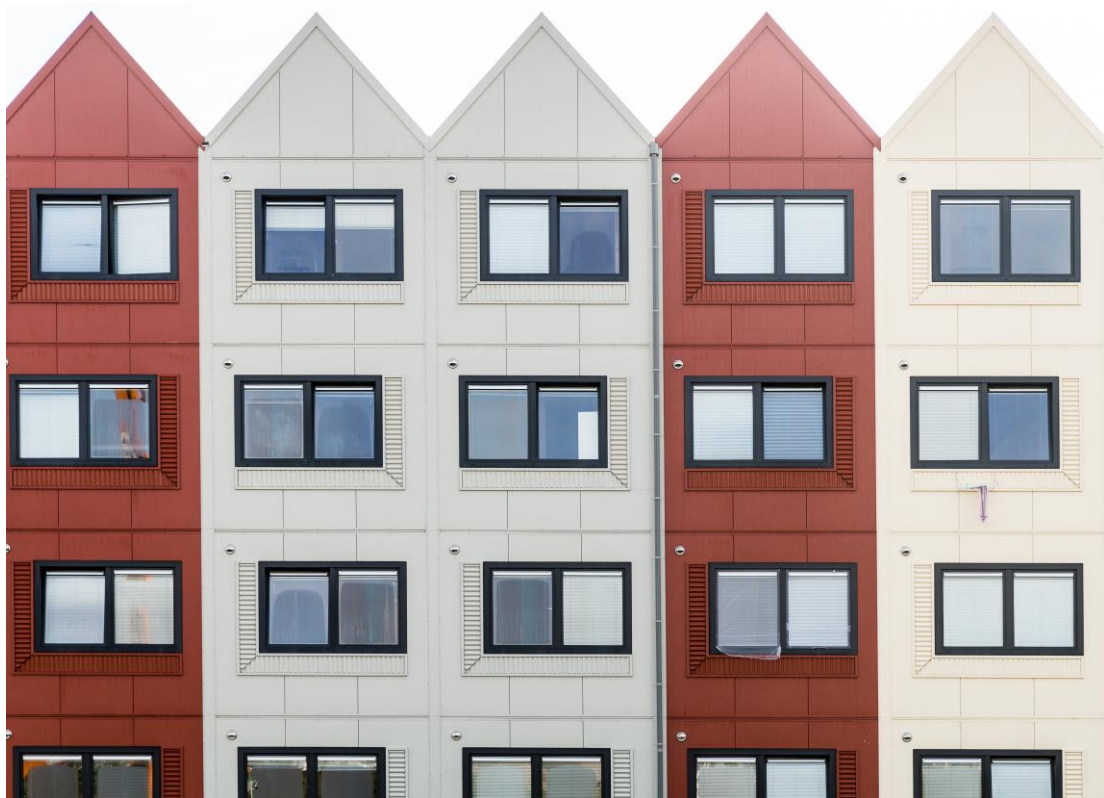


# Lasten- en regeldrukeffecten wijziging milieuprestatie- eisen bouwregelgeving

## Eindrapport



Versie: Eindrapport  
Datum: 2 november 2023

**Sira Consulting** 

# Lasten- en regeldrukeffecten wijziging milieuprestatie- eisen bouwregelgeving

Eindrapport

**Sira Consulting**

2 november 2023

**Auteurs**

Marieke Hollander

Afbeelding voorkant: Freepik.com

Sira Consulting B.V. is inhoudelijk verantwoordelijk voor deze rapportage. De in deze rapportage opgenomen teksten en onderzoeksresultaten mogen uitsluitend worden gebruikt als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Sira Consulting B.V. Sira Consulting B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Wijzigingen op hooflijnen	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Aanpak	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Inhoudelijke wijzigingen</b>	<b>6</b>
2.1	Aanscherping MPG-eis woonfunctie en kantoorfunctie	6
2.2	Introductie MPG-eis voor andere gebruiksfuncties	6
2.3	Introductie aparte eisen voor gebouwen met een kleine vloeroppervlakte en bijzondere situaties	6
<b>3</b>	<b>Effecten wijziging milieuprestatie-eis</b>	<b>7</b>
3.1	Inleiding	7
3.2	Effecten van de wijzigingen voor bevoegd gezag	7
3.3	Effecten van de wijzigingen voor kwaliteitsborgers	9
3.4	Effecten voor bedrijven van de aanscherping van de MPG-eis voor kantoren	10
3.5	Effecten voor bedrijven van de aanscherping van de MPG-eis voor woningen	10
3.6	Effecten van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties	14
3.7	Effecten van de introductie van aparte eisen voor gebouwen met een kleine vloeroppervlakte en bijzondere situaties	14
3.8	Effecten voor burgers	15
<b>4</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>16</b>
4.1	Bestuurlijke lasten	16
4.2	Regeldrukeffecten	17

