



Oktober 2019

Wijzigingen bouwbesluit per 1 juli 2020

Wat zijn de financiële gevolgen van de wijzigingen van het bouwbesluit?

Vanaf juli 2020 gaan de wijzigingen van het bouwbesluit in waarbij de eisen voor bijna-energie neutraal bouwen (BENG-eisen) worden doorgevoerd. Deze nieuwe eisen zorgen voor een andere scope van uw project en hebben daardoor financiële gevolgen. Deze gevolgen maken geen onderdeel uit van onze reguliere indexcijfers rondom loon- en prijswijzigingen. Het is echter wenselijk om inzicht te hebben in deze financiële consequenties. In deze publicatie geven wij de resultaten weer van onze verkenning van de kostenverhoging als gevolg van deze wijzigingen.

Waarom een wijziging van het bouwbesluit?

De aanleiding voor de wijziging van het bouwbesluit is de eis uit de herziene Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD, 2010/31/EU). Deze eis stelt dat uiterlijk 31 december 2020 alle nieuwe gebouwen bijna-energie neutraal (BENG) moeten zijn.

Naast de eisen met betrekking tot de energieprestatie schrijft de EPBD voor dat lidstaten bij de energieprestatie-bepalingsmethoden rekening moeten houden met de Europese normen op dit gebied. De huidige bepalingmethode is nog gebaseerd op oude normen. Daarom is de NTA 8800 ontwikkeld. Deze nieuwe norm voldoet aan de Europese normen.

De wijzigingen van het bouwbesluit zorgen ervoor dat de Europese regelgeving wordt geïmplementeerd, en dat de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw worden aangescherpt. Daarnaast wordt het stelsel van energieprestatie-bepalingsmethoden vervangen door een nieuwe generieke methode.

Minister Ollongren heeft een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met de definitieve BENG-eisen. Deze eisen liggen nu ter voorhang aan de Tweede Kamer. De Tweede Kamer besluit in de loop van 2019 over de definitieve eisen. Deze worden naar verwachting eind 2019 gepubliceerd in het Staatsblad en zullen op 1 juli 2020 in werking treden.

Wat zijn de wijzigingen?

Wat zijn de wijzigingen van het bouwbesluit per 1 juli 2020?

1. De nieuwe bepalingmethode wordt de NTA 8800. De uitgangspunten van deze methode en de berekeningsmethodiek zijn anders dan in de huidige methode, de NEN 7120. De resultaten uit een berekening volgens NEN7120 en volgens de NTA 8800 zijn dan ook niet eenduidig vergelijkbaar.
2. De epc-eis wordt vervangen door drie BENG indicatoren:
 - BENG 1: maximale energiebehoefte (in kWh/m²/jaar).
 - BENG 2: maximaal primair fossiel energiegebruik (in kWh/m²/jaar).
 - BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in procenten).

Daarnaast worden er ook nog eisen gesteld aan de maximale temperatuuroverschrijding in de kalendermaand juli.

3. De vangnet-eisen (minimale isolatiewaarden) worden gewijzigd. Dit geldt alleen voor de Rc-waarden, de U-waarden blijven gelijk.

Wat zijn de effecten op de BDB referentieobjecten?

Voor de referentieobjecten is gekeken naar het kostenverhogend effect van de scopewijzigingen als gevolg van deze nieuwe regelgeving. Dit resulteert in een percentage dat de verhoging van de bouwkosten aanduidt. Hierbij is gekeken naar zowel de investeringskosten als de levensduurkosten.

In de percentages in deze publicatie zijn de kostenconsequenties voor gasloos bouwen niet meegenomen. De kostenverhogingen in deze publicatie gelden bovenop de percentages voor gasloos bouwen. De kostenconsequenties voor gasloos bouwen zijn besproken in onze publicatie "*Wat betekent gasloos bouwen voor uw project?*", gepubliceerd in oktober 2018. Deze publicatie kunt u vinden op onze website, www.bdb.nl.

