onbetaalbaar.

Voor wie bouwen wij?

Het gaat bij STOER om het mogelijk maken van betaalbare woningbouw voor mensen die nú geen woning kunnen vinden. Starters, middeninkomens, ouderen die kleiner willen wonen – zij zijn gebaat bij woningen die voldoen aan een goede standaard, zonder overbodige kosten. De beoogde kwaliteit blijft gegarandeerd: veilig, gezond, duurzaam en bruikbaar. Maar wel tegen een prijs die past binnen de betaalbaarheidsgrenzen zoals gesteld in de Wet Versterking Regie op de volkshuisvesting.

STOER en het Bbl: een kritische blik op eisen

In het rapport stelt de adviesgroep STOER voor om een reeks aanpassingen door te voeren in het Bbl. Deze voorstellen zijn gebaseerd op bijdragen uit het veld, eigen analyses en gesprekken met deskundigen. De voorstellen beogen een vereenvoudiging die direct leidt tot lagere bouwkosten, minder materiaal- en energiegebruik en een efficiëntere woningindeling – zonder wezenlijke aantasting van de kwaliteit.

Overzicht van de belangrijkste voorstellen:

- Plafond- en deurhoogtes: verlaag de minimale plafondhoogte van 2,60 naar 2,50 meter en de deurhoogte van 2,30 naar 2,10 meter. Dit levert materiaal- en energievoordelen op en biedt ruimte voor efficiëntere bouwlogistiek.
- Trappen: sta een steilere trap toe ('actieve trap'), wat leidt tot ruimtewinst in woningen en lagere kosten. De trap blijft veilig bruikbaar, ook voor de toepassing van traplifts.
- Toegankelijkheidseisen balkons: voer geen extra verplichtingen in voor drempelloze balkons vanwege het hoge risico op lekkages en bouwkundige complexiteit. Beperk deze eis tot zorgwoningen en nultredenwoningen.
- Daglichttoetreding: wijs de nieuwe NEN-norm voor daglicht (die tot meerkosten leidt) niet aan in het Bbl. Behoud flexibiliteit in de toepassing van daglichteisen, vooral in slaapkamers en kleinere verblijfsruimtes.
- 55%-eis: heroverweeg de regel dat minimaal 55% van het vloeroppervlak moet voldoen aan de hoogste daglicht- en ventilatie-eisen. Deze eis leidt tot onnodig complexe plattegronden.
- Tijdelijke woningbouw: harmoniseer de regels, zoals die voor geluidwering, door de termijn van 15 jaar standaard te maken (nu nog 10 jaar).
- Spuien via dove gevels: maak het mogelijk om via een niet-geluidgevoelige gevel te spuien (kortstondig ventileren). Dit levert installatietechnische en bouwkundige kostenvoordelen op.
- Administratieve vereenvoudiging: schrap de verplichting om een checklist voor veilig gebouwonderhoud mee te sturen met de vergunningsaanvraag, evenals de informatieplicht over het gebruikte bouwmaterieel.
- Interne geluidseisen: versoepel de geluidseisen tussen verblijfsruimten binnen een woning om open plattegronden mogelijk te maken.
- Milieuprestatie-eis (MPG): voer de geplande aanscherping niet door. Bereid in plaats daarvan, samen met het veld, de overstap voor op de Europese 'Whole Life Cycle-Global Warming Potential (WLC-GWP) -systematiek, die breder en toekomstbestendiger is.
- Overige voorstellen: een aantal andere voorstellen van STOER vergt nog nader onderzoek en blijft hier verder onbesproken.

Financiële effecten

In de navolgende tabel zijn de geraamde financiële gevolgen (besparingsbedragen) op een rij gezet. Deze bedragen zijn exclusief btw en zijn geverifieerd door een bouwkostenadviesbureau en enkele bouwbedrijven.

