Bureau Documentatie Bouwwezen B.V.
Postbus 310
6800 AH Arnhem
088 – 426 16 00
info@bdb.nl



januari 2021

>> Actualisatie van de publicatie met dezelfde titel gepubliceerd in oktober 2019 <<

Wijzigingen bouwbesluit per 1 januari 2021

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

Vanaf januari 2021 zijn de wijzigingen van het bouwbesluit ingegaan waarbij de eisen voor bijna-energieneutraal bouwen (BENG-eisen) zijn 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 consequenties. In deze publicatie geven we de resultaten 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-energieneutraal moeten zijn (BENG).
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 bepalingsmethode 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.
De nieuwe eisen zijn gepubliceerd in het Staatsblad 501 van 13 december 2019.

Wat zijn de wijzigingen?

Wat zijn de wijzigingen van het bouwbesluit per 1 januari 2021?

1. De nieuwe bepalingsmethode 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 vangneteisen (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 kostenverhogende effect van de scopewijzigingen als gevolg van deze nieuwe regelgeving. Dit resulteert in een percentage dat de verhoging van de bouwkosten aanduidt. Hierbij hebben we een tweetal varianten uitgewerkt: een variant voor de laagste initiële investering en een variant voor de laagste levensduurkosten. Hierdoor ontstaat een bandbreedte van de initiële en exploitatietechnische meer- en minder kosten. In de berekening zijn ook de kostenverhogende effecten van gasloos bouwen opgenomen.

Per referentie worden de kostenconsequenties voor de twee verschillende varianten weergegeven in onderstaande tabel. De percentages hebben betrekking op de BDB referentiebegrotingen die zijn gehanteerd voor de indexcijfers met basisjaar april 2012. Vanaf januari 2021 hanteert BDB nieuwe referentiebegrotingen. In deze nieuwe referentiebegrotingen zijn de geldende BENG-eisen opgenomen. In de praktijk voorkomende afwijkingen ten opzichte van onderstaande percentages kunnen onder meer ontstaan door verschillen tussen het BDB referentieobject en het object in de praktijk, zoals de gebouwvorm, de bouwmethodiek en een eventuele combinatie van gebruiksfuncties en de verhoudingen hiervan.

BDB referentie (nieuwbouw)	Uitgangspunt laagste investeringskosten*		Uitgangspunt laagste levensduurkosten**	
	Investeringskosten	Levensduurkosten	Investeringskosten	Levensduurkosten
Eengezinswoningen	11,5%	13,0%	16,0%	10,0%
Portiekwoningen	14,0%	18,0%	15,5%	17,0%
Galerijwoningen	15,0%	18,5%	16,5%	17,5%
Kantoorgebouwen	8,5%	6,5%	9,5%	6,0%
Bedrijfsgebouwen	5,0%	3,5%	5,0%	3,5%
Schoolgebouwen	11,0%	8,5%	11,0%	8,5%
Zorgcomplexen	12,5%	15,5%	14,0%	14,5%

Tabel 1 - Kostenconsequenties BDB Referentieobjecten – Nieuwbouw

* Investeringskosten = initiatiële kosten om aan de nieuwe BENG-eisen te voldoen.
** Levensduurkosten = investeringskosten, plus kosten voor onderhoud en vervanging, minus de besparing in energiekosten en restwaarde na calculatieperiode.

Wat direct in het oog springt is dat de procentuele meerkosten voor de levensduurkosten bij het uitgangspunt van 'laagste investeringskosten' hoger liggen dan die bij het uitgangspunt van de 'laagste levensduurkosten'. Hieruit kan geconcludeerd worden dat energiebesparende maatregelen in eerste instantie een hoge investering vereisen, maar op den duur aantrekkelijker zijn en mogelijk kunnen 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 dus van toegevoegde waarde bij het beslissingsproces.

Daarnaast zien we 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.

Verandering van regelgeving
Deze wijzigingen maken geen onderdeel uit van de reeksen met indexcijfers en hebben dus geen directe gevolgen voor de indexcijferreeksen. De indexcijferreeksen geven inzicht in de kostenontwikkeling tussen twee peilmomenten, terwijl de invoering van de nieuwe eisen een aanpassing van de onderbouwing voor de indexcijferreeksen betreft. Er zal geen sprong in indexcijferreeksen zichtbaar zijn door de nieuwe eisen. Eventuele meerkosten dienen separaat te worden doorberekend bovenop de genoemde indexcijfers. Dit is bijvoorbeeld het geval, wanneer tijdens de ontwerpfase van een project en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning er wijzigingen van wet- en regelgeving plaatsvinden.

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.