

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. mevrouw drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Datum: 1 oktober 2018  
Ref.: 20181001/CB/JF/ny  
Betreft: Zorgen om BENG en opleverdatum softwarepakketten NTA 8800

Geachte mevrouw Ollongren,

Uw ministerie werkt in nauwe samenwerking met de bouwwereld aan de invoering van de BENG-wetgeving per 1 januari 2020. Naar het zich laat aanzien zullen de softwarepakketten waarmee gebouwontwerpen volgens de BENG-systematiek kunnen worden doorgerekend helaas niet tijdig gereed zijn, wat tot grote problemen in de bouwsector zal leiden. Wij vragen in deze brief uw aandacht hiervoor en doen u een suggestie hoe problemen zoveel mogelijk voorkomen kunnen worden.

### ***Achtergrond***

Implementatie van de Europese BENG-regelgeving is een belangrijke mijlpaal. Al sinds 2015 zijn wij met onze achterban bezig om ons hierop voor te bereiden, de implicaties ervan in de praktijk te onderzoeken en de bevindingen aan het ministerie terug te koppelen. In dat kader hebben we tevens zitting in de Projectgroep en de programmaraad van NTA 8800.

Vanaf het begin was duidelijk dat de planning (invoering per 1 januari 2020) ambitieus en strak was. De laatste horde bestaat uit het omzetten van de vrijgegeven NTA 8800 naar softwarepakketten. Zoals het er nu naar uitziet is het uitermate onzeker of de software per 1 juli 2019 gereed is; oktober 2019 is waarschijnlijker en misschien nog later. Wij hechten eraan dat de markt tenminste 6 maanden (bij voorkeur een jaar) de tijd heeft om met hulp van de software de bouwprojecten op de tekentafel door te rekenen om tijdig aan de nieuwe regelgeving te voldoen. Een periode van minder dan zes maanden is te kort en zal tot zeer grote problemen leiden. Zeer recent hebben we in een constructief gesprek met uw ambtenaren onze zorg over de planning gedeeld.

### ***Planning bouwproces en rol van energieprestatie software***

Voor de bouwwereld inclusief de experts is op dit moment nog volstrekt onduidelijk hoe de nieuwe BENG-eisen en de NTA 8800 uiteindelijk zullen uitpakken voor de te ontwikkelen nieuwbouwwoningen. Weliswaar is in de afgelopen jaren, onder andere binnen het kader van het Lente-akkoord, in een groot aantal woningbouwprojecten geoefend met de voorgenomen BENG-eisen uit 2015, maar in het laatste jaar is BENG ingrijpend aangepast. De praktische gevolgen daarvan worden pas inzichtelijk als de nieuwe software beschikbaar komt.

Dat betekent dat het bouwbedrijfsleven niet tijdig kan anticiperen op de nieuwe BENG-normen die 1-1-2020 ingaan.

Voor de bouwpraktijk is het noodzakelijk dat er minimaal een periode van een half jaar (en bij voorkeur een jaar) zit tussen het moment van beschikbaar komen van de nieuwe software (gebaseerd op NTA 8800) en de wettelijke invoering van de nieuwe BENG-eis. Dat lijkt misschien lang, maar dat komt doordat het basisontwerp van een gebouw in sterke mate bepaald wordt door de energie-uitgangspunten. Die energie-uitgangspunten moeten dus in een heel vroeg stadium – tijdens het eerste schetsontwerp - bekend zijn. Tussen het eerste schetsontwerp en de start van de Wabo-procedure zit gemiddeld een periode van 45 weken; dus ruim langer dan een half jaar. Als het om een woningbouwproject gaat wat door middel van een tenderprocedure verworven wordt, is die periode nog langer. Bij de start van de tender moeten de energie-uitgangspunten bekend zijn, omdat die in sterke mate bepalen wat in de tender aangeboden kan worden. Een tenderprocedure duurt gemiddeld een half jaar. Kortom, in dergelijke gevallen is een voorbereidingsperiode van minimaal een jaar vereist.