# 1 Inleiding

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de van de toegepaste bouwmaterialen- en producten (inclusief gebouwinstallaties) in een gebouw. Deze milieuprestatie wordt uitgedrukt in een milieuprestatiescore (MPG-score), door het toepassen van Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken<sup>1</sup>. Hoe lager de MPG-score van een gebouw is, hoe lager de milieubelasting. Een lage MPG-score kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door gebruik van minder of duurzame materialen, hergebruikte of herbruikbare materialen of repareerbare producten.

Sinds 1 juli 2021 is de milieuprestatie-eis (MPG-eis) voor nieuwe woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Voor nieuwe kantoren is deze 1,0. Uit de markt komen inmiddels signalen dat een scherpere eis voor zowel woningen als kantoren mogelijk is. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft daarom het voornemen om per 1 januari 2025 de milieuprestatie-eisen in de bouwregelgeving te verbreden en aan te scherpen<sup>2</sup>.

## 1.1 Wijzigingen op hoofdlijnen

De bouwregelgeving wordt op de volgende punten aangepast:

1. Aanscherping van de MPG-eis voor de woonfunctie van 0,8 naar 0,5 en voor de kantoorfunctie van 1,0 naar 0,85.
2. Introductie van een MPG-eis van voor andere gebruiksfuncties.
3. Introductie van aparte eisen voor gebouwen met een kleine vloeroppervlakte en voor bijzondere situaties.

In hoofdstuk 2 lichten we deze punten nader toe.

## 1.2 Doelstelling

Voor nieuwe en wijzigende wet- en regelgeving is het verplicht om de effecten voor burgers en bedrijven in beeld te brengen en deze gevolgen in de toelichting van de wet- en regelgeving te beschrijven. Ook is het van belang de financiële gevolgen voor decentrale overheden te toetsen en deze gevolgen in de toelichting te vermelden. Het ministerie van BZK heeft daarom Sira Consulting gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de lasten- en regeldrukeffecten van de verbreding en aanscherping van de milieuprestatie. Het onderzoek biedt inzicht in de eenmalige en structurele effecten van de beschreven wijzigingen. In het rapport wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Regeldruk. Dit zijn de kosten voor bedrijven en burgers om te voldoen aan de verplichtingen uit wet- en regelgeving. Regeldruk bestaat uit administratieve lasten (AL) en inhoudelijke nalevingskosten (NK).
- Bestuurlijke lasten. Dit zijn de kosten die gemeenten, provincies en waterschappen maken wanneer zij meewerken aan verplicht gestelde handelingen.

## 1.3 Aanpak

Het onderzoek bestond uit het analyseren van recente documenten en rapporten om een eerste indruk te krijgen van mogelijke effecten van de wijziging van de milieuprestatie-eis en mogelijkheden om hieraan te voldoen. Vervolgens zijn interviews uitgevoerd met in totaal 21 respondenten met verschillende expertise op het gebied van bouw en rollen binnen de bouwketen. Deze respondenten vertegenwoordigen gemeenten, omgevingsdiensten, kwaliteitsborgers, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, adviseurs, architecten, bouwbedrijven en installateurs. Op basis van de bestudeerde bronnen en interviews is per wijziging een inschatting gemaakt van de financiële effecten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de

<sup>1</sup> Een nadere toelichting op de Bepalingsmethode is beschikbaar op de [website van de stichting Nationale Milieudatabase](#).

<sup>2</sup> Kamerbrief 'Normering circulair bouwen en standaardisatie uitvraag duurzame woningbouw', 4 oktober 2023.

methodiek van het Handboek meten regeldrukkosten van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). Voor de berekeningen is een doorontwikkelde integrale versie gebruikt van het standaard kostenmodel (SKM).