Maatregel	Raming besparing bouwkosten			
	Appartement	Eengezinswoning		
Verlagen plafondhoogte en deuren ¹	€ 1.250	€ 1.250	€ 2.500	€ 3.750
Minder luie trappen	€ 2.500	€ 4.000	€ 2.500	€ 4.000
Niet invoeren drempelloze balkons ²	-	€ 2.500	-	-
Niet invoeren nieuwe geluidsnorm ²	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Schrappen geluidseis verblijfsruimten	-	€ 500	-	€ 500
Schrappen emissie-reductieplicht ³	€ 250	€ 500	€ 250	€ 500
Schrappen checklist veilig gebouwonderhoud ³	€ 250	€ 500	€ 250	€ 500
Totaal (min – max)	€ 6.750	€ 11.750	€ 8.000	€ 11.750

1 Besparing materiaalkosten geraamd op € 1.250 per etage.

2 Betreft voorkomen van toename van kosten per 1 juli 2024. Bij eengezinswoningen is uitgegaan van de aanwezigheid van een (drempelloze) buitenruimte op maaiveldniveau.

3 Kosten per woning afhankelijk van de omvang van een project.

Bij deze tabel geldt de volgende toelichting: verschillende kostenbesparingen zijn nog niet meegenomen, omdat ze nadere uitwerking vergen of afhankelijk zijn van een aanpassing van een NEN-norm.

Een voorbeeld hiervan is de aanpassing van de daglichtnorm. Daarnaast zijn er besparingen die gelden voor woningen in specifieke situaties.

Voorbeeld: het toestaan van spuien bij geluidbelaste woningen levert een kostenreductie op van circa € 5.000 per woning. Aan de andere kant bestaat in de politiek-bestuurlijke besluitvorming de mogelijkheid dat niet alle kostenbesparingsopties uiteindelijk worden doorgevoerd.

Alles bij elkaar genomen ramen wij het besparingsbedrag per woning voorlopig als vuistregel op € 10.000 per woning (exclusief btw).

Daarnaast levert strikte handhaving van het Bbl ('geen lokale koppen meer') een extra financieel voordeel op. Dat voordeel bestaat uit twee componenten: in de eerste plaats het schrappen van de lokale koppen zelf. De adviesgroep raamt, op basis van aan haar voorgelegde berekeningen, dat het veelgebruikte 'zilverniveau' uit de duurzaam bouwen-convenanten een extra kostenpost van € 20.000 tot € 50.000 per woning oplevert (exclusief btw). Niet alle woningen worden overigens momenteel volgens 'zilver' gerealiseerd. Er bestaan ook diverse andere, al dan niet minder vergaande, aanvullende eisen die per gemeente verschillen.

Bovendien betekent strikte handhaving van het Bbl-regime een extra impuls voor standaardisering, industrialisering, schaalvergroting, innovatie binnen het raamwerk van het Bbl en reductie van procestijd en -kosten (afstemming, overleg en vergunningverlening). Het is lastig om deze elementen te vangen in een vuistregel met één kostenreductie-bedrag per woning.

