BDB
Bouw(kosten)data

BDB Postbus 310 6800 AH Arnhem 088 - 426 16 00 info@bdb.nl



Oktober 2018

Gasloos bouwen

Meerkosten gasloos bouwen ten opzichte van de BDB referentiebegrotingen

Vanaf juli 2018 geldt de verplichting om nieuwbouwwoningen gasloos te bouwen. Dit besluit kan financiële consequenties hebben voor uw project. Om deze financiële gevolgen te kunnen verrekenen zijn de meerkosten bepaald aan de hand van de BDB referentiebegrotingen.

Waarom deze publicatie?
Op 26 april jongstleden is het besluit getekend voor het tijdstip van de inwerkingtreding van de Wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, ook wel genoemd de wet VET (Voortgang Energie Transitie). Dit besluit is gepubliceerd in Staatsblad 129 van 2018. Voor nieuwbouwwoningen, waarvoor op of na 1 juli 2018 de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, betekent dit dat deze gasloos moeten zijn. Woningen waarvoor de omgevingsvergunning vóór 1 juli is ingediend of die al een omgevingsvergunning hebben, kunnen nog wel met een gasaansluiting worden uitgevoerd.

Voor bestaande woningen en utiliteitsbouw is er op dit moment geen dwingende wetgeving om gasloos te bouwen. Echter worden er door de gestelde EPC-eis in de praktijk toch al veel maatregelen genomen om het gasverbruik te verminderen of om het gas helemaal te vervangen door een meer duurzame energievoorziening.

BDB geeft inzicht in de financiële impact van deze wijzigingen op de BDB referentiebegrotingen. Zo kunnen de eventuele financiële consequenties binnen uw project verrekend worden. Deze financiële consequenties van gasloos bouwen komen bovenop de reguliere structurele kostenontwikkelingen die weergegeven worden door de BDB Maandcijfers.

Gasloos bouwen
Wanneer er geen gas meer gebruikt wordt in een gebouw, heeft dat onder andere consequenties voor de warmteopwekking, het warme tapwater en voor de kookvoorziening die veelal nog op gas is afgestemd.
Om te komen tot een gasloze woning, moet er worden bepaald hoe de warmteopwekking wordt gerealiseerd.

Voor gasloos bouwen zijn er diverse oplossingsmogelijkheden. De meerkosten hiervan zijn afhankelijk van de situatie. BDB bepaalt het effect op de bouwkosten van gasloos bouwen. De uitgangspunten voor het vastleggen van dit effect zijn als volgt:

- De meerkosten ten opzichte van de bouwkosten gelden voor een gebouw volgens de huidige wet- en regelgeving per 30 juni 2018.
- Per referentiegebouw is gekeken naar de meest gangbare en effectieve maatregel om te komen tot een gasloos gebouw.
- Enkele van de BDB referentiebegrotingen bestaan uit meerdere gebruiksfuncties. Daarbij is rekening gehouden met de meest gebruikelijke oplossing per functie.
  De BDB referentie Schoolgebouwen bestaat bijvoorbeeld uit een onderwijsfunctie en een sportfunctie. Deze verschillende gebruiksfuncties hebben niet dezelfde optimale oplossingen.
- De uitgangspunten voor het wijzigen van het installatieconcept zijn in onderstaande tabel weergegeven.

De gehanteerde uitgangspunten binnen onze referentiebegrotingen zijn als volgt:

BDB referentiegebouw (nieuwbouw)	Verwarmingsinstallatie		Warm tapwater		Kooktoestel	
	Uitgangs-situatie	Gasloze situatie	Uitgangs-situatie	Gasloze situatie	Uitgangs-situatie	Gasloze situatie
Eengezinswoningen	Gasgestookte combiketel	WP lucht	CV	WP	Gas	Elektrisch
Portiekwoningen	Gasgestookte combiketel	WP bodem open bron	CV	WP	Gas	Elektrisch
Galerijwoningen	Gasgestookte combiketel	WP bodem open bron	CV	WP	Gas	Elektrisch
Kantoorgebouwen	Gasgestookte combiketel	WP bodem open bron	CV	Electroboiler	N.v.t.	N.v.t.
Bedrijfsgebouwen	- Gasgestookte combiketel - Electrische verwarming	-WP bodem open bron -Electrische verwarming	CV	Electroboiler	N.v.t.	N.v.t.
Schoolgebouwen	Gasgestookte combiketel	WP bodem open bron	CV	- Electroboiler - Zonneboilers in de sporthal	N.v.t.	N.v.t.
Zorgcomplexen	Gasgestookte combiketel	WP bodem open bron	CV	WP	Gas	Elektrisch

Tabel 1 – Maatregelen in BDB referentiebegrotingen, gasloos bouwen.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn de kosteneffecten van het gasloos bouwen doorgerekend. De kostenconsequenties zijn zichtbaar in onderstaande tabel 2.

BDB referentie (nieuwbouw)	Meerkosten gasloos bouwen
Eengezinswoningen	+ 4,5%
Portiekwoningen	+ 7,0%
Galerijwoningen	+ 8,5%
Kantoorgebouwen	+ 2,5%
Bedrijfsgebouwen	+ 1,0%
Schoolgebouwen	+ 2,5%
Zorgcomplexen	+ 4,5%

Tabel 2 - Kostenconsequenties BDB referentiegebouwen, gasloos bouwen.

Effectieve kostenverhoging

De werkelijke verhoging is afhankelijk van de uitgangssituatie waarmee het project wordt vergeleken. Er worden in veel nieuwbouwprojecten al hoge duurzaamheidseisen gesteld. Zo kunnen er bijvoorbeeld al maatregelen getroffen zijn om de warmteopwekking en de warm tapwatervoorziening (gedeeltelijk) op een andere wijze dan met gasketels te realiseren. In deze gevallen zijn de werkelijke meerkosten minder dan in bovenstaande tabel.

Voor de BDB referentie Bedrijfsgebouwen is de stijging beperkt. Dit wordt veroorzaakt doordat de verwarming in de hal wordt voorzien door middel van elektrische verwarming. Het omzetten van de warmteopwekking heeft alleen effect op het kantoorgedeelte van de referentie.

De stijging op de BDB referenties Portiekwoningen en Galerijwoningen is forser dan voor de andere gebouwen. Dit ontstaat door het toepassen van een collectieve warmteopwekking, die wordt gedeeld door een relatief klein aantal woningen.

Bovenstaande percentages hebben betrekking op de BDB referentiebegrotingen. Afwijkingen ten opzichte van bovenstaande percentages kunnen onder meer ontstaan door de gebouwvorm, de bouwmethodiek en een eventuele combinatie van gebruiksfuncties en de verhoudingen hiervan.

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.

BDB, hét onafhankelijke kennisinstituut op het gebied van bouw(kosten)data!