## **1.4 Leeswijzer**

Het tweede hoofdstuk van dit rapport beschrijft de voorgenomen wijzigingen van de MPG-eis. Hierna gaat hoofdstuk 3 in op de verwachte effecten hiervan. Hierbij onderscheiden we effecten voor het bevoegd gezag (bestuurlijke lasten) en bedrijven (regeldrukeffecten). Hoofdstuk 4 vat de bevindingen samen.

## 2 Inhoudelijke wijzigingen

Het ministerie van BZK is voornemens enkele wijzigingen door te voeren rondom de MPG-eis. Deze wijzigingen zijn hieronder toegelicht.

### 2.1 Aanscherping MPG-eis woonfunctie en kantoorfunctie

Sinds 2018 is het verplicht om bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouwwoningen of nieuwbouwkantoren (groter dan 100 m<sup>2</sup>) te voldoen aan de grenswaarde van 1,0 voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). In 2021 is de MPG-eis voor nieuwbouwwoningen aangescherpt naar 0,8. De eis voor kantoren is momenteel nog 1,0. Uit de markt komen inmiddels signalen dat een scherpere eis voor zowel woningen als kantoren mogelijk is. Het ministerie van BZK is voornemens om per 1 januari 2025 in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de huidige milieuprestatie-eis voor woonfunctie en kantoorfunctie aan te scherpen. De grenswaarde voor de milieuprestatie van de woonfunctie wordt naar verwachting aangescherpt van 0,8 naar 0,5 en voor de kantoorfunctie van 1,0 naar 0,85<sup>3</sup>.

Daarmee wordt:

- Gestimuleerd om milieuvriendelijker en meer circulair te bouwen<sup>4</sup>.
- Voorzien dat de eis leidt tot een gelijk speelveld voor de partijen, omdat alle partijen stappen moeten zetten om milieuvriendelijker en circulair te bouwen om te kunnen voldoen aan de eis.

### 2.2 Introductie MPG-eis voor andere gebruiksfuncties

Naast woonfunctie en kantoorfunctie zijn er nog tien andere gebruiksfuncties gedefinieerd, namelijk: bijeenkomstfunctie, celfunctie, gezondheidszorgfunctie, industrie functie, logiesfunctie, onderwijsfunctie, sportfunctie, winkelfunctie, bouwwerk geen gebouw zijnde en gebruiksfunctie Overig. Voor deze gebruiksfuncties geldt nu nog geen milieuprestatie-eis. Het voornemen is om in de bouwregelgeving voor gebouwen met andere gebruiksfuncties een nog nader te bepalen milieuprestatie-eis van 0,8 of 0,9 te introduceren. Deze eis wordt zodanig gekozen dat een groot deel van de gebouwen hieraan kan voldoen. Daarbij komen er mogelijk aangepaste eisen voor enkele gebruiksfuncties van gebouwen die vanuit hun aard een hoge milieu impact hebben (bijv. zwembaden, zorggebouwen, cellenfunctie, industrie functie). Voor de gebruiksfunctie Overig, (zoals bergingen, fietsenstallingen en parkeergarages) wordt een milieuprestatie-eis ingevoerd die niet direct is bedoeld voor het stimuleren van verduurzaming maar uit rekenkundig oogpunt. Voor de functie 'bouwwerk geen gebouw zijnde' wordt nu geen eis ingevoerd.

### 2.3 Introductie aparte eisen voor gebouwen met een kleine vloeroppervlakte en bijzondere situaties

Voor gebouwen met een relatief klein vloeroppervlak zoals de meeste appartementen is het moeilijker om aan de MPG-eis van 0,5 te voldoen dan voor reguliere grondgebonden woningen. Het ministerie van BZK is daarom voornemens om voor appartementen en enkele nog nader te benoemen bijzondere situaties, een aparte eis te introduceren. Het doel is dat de benodigde inspanning om aan de MPG-eis te voldoen voor deze gebouwen, dezelfde is als voor reguliere grondgebonden woningen. Hierbij zal, naarmate het vloeroppervlak kleiner wordt, het niveau van de MPG-eis geleidelijk omhoog gaan. Omdat deze regelgeving nog in ontwikkeling was ten tijde van het uitvoeren van de interviews in dit onderzoek, is in de interviews uitgegaan van een eis van 0,5 voor appartementen, net als voor grondgebonden woningen. Hoe we de meest recente voorgenomen regelgeving meenemen in de resultaten van het onderzoek, is nader toegelicht in paragraaf 3.5 van dit rapport, onder 'Extra bouwkosten voor appartementen'.