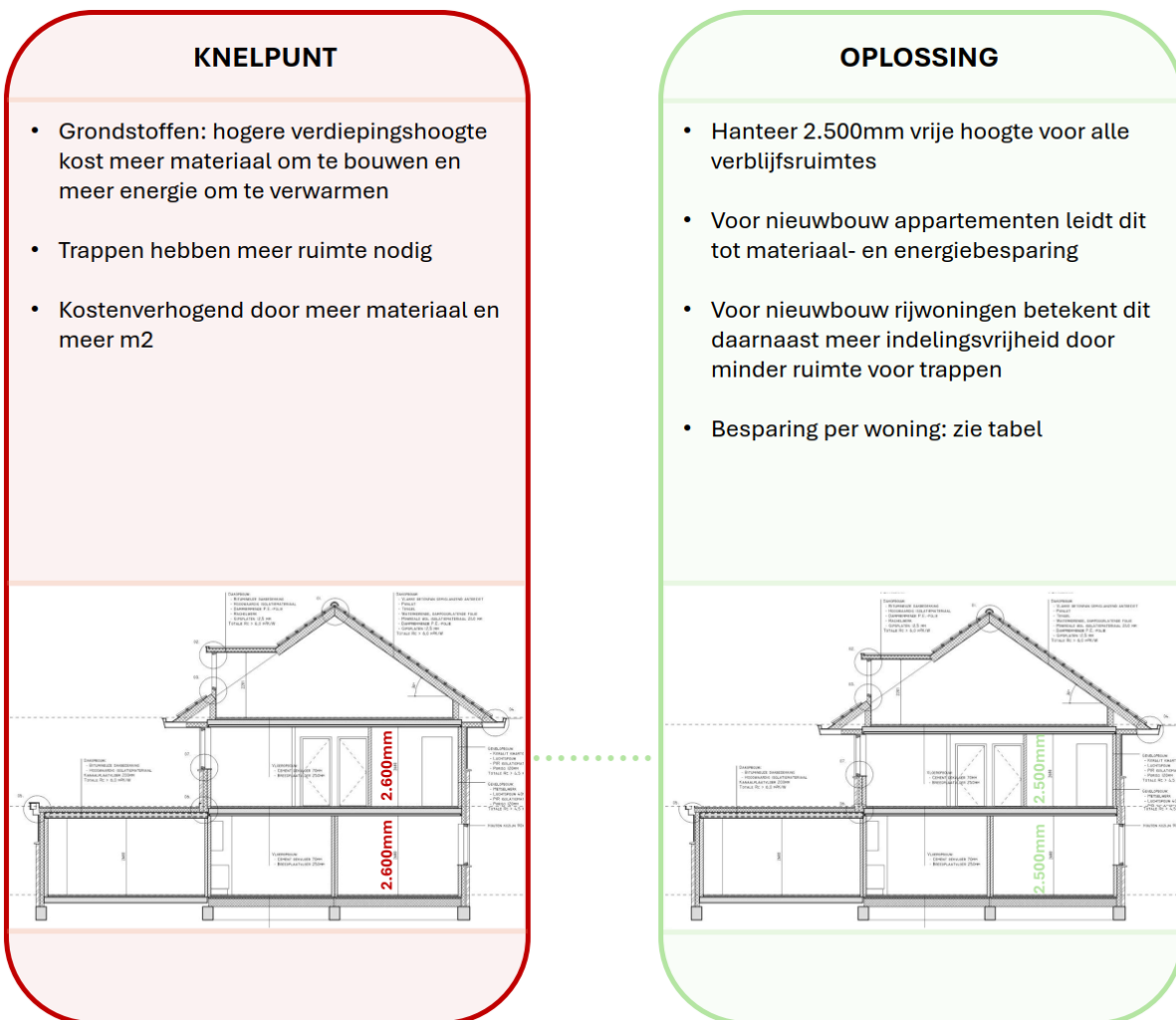
De adviesgroep raamt dit voorlopig en voorzichtig met een bedrag van € 20.000 per woning (exclusief btw).

Bij elkaar opgeteld komt de inschatting van de kostenbesparing neer op een bedrag van € 30.000 (exclusief btw) per woning. Het is een macro-inschatting die zich uiteraard niet op elke individuele te bouwen woning laat toepassen en evenmin van de ene op de andere dag gerealiseerd kan worden.

Een aantal voorstellen van de adviesgroep STOER uitgebreider in beeld

Lagere plafonds

Een concreet voorstel is het verlagen van de minimale plafondhoogte in nieuwbouwwoningen. Een verlaging van 10 centimeter levert direct materiaalbesparing op, vermindert de stookkosten en maakt het mogelijk om efficiënter te bouwen. Onze buurlanden hanteren een vergelijkbare (of lagere) standaard.