Zoals gezegd bepalen de energie-uitgangspunten in sterke mate het basisontwerp van de woning. De overgang naar de nieuwe BENG-eisen heeft dus consequenties voor het basisontwerp en daarmee op de technische uitvoering van de woning. Wij verwachten (afgaande op onze ervaringen in de projecten binnen het ZEN-programma) dat voor de meeste, relatief eenvoudige woningbouwprojecten de nieuwe eisen (ook al zijn ze nog niet en detail bekend) technisch goed uitvoerbaar zullen zijn. Maar commercieel is het complexer, omdat de beste oplossingen doorgaans ook de kostbaarste zijn. Als niet tijdig duidelijk is welke isolatie, installaties en andere voorzieningen nodig zijn om aan de nieuwe wetgeving te voldoen, dan nemen de risico's van het woningbouwproject voor een professioneel opdrachtgever toe.

Bij complexe gebouwen (bijvoorbeeld appartementsgebouwen hoger dan vier bouwlagen) is dit nog weer lastiger, omdat naast de commerciële uitdaging ook de technische invulling nog onduidelijk is. Bijvoorbeeld, als nog onduidelijk is hoeveel zonnepanelen op het dak nodig zijn om één van de BENG-eisen te halen, dan kan het gebouw hier bij aanvang van het ontwerpproces ook nog niet op worden aangepast. Hier is tijdige duidelijkheid van nog groter belang. Daarbij komt dat complexe projecten vaak nog langere voorbereidingstijden vergen.

### ***Naar een (tussen)oplossing***

Voor de bouwpraktijk is dus de tijdige beschikbaarheid van nieuwe rekensoftware absoluut noodzakelijk. We doen daarom een dringend beroep op u om hiervoor tot een oplossing te komen.

Mocht het onverhoopt toch niet lukken om tijdig (uiterlijk 1 juli 2019) de nieuwe software (gebaseerd op NTA 8800) beschikbaar te krijgen (en de kans daarop is erg groot), dan is het noodzakelijk dat er een terugvaloptie komt voor de nieuwbouw. In dat kader willen we u het volgende voorstel in overweging geven.

Maak het mogelijk dat bij bouwaanvragen voor nieuwbouwprojecten vanaf 1 januari 2020 (tijdelijk) naast de NTA 8800, ook nog gebruik kan worden gemaakt van de 'oude, bevroren' NEN 7120 (de huidige EPC-methodiek) en de daarvoor beschikbare software. Daarbij dient de

energieprestatie per 1 januari 2020 zodanig aangescherpt te worden, dat het niveau ongeveer gelijkwaardig is aan dat van de nieuwe BENG-eis. Op basis van de projecten die in de afgelopen periode binnen het ZEN-programma hebben plaatsgevonden betekent dit vermoedelijk voor woningen tot en met 4 bouwlagen een EPC van 0 of 0,1. En voor woongebouwen met meer dan 4 bouwlagen een EPC van 0,2. Uitgangspunt van ons voorstel is dat de tijdelijke terugvaloptie een gelijkwaardig, nagenoeg energieneutraal resultaat heeft als met de NTA 8800 bereikt wordt.

Door vroegtijdig (uiterlijk 1 januari 2019) deze tijdelijke terugvaloptie bekend te maken weet iedereen tijdig waar hij of zij aan toe is. Men kan dan vanaf 1 januari 2020 een bouwplan indienen op basis van de nieuwe BENG-eisen en doorgerekend met de nieuwe software (daarbij de mogelijke vertraging acceptierend) òf men kan het bouwplan indienen op basis van de aangescherpte EPC-eisen doorgerekend met de oude software. De terugvaloptie voorkomt een verdere vertraging van de bouwproductie. Wij realiseren ons dat dit voor BENG in de bestaande woningvoorraad geen oplossing biedt.

### ***Vervolg***

Wij hopen u van de ernst van de situatie overtuigd te hebben. We hechten aan een spoedige voortzetting van het gesprek en snelle duidelijkheid over de invulling van een mogelijke overgangstermijn, zodat woningbouwprojecten zonder onzekerheden of onduidelijkheden tijdig bijna energieneutraal ontwikkeld, ingediend en vergund kunnen worden.

Met vriendelijke groet,  
namens Bouwend Nederland, NVB-bouw en NEPROM



Bart van Breukelen, voorzitter NEPROM  
Maxime Verhagen, voorzitter Bouwend Nederland  
Piet Adema, voorzitter NVB-bouw