<sup>3</sup> Kamerbrief 'Normering circulair bouwen en standaardisatie uitvraag duurzame woningbouw', 4 oktober 2023.

<sup>4</sup> Circulair bouwen is een vorm van duurzaam bouwen, waarbij wordt ingezet op het hergebruik van materialen. Hierdoor zijn minder grondstoffen nodig.

# 3 Effecten wijziging milieuprestatie-eis

## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we de effecten van de voorgenomen wijzigingen van de MPG-eis. Hierbij onderscheiden we de volgende onderdelen:

- Effecten van de wijzigingen voor bevoegd gezag.
- Effecten van de wijzigingen voor kwaliteitsborgers
- Effecten voor bedrijven van de aanscherping van de MPG-eis voor kantoorfunctie.
- Effecten voor bedrijven van de aanscherping van de MPG-eis voor woonfunctie.
- Effecten voor bedrijven van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties.
- Effecten van de aanpassing van aparte eisen voor kleine gebouwen en bijzondere situaties.
- Effecten van de wijzigingen voor burgers.

## 3.2 Effecten van de wijzigingen voor bevoegd gezag

In deze paragraaf behandelen we de effecten van de wijzigingen voor de taken van het bevoegd gezag op het gebied van vergunningverlening en toezicht. Het gaat hierbij om effecten voor gemeenten en omgevingsdiensten. Omgevingsdiensten voeren hun taken uit in opdracht van gemeenten, en zullen de extra kosten die zij maken naar verwachting doorrekenen naar gemeenten.

De effecten van de wijzigingen voor het bevoegd gezag zijn op te splitsen in drie onderdelen:

1. Kennisname van de wijzigingen door bevoegd gezag.
2. Effecten voor bevoegd gezag van de aanscherping van de MPG-eis voor woonfunctie en kantoorfunctie.
3. Effecten voor bevoegd gezag van de introductie van een MPG-eis voor andere functies.

### Kennisname van de wijzigingen door bevoegd gezag

Zowel gemeenten als omgevingsdiensten dienen kennis te nemen van de nieuwe regelgeving. Op basis van de interviews gaan we uit van een eenmalige tijdbesteding van 8 uur voor gemeenten en 80 uur voor omgevingsdiensten om kennis te nemen van de nieuwe regelgeving<sup>5</sup>. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het laten volgen van een cursus door personeel, intern overleg en het schrijven van een protocol voor uitbreiding van het toezicht als gevolg van de aanscherping van de MPG-eis.

Tabel 1 Kennisname van de wijzigingen door gemeenten en omgevingsdiensten

Tijdbesteding	Aantal	Uurtarief	Bedrag	Frequentie
8 uur	342 gemeenten	€ 81,99	<b>€ 224.300</b>	Eenmalig
80 uur	29 omgevingsdiensten	€ 81,99	<b>€ 190.200</b>	Eenmalig

#### Toelichting berekening

In de berekening is zowel voor gemeenten als omgevingsdiensten uitgegaan van het uurtarief van een gemeente-medewerker in schaal 11, excl. btw.

<sup>5</sup> Uit de interviews komt naar voren dat omgevingsdiensten beduidend meer tijd verwachten te besteden aan kennisname dan gemeenten. Dit verschil laat zich verklaren doordat omgevingsdiensten, vanwege hun specialisatie op het gebied bouwregelgeving, hoge eisen zullen stellen aan het kennisniveau van de medewerkers, en er tevens meer medewerkers op dit terrein werkzaam zullen zijn dan bij een gemiddelde gemeente.

### Effecten voor bevoegd gezag van de aanscherping van de MPG-eis voor woonfunctie en kantoorfunctie

Gemeenten en omgevingsdiensten verwachten als gevolg van de aanscherping van de MPG-eis voor woningen en kantoren, in ieder geval tijdelijk, meer tijd te besteden aan vergunningverlening en toezicht. Zo wordt verwacht dat een groter aantal gebouwen daadwerkelijk moet worden gecontroleerd, en dat bedrijven moeten wennen aan de strengere eis waardoor er meer fouten in de aanvraag terecht komen en deze vaker teruggestuurd moet worden. Daarna dient de aanvraag opnieuw beoordeeld te worden.

