


Bouwbesluit 2012 kostenneutraal?

Concept Bouwbesluit 2012, het perspectief...



Op 28 april 2011 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer J.P.H. Donner, het Concept Bouwbesluit 2012 (Versie 27 april 2011) aangeboden aan de Eerste en Tweede Kamer. Deze parlementaire documenten zijn parallel hieraan officieel bekendgemaakt op www.overheid.nl (Kamerstuk 32 757 d.d. 03-05-2011). De stichting Bureau Documentatie Bouwwezen heeft naar aanleiding hiervan het Concept Bouwbesluit 2012 geanalyseerd en haar financiële impact vastgesteld.

Concept Bouwbesluit 2012

Het nieuwe Bouwbesluit omvat de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2003, de tussentijdse wijzigingen hierop, de voorschriften uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruikersbesluit) en de resterende gebruiks- en stedenbouwkundige voorschriften, de aansluiting van bouwwerken op nutsvoorzieningen en de voorschriften voor het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden uit de Model Bouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (MBV). Het doel van deze integratie in één nieuw besluit is de complexiteit van de bouwregelgeving te verminderen, de eenduidigheid te vergroten, te komen tot minder en eenvoudiger regels en het creëren van meer samenhang in de systematiek van de bouwregelgeving en het landelijke uniformeren van de voorschriften uit de MBV. De bevoegdheid van de gemeenten om nadere en aanvullende voorschriften te stellen wordt daarmee verder beperkt.

Voornaamste wijzigingen

Naast de bovengenoemde integratie van de voorschriften in één nieuw besluit zijn verschillende grote en kleine wijzigingen opgenomen in het nieuwe Concept Bouwbesluit 2012. De voornaamste wijzigingen zijn:

- De persoonsbenadering (werkelijk aantal personen) in plaats van de bezettingsgraadbenadering.
- De aansturing van Eurocodes voor het onderdeel 'constructieve veiligheid' in plaats van TGB-normen.
- De uniforme eisen voor verbouw, waarmee onder andere de belemmeringen bij hergebruik van de kantoorgebouwen worden weggenomen.
- De vernieuwde systematiek met betrekking tot brandveiligheidseisen.
- De herintroductie van de verplichte buitenberging en buitenruimte voor woonfuncties.
- De introductie van de administratieve verplichtingen rondom veiligheid en duurzaamheid.
- Het vervallen van de verplichte fietsenstalling, mits deze stalling is opgenomen in het lokale parkeerbeleid.
- De voorschriften voor het slopen en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Financiële consequenties

In **theorie** (lees: in overeenstemming met het Bouwbesluit) zijn voor diverse bouwtypen in de woningbouw- en de utiliteitsbouwsector verschillende kostenverhogende en -verlagende elementen te benoemen. Een aantal voorbeelden hiervan zijn de herintroductie van de verplichte buitenberging en buitenruimte voor woonfuncties (1), de versoepeling van de eisen rondom brandcompartimentering voor industrie functies (2) en de introductie van de administratieve verplichtingen rondom veiligheid en duurzaamheid (3). De financiële consequenties zijn sterk afhankelijk van de projectspecifieke omstandigheden in de **praktijk**. In de bouwpraktijk hebben echter een aantal van deze elementen geen financiële uitwerking, daar deze elementen in een groot aantal gevallen gemeengoed zijn (gebleven) binnen het programma van eisen van de bouwopgave ten opzichte van het Bouwbesluit 2003, zoals het genoemde voorbeeld van de verplichte buitenberging en de buitenruimte (1). Hierbij zijn daarentegen verschillende uitzonderingsgevallen te definiëren, waarvoor dit niet van toepassing is.

Daarnaast zijn een aantal van deze elementen gerelateerd aan een specifieke toepassingssituatie, zoals de verplichte buitenberging en de buitenruimte (1) en de versoepeling van de eisen rondom brandcompartimentering. Het wel of niet van toepassing zijn van een dergelijke maatregel kan leiden tot respectievelijk substantiële kostentoenames en -reducties.

De genoemde additionele administratieve verplichtingen (3) zullen terdege een kostenverhogend effect hebben op de bouw- en investeringskosten. Onze eerste inschatting is echter, dat dit effect qua omvang beperkt is.

Tot slot zijn een aantal wijzigingen van het nieuwe Bouwbesluit afhankelijk van de ontwerptechnische uitwerking van het desbetreffende project. Hierbinnen zijn diverse maatregelen te verdisconteren door integraal en kostenefficiënt te ontwerpen, zoals de eisen rondom vluchtwegen.

De projectspecifieke omstandigheden hebben zodoende een grote invloed op de eventuele kostenconsequenties van het nieuwe Bouwbesluit.