Actieve trap

Ook de toegestane traphelling kan worden aangepast, wat ruimte schept voor compactere plattegronden. Hierbij is gekeken naar bestaande woningtypologieën die jarenlang als comfortabel en functioneel zijn ervaren. Het gaat dus niet om een stap terug in kwaliteit, maar om een herwaardering van wat bewezen goed werkt en die tot 2003 regel was.

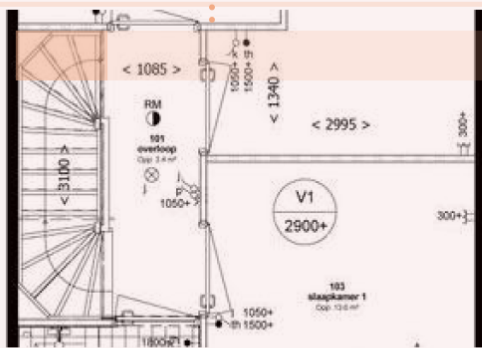
Over de ‘actieve trap’ – een meer passende benaming voor een steilere trap – zijn zorgen geuit. Tegelijkertijd biedt deze trap ook voordelen. Niet alleen vergroot het de indelingsvrijheid, ook kan deze vanuit gezondheidsperspectief bijdragen aan vitaliteit, met name bij ouderen, mits veilig ontworpen. Trapliften blijven daarbij een optie – deze zijn technisch goed toepasbaar op de voorgestelde trapvorm.

Als het om gezondheid gaat, is het probleem van het niet kunnen vinden van (betaalbare) woonruimte groter. Vooral voor jonge mensen die op eigen benen willen staan, brengt dit aantoonbare gezondheidsproblemen met zich mee.

KNELPUNT

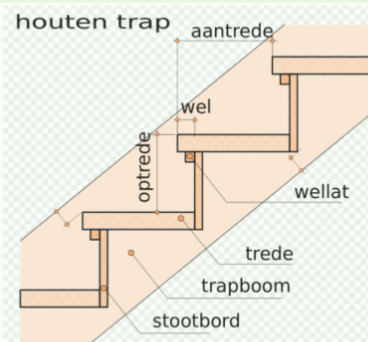
- Moeilijker indeelbare plattegronden
- Vergroting van woning van circa 0,5 m² per verdieping is kostenverhogend
- Strijdig met ambitie om betaalbare en compactere woningen te bouwen

0,5 - 2,0 m² verlies per verdieping



OPLOSSING

- Hanteer eenvoudige praktijkregel voor een binnentrap met eenvoudige formule voor op- en aantrede
- 2 optreden + 1 aantrede = 570 - 630 mm
- Resultaat: actieve trap en compactere woningen
- Of: ruimte benutten voor beter indeelbare kamers
- Besparing per woning: zie tabel

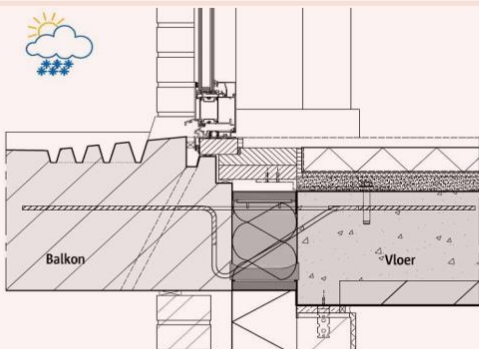


Toegankelijkheid

Toegankelijkheid is essentieel. De adviesgroep stelt daarom niet voor om eisen te schrappen, maar om generieke aanscherpingen selectief toe te passen. Bijvoorbeeld: drempelloze balkons zijn technisch problematisch; ze brengen risico's op lekkages met zich mee en extra kosten. Daarom ligt het voor de hand om die eis alleen te stellen bij woningen voor specifieke doelgroepen, zoals zorgwoningen. Voor andere woningen volstaat de bestaande norm. De kern van de toegankelijkheidsnorm, de drempelloze voordeur, laat de adviesgroep onaangetast.