Per BDB referentieobject worden de kostenconsequenties voor de aanstaande wijziging van het bouwbesluit weergegeven in onderstaande tabel. De percentages in tabel 1 hebben betrekking op de BDB referentiebegrotingen voor nieuwbouw. De investeringskosten zijn de initiële kosten om aan de nieuwe BENG-eisen te voldoen. De levensduurkosten zijn de investeringskosten plus kosten voor onderhoud en vervanging, minus de besparing in energiekosten en restwaarde na de calculatieperiode.

| BDB referentie (nieuwbouw) | Investeringskosten | Levensduurkosten |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| Eengezinswoningen | +5,0% | +7,0% |
| Portiekwoningen | +5,0% | +7,5% |
| Galerijwoningen | +4,5% | +6,5% |
| Kantoorgebouwen | +4,0% | +4,0% |
| Bedrijfsgebouwen | +3,0% | +2,5% |
| Schoolgebouwen | +6,0% | +6,0% |
| Zorgcomplexen | +6,0% | +9,5% |

Tabel 1 - Kostenconsequenties BDB Referentieobjecten - Nieuwbouw

Het kostenverhogend effect dat wordt weergegeven is op basis van het uitgangspunt dat de investeringskosten zo laag mogelijk zijn. Afhankelijk van de keuze voor bepaalde maatregelen kan het zwaartepunt van de kostenverhoging liggen bij de initiële investering of bij de kosten voor gebruik en onderhoud. In het algemeen zijn de levensduurkosten lager bij een hogere initiële investering, en andersom. Energiebesparende maatregelen kunnen bijvoorbeeld in eerste instantie een hoge investering vereisen, maar op den duur aantrekkelijker zijn en kunnen mogelijk worden terugverdiend door de lagere energielasten tijdens de levensduur van het gebouw. Het in beschouwing nemen van niet enkel de initiële investering, maar ook de levensduurkosten is in veel gevallen van toegevoegde waarde bij het beslissingsproces.

De weergegeven percentages zijn een benadering van het gemiddelde kostenverhogend effect voor verschillende gangbare maatregelenpakketten. Zowel de investeringskosten als de levensduurkosten zijn sterk afhankelijk van het gekozen maatregelenpakket. Daarnaast kunnen afwijkingen ten opzichte van de weergegeven percentages ontstaan door de gebouwworm en bouwmethodiek. Ook kunnen een eventuele combinatie van gebruiksfuncties en de verhoudingen hiervan effect hebben op de kosten. In tabel 1 zien we bijvoorbeeld dat de kostenconsequenties voor de referentie bedrijfsgebouwen lager zijn dan voor de andere referenties. Dit komt doordat een groot deel van deze referentie bestaat uit de gebruiksfunctie Industrie. Aan deze gebruiksfunctie worden geen energetische eisen gesteld en deze zorgt daarom slechts voor een beperkte kostenverhoging als gevolg van de wijzigingen van de vangnet-eisen. Per saldo is het percentage van de kostenverhoging als gevolg van de scopewijziging lager dan voor de overige referenties.

Daarnaast neemt de techniek voor duurzaam bouwen een vlucht. De continue verbetering van de techniek voor duurzaamheidsmaatregelen heeft effect op de kosten die gemaakt moeten worden om BENG te bouwen. Maatregelen worden bijvoorbeeld goedkoper en het rendement van de maatregel stijgt. Het toepassen van een bepaalde maatregel kan daardoor niet alleen de kosten drukken, maar een hoger rendement maakt het wellicht ook mogelijk om minder maatregelen toe te passen om hetzelfde resultaat te behalen. Als gevolg van

kwaleiteitsverbetering van producten zullen op termijn de onderhoudscycli en mate van onderhoud afnemen. Dit zal naar verwachting ook een positief effect hebben op de levensduurkosten. In onze berekeningen hebben we daar nog geen rekening mee gehouden.

De impact van wijzigingen van het Bouwbesluit op de indexcijfers

Deze wijzigingen als gevolg van wijzigingen in het Bouwbesluit maken geen onderdeel uit van de reeksen met indexcijfers. Dit zijn scopewijzigingen en hebben dus geen directe gevolgen voor de indexcijferreeksen. Eventuele meerkosten als gevolg van deze scopewijzigingen dienen separaat te worden doorberekend bovenop de genoemde indexcijfers. Als indicatie van het kostenverhogende effect op uw project kunt u de toeslagpercentages in deze publicatie hanteren.

Heeft u vragen over deze publicatie of wilt u meer weten over de financiële consequenties rondom dit onderwerp binnen uw project, neem dan contact op met BDB: info@bdb.nl of 088 – 426 16 00.