BDB Referentieprojecten

Het Concept Bouwbesluit 2012 heeft de volgende kostenconsequenties tot gevolg ten opzichte van de huidige BDB Indexcijfers:

| <u>Woningbouw - Nieuwbouw</u> | |
|-------------------------------|--------|
| Eengezinswoningen | + 0,1% |
| Portiekwoningen | + 0,3% |
| Galerijwoningen | + 0,2% |

| <u>Utiliteitsbouw - Nieuwbouw</u> | |
|-----------------------------------|----------|
| Kantoorgebouwen | + 0,1% |
| Bedrijfsgebouwen | -/- 0,7% |
| Schoolgebouwen | + 0,0% |
| Zorgcomplexen | + 0,0% |

Deze cijfers zijn gebaseerd op de huidige verkenningen. In de volgende voorbeelden zijn de financiële consequenties nader onderbouwd.

Eengezinswoningen (woonfunctie)

Het Concept Bouwbesluit 2011 omvat voor eengezinswoningen op financieel gebied de volgende noemenswaardige wijzigingen:

- De verplichte buitenberging.
- De verplichte Milieu Effect Materialen.

Op onze referentie “**BDB Eengezinswoningen - Nieuwbouw**” heeft enkel het laatste genoemde punt financiële gevolgen, daar de buitenberging vanaf 2003 onderdeel is gebleven van onze referentie. Het Concept Bouwbesluit heeft op basis hiervan een relatief beperkte kostenstijging van **+ 0,1%** tot gevolg.

De verplichte **buitenberging** heeft over het algemeen grotere financiële consequenties, indien deze stalling op basis van de nieuwe wet- en regelgeving toegevoegd dient te worden aan het bouwproject. De bouwkosten zullen in zo'n geval afhankelijk van de gekozen technische oplossing tussen **+ 0,5%** en **+ 4,0%** stijgen per woning.

De financiële consequenties van de verplichte **rapportage 'Milieu Effect Materialen'** is afhankelijk van de aard en de omvang van het onderhanden bouwproject. Bij een project van een enkele woning heeft deze verplichting grote consequenties. De bouwkosten zullen afhankelijk van het onderhanden project stijgen tussen **+ 0,1%** en **+ 2,5%**.

Meergezinswoningen (woonfunctie)

Het Concept Bouwbesluit 2011 omvat voor eengezinswoningen op financieel gebied de volgende noemenswaardige wijzigingen:

- De verplichte buitenberging.
- De verplichte buitenruimte.
- De verplichte rapportage 'Milieu Effect Materialen'.

Op onze referenties “**BDB Portiekwoningen - Nieuwbouw**” en “**BDB Galerijwoningen - Nieuwbouw**” hebben de eerst genoemde punten géén financiële gevolgen, daar de buitenberging en de -ruimte vanaf 2003 onderdeel zijn gebleven van onze referentie. Het Concept Bouwbesluit heeft op basis hiervan een relatief beperkte kostenstijging van respectievelijk **+ 0,3%** en **+ 0,2%** tot gevolg.

De verplichte **buitenberging** heeft over het algemeen grotere financiële consequenties, indien deze stalling op basis van de nieuwe wet- en regelgeving toegevoegd dient te worden aan het bouwproject. De bouwkosten zullen in zo'n geval tussen **+ 0,5%** en **+ 4,0%** stijgen afhankelijk van de gekozen technische oplossing.

De verplichte **buitenruimte** heeft over het algemeen grote financiële consequenties, indien deze stalling op basis van de nieuwe wet- en regelgeving toegevoegd dient te worden aan het bouwproject. De bouwkosten zullen in zo'n geval tussen **+ 2,5%** en **+ 4,0%** stijgen afhankelijk van de gekozen technische oplossing.

De financiële consequenties van de verplichte **rapportage 'Milieu Effect Materialen'** is afhankelijk van de aard en de omvang van het onderhanden bouwproject. Bij een project met geringere omvang heeft deze verplichting grotere consequenties. De bouwkosten zullen afhankelijk van het onderhanden project stijgen tussen **+ 0,1%** en **+ 0,5%**.

Bedrijfsgebouwen (kantoor- en industriefunctie)

Het Concept Bouwbesluit 2011 omvat voor bedrijfsgebouwen op financieel gebied de volgende noemenswaardige wijzigingen:

- Het vervallen van de verplichte fietsenstalling, mits deze stalling is opgenomen in het lokale parkeerbeleid.
- De versoepeling van de eisen rondom brandcompartimentering.
- De verplichte Milieu Effect Materialen.

Op onze referentie "**BDB Bedrijfsgebouwen - Nieuwbouw**" hebben enkel de laatst genoemde punten financiële gevolgen, daar de genoemde fietsenstalling in onze referentie opgenomen blijft als gevolg van het ontoreikende lokale parkeerbeleid in relatie tot de gevraagde behoefte vanuit de gebruiker. Het Concept Bouwbesluit heeft op basis hiervan een relatief beperkte kostendaling van -/- 0,7% tot gevolg.