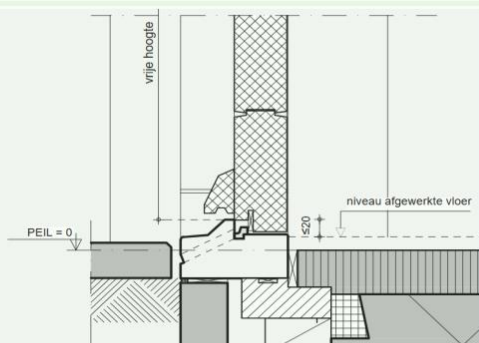
KNELPUNT

- Hogere kosten voor het merendeel van de woningen waar dit in de praktijk geen probleem is
- Technische problemen bij balkons en galerijen: risico op waterschade bij hevige regenbuien
- Eis leidt tot risico dat minimale hoogte van 2.300mm niet kan worden gehaald zonder verdiepingshoogtes worden vergroot. Dit is zeer kostenverhogend.



OPLOSSING

- Behoud eis voordeur
- Schrap aanscherping in het algemeen
- Bepaal landelijk per project een percentage nul-trede woningen
- Beperk aanscherping tot nul-trede en zorgwoning
- Besparing per woning: zie tabel



Daglicht en leefkwaliteit

Voorstellen over daglichttoetreding vragen om nuance. De adviesgroep pleit ervoor om de toepassing ervan in balans te houden. De eis dat het gehele verblijfsoppervlak moet voldoen aan daglichteisen kan leiden tot onpraktische plattegronden. Meer ruimte voor maatwerk biedt ontwerpvrijheid zonder dat het ten koste gaat van de kwaliteit van het binnenklimaat.

KNELPUNT

- Combinatie van teveel glas en hoge isolatiewaarden leidt tot te warme woningen
- Toenemende vraag naar koeling die veel energie kost
- Bij toepassing van overstekken (voor balkons en galerijen) zijn grote glasoppervlaktes geëist zonder dat dit vanzelfsprekend voordelen geeft voor een bewoner
- De TO_{juli} -eis is het resultaat van het creëren van een probleem en het daarna bedenken van een oplossing
- Gevolg: hogere kosten, meer opwarming en verlies privacy



OPLOSSING

- Glasoppervlak in kozijn $> 0,5m^2$
- Minimaal glasoppervlak is 10% van oppervlak verblijfsruimte
- Dakramen tellen mee (voor deel $>0,5m^2$), zodat er weer een gewone zolderkamer kan worden gemaakt
- Geen ingewikkelde berekeningen meer die door adviesbureaus moeten worden uitgevoerd / gecontroleerd
- Besparing per woning: zie tabel

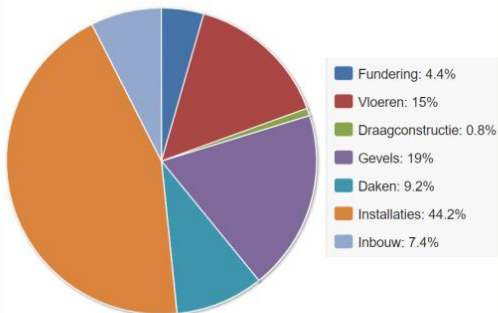


Duurzaamheid: van MPG naar Whole Life Cycle-Global Warming Potential (WLC-GWP)

De adviesgroep stelt voor om de geplande aanscherping van de milieuprestatie-eis (MPG) niet in te voeren. Niet omdat duurzaamheid onbelangrijk is, maar omdat Europa werkt aan een nieuw kader: Whole Life Cycle-Global Warming Potential (WLC-GWP). Dat vraagt om andere benadering, prioriteitstelling en meetwijze. Een nationale aanscherping vooruitlopend op dat kader leidt tot dubbele investeringen, onzekerheid en kosten. De adviesgroep pleit daarom voor balans en duidelijkheid, met een heldere roadmap richting de Europese norm.