De vervallen verplichte **fietsenstalling** heeft over het algemeen beperkte financiële consequenties. Indien deze stalling op basis van de nieuwe wet- en regelgeving mag komen te vervallen, zullen de bouwkosten in zo'n geval tussen **-/- 0,1%** en **-/- 0,5%** dalen, afhankelijk van de gekozen technische oplossing.

De orde van grootte van de financiële consequenties met betrekking tot de versoepeling van de eisen rondom **brandcompartimentering** is sterk afhankelijk van de aard en de omvang van het onderhanden project. De optimalisatiemogelijkheden rondom brandcompartimentering zijn hierin een bepalende factor. Desalniettemin zullen de bouwkosten over het algemeen dalen tussen **-/- 0,1%** en **-/- 1,0%**.

De financiële consequenties van de verplichte **rapportage 'Milieu Effect Materialen'** is afhankelijk van de aard en de omvang van het onderhanden bouwproject. Bij een project met geringere omvang heeft deze verplichting grotere consequenties. De bouwkosten zullen afhankelijk van het onderhanden project stijgen tussen **+ 0,1%** en **+ 0,5%**.

Bouwbesluit 2003 → Concept Bouwbesluit 2012

Tussen het Bouwbesluit 2003 en het Concept Bouwbesluit 2012 zijn op verschillende momenten wijzigingen doorgevoerd, zoals de wijzigingen per 1 januari 2011. Over het algemeen hebben deze wijzigingen in meer of mindere mate kostenverhogende consequenties (bouw- en investeringskosten) tot gevolg gehad. Een voorbeeld hiervan is het aanscherpen van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) eisen. Dit voorbeeld leidt over het algemeen tot kostenverlagende effecten in de exploitatieperiode. De mate van de verzwaaring van deze eis heeft daarentegen een remmend effect op de terugverdienperiode als gevolg van de toenemende kapitaalslast.

Zowel voor de woningbouw- als de utiliteitsbouwsector zijn in de periode januari 2003 tot en met januari 2011 diverse wijzigingen doorgevoerd in de wet- en regelgeving. Deze wijzigingen hebben in meer of mindere mate effect gehad op de bouwkosten. Voor onze referenties in de **woningbouw** en de **utiliteitsbouw** hebben deze wijzigingen gemiddeld geleid tot een verhoging van de bouwkosten van respectievelijk **+ 3,7%** en **+ 0,9%**. In tabel 1 en 2 zijn deze kostenconsequenties nader weergegeven.

| BDB Woningbouw (nieuwbouw) | 2003 (%) | 2004 (%) | 2005 (%) | 2006 (%) | 2007 (%) | 2008 (%) | 2009 (%) | 2010 (%) | 2011 (%) | 2012 (%) | Totaal (%) |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Eengezinswoningen | = 100 | - | - | + 2,7 | - | - | - | - | + 1,1 | + 0,1 | + 3,9 |
| Portiekwoningen | = 100 | - | - | + 1,9 | - | - | - | - | + 1,2 | + 0,3 | + 3,4 |
| Galerijwoningen | = 100 | - | - | + 2,3 | - | - | - | - | + 1,3 | + 0,2 | + 3,8 |

Tabel 1 - Kostenconsequenties BDB Referenties: Woningbouw - Nieuwbouw
Wijzigingen in wet- en regelgeving; 2003 t/m 2012

| BDB Utiliteitsbouw (nieuwbouw) | 2003 (%) | 2004 (%) | 2005 (%) | 2006 (%) | 2007 (%) | 2008 (%) | 2009 (%) | 2010 (%) | 2011 (%) | 2012 (%) | Totaal (%) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Kantoorgebouwen | = 100 | - | + 1,3 | - | - | - | + 0,2 | - | - | + 0,1 | + 1,6 |
| Bedrijfsgebouwen | = 100 | - | + 0,5 | - | - | - | + 0,0 | - | - | - 0,7 | - 0,2 |
| Schoolgebouwen | = 100 | - | + 1,2 | - | - | - | + 0,1 | - | - | + 0,0 | + 1,3 |
| Zorgcomplexen | | | | | | = 100 | + 0,0 | - | - | + 0,0 | + 0,0 |

Tabel 2 - Kostenconsequenties BDB Referenties: Utiliteitsbouw - Nieuwbouw
Wijzigingen in wet- en regelgeving; 2003 t/m 2012

Deze financiële consequenties komen boven op de reguliere structurele kostenontwikkelingen (kostprijs) in de genoemde periode. Deze kostenontwikkelingen bedragen voor "**BDB Woningbouw - Nieuwbouw**" en "**BDB Utiliteitsbouw - Nieuwbouw**" in de genoemde periode respectievelijk **+ 22,9%** en **+ 28,8%**. De kostenontwikkelingen met betrekking tot de wijzigingen in de wet- en regelgeving omvatten als gevolg hiervan respectievelijk circa **13,5%** en **3,0%** van de genoemde gesommeerde kostenontwikkelingen.

ir. T.A.L. Peek en ir. T.M.P. Wind