KNELPUNT

- Duurzaamheid is en blijft prioriteit
- MPG berekening is ingewikkeld
- Aanscherping MPG vooruitlopend op Europese norm 'Whole Life Carbon' leidt tot onzekerheid en dubbele kosten



OPLOSSING

- Vraag om andere meetwijze en benadering vanuit een nieuw kader: **Whole Life Carbon**



Directe kosten en total cost of ownership

De voorgestelde aanpassingen leveren aantoonbare kostenvoordelen op. Niet alleen in directe bouwkosten, maar ook in gebruik en beheer. Denk aan lagere energielasten door een efficiëntere indeling of lagere materiaalkosten door minder bouwvolume. Een realistisch beeld van de kosten over de levensduur van een woning is essentieel om beargumenteerde keuzes te maken.

Waar blijft het kostenvoordeel?

Opvolging van de adviezen zal leiden tot lagere plan- en bouwkosten. Dat roept de vraag op waar deze kostenreductie effect zal hebben.

Het realiseren van betaalbare woningen in de segmenten sociale huur, middenhuur en betaalbare koop vergt nu grote financiële inspanningen. Kostenreductie helpt om deze woningen met kwaliteit daadwerkelijk in kortere tijd te realiseren.

Voor voldoende betaalbare woningen en de maximale prijsgrenzen van betaalbaarheid voorziet de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting, met daarin onder meer de verplichting dat twee derde van alle te bouwen woningen betaalbaar moeten zijn.

Het advies van de adviesgroep richt zich op hoe deze betaalbare woningen er sneller of zelfs überhaupt kunnen worden gerealiseerd. De kostenreductie en tijdwinst helpen om de businesscase in de locatie- en gebiedsontwikkelingen rond te krijgen, met minder overheidssubsidie. ‘Weglekken’ van het kostenvoordeel naar een hogere residuele grondprijs is voor betaalbare woningen dan ook theorie. Sociale huurwoningen kennen sowieso een niet-residueel bepaalde grondprijs.

Inzet op innovatie en industrialisatie

De voorstellen van de adviesgroep sluiten aan bij ontwikkelingen in de bouwsector, zoals concept-woningen, industrialisatie, seriematige productie en circulair bouwen.

Industriële bouwers hebben aangegeven dat de versoepelingen hen helpen om sneller en goedkoper te bouwen zonder in te leveren op duurzaamheid. De keuze om regels te herijken is dus geen rem, maar juist een stimulans om innovatie binnen de uniforme normen van het Bbl te versnellen.

Het Bbl biedt met de huidige mogelijkheden voor toepassing van ‘gelijkwaardigheid’ en ‘maatwerk’ - vaak onderschatte - flexibiliteit.

Voor innovatie buiten het kader van het Bbl moedigt STOER het gebruik van het experimenteerartikel¹ aan, met concrete voorbeelden.

Tot slot

Met deze voorstellen doorbreekt de adviesgroep de trend van voortdurende toevoeging van sectorale extra's aan het Bbl. Op zichzelf hebben alle toevoegingen een motief, maar als totaal leiden ze onvermijdelijk tot steeds hogere kosten. Dat vormt nu en in de toekomst een van de hinderpalen voor de bouw van voldoende betaalbare woningen. De adviesgroep constateert dat de Nederlandse Bbl-woning op alle aspecten - ook internationaal gezien - zeer goed scoort. De voorstellen effenen een geordend pad naar een hoger duurzaamheidsniveau. Dat blijkt ook uit het advies voor een roadmap naar de komende Europese norm Whole Life Cycle-Global Warming Potential (WLC-GWP)

¹ Artikel 23.3 van de Omgevingswet