Op basis van de verwachting van respondenten in de interviews gaan we er vanuit dat er in het eerste jaar na de wijziging 0,5 tot 1 uur extra tijd besteed wordt aan 20% van de aanvragen, en in het tweede jaar aan 10% van de aanvragen. Na twee jaar is dit effect naar verwachting verdwenen.

We merken op dat het toezicht op gebouwen in gevolgklasse 1 als gevolg van de WKB (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen) per 1 januari 2024 over gaat naar de kwaliteitsborgers. Dit betreft grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfshallen. Voor deze gebouwen geldt dan geen vergunningplicht meer, maar een meldplicht. Dat betekent dat er voor gemeenten en omgevingsdiensten geen effecten te verwachten zijn van de aanscherping van de MPG-eis wat betreft de grondgebonden woningen<sup>6</sup>. De onderstaande berekening van het effect van de aanscherping op vergunningverlening en toezicht door gemeenten en omgevingsdiensten, is daarom alleen gebaseerd op het aantal vergunningaanvragen voor kantoren en niet-grondgebonden woningen.

Tabel 2 Effecten voor bevoegd gezag van de aanscherping van de MPG-eis voor woonfunctie en kantoorfunctie

Tijdbesteding minimaal	Aantal	Uurtarief	Bedrag	Frequentie
0,5 uur	795 aanvragen	€ 64,77	€ 25.800	Eerste jaar
0,5 uur	398 aanvragen	€ 64,77	€ 12.900	Tweede jaar
Tijdbesteding maximaal	Aantal	Uurtarief	Bedrag	Frequentie
1 uur	795 aanvragen	€ 64,77	€ 51.500	Eerste jaar
1 uur	398 aanvragen	€ 64,77	€ 25.800	Tweede jaar

#### Toelichting berekening

Volgens cijfers van het CBS over bouwvergunningen werden in 2022 8.301 vergunningaanvragen gedaan voor nieuwbouwprojecten in de woonsector. Dit kunnen meerdere woningen per project betreffen. Van deze 8.301 nieuwe woonprojecten dienen voor de berekening het aantal grondgebonden woningen te worden afgetrokken omdat hierbij met ingang van de WKB geen sprake meer is van vergunningverlening (zoals in de tekst hierboven toegelicht). Het is echter niet bekend hoeveel van deze aanvragen grondgebonden woningen betreffen. Wel is bekend welk aandeel van het totaal aantal nieuwbouwwoningen grondgebonden woningen dan wel appartementen betreffen. Op basis van CBS is 53% van de nieuwbouw grondgebonden woningen en 47% meergezinswoningen/appartementen. Dit aandeel hebben we gebruikt als benadering van het aandeel appartementen binnen het aantal nieuwe woonprojecten waarvoor een vergunning is aangevraagd. We komen dan op  $8.301 * 47\% = 3.901$  vergunningen voor nieuwbouwprojecten van appartementen. Hierbij hebben we, eveneens gebaseerd op cijfers van het CBS over bouwvergunningen, een aantal van 77 opgeteld voor het aantal nieuwe kantoren waarvoor een bouwvergunning wordt aangevraagd. In totaal komen we een schatting van  $3.901 + 77 = 3.978$  aanvragen voor kantoren en appartementen.

In de tabel is gerekend met een minimale extra tijdbesteding van 0,5 uur en maximaal 1 uur, die in het eerste jaar wordt besteed aan 20% van de 3.978 vergunningaanvragen en in het tweede jaar aan 10% van de aanvragen. In de berekening is verder uitgegaan van een uurtarief van een medewerker van een gemeente in schaal 9, excl. btw.

<sup>6</sup> Evenmin zijn er effecten te verwachten voor de eenvoudige bedrijfshallen 1, dit komt in de volgende paragraaf aan bod.



### Effecten voor bevoegd gezag van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties

Voor gemeenten en omgevingsdiensten zal het toezicht worden uitgebreid door de introductie van de MPG-eis voor andere gebruiksfuncties. Verwacht wordt dat de tijdbesteding voor de toetsing van deze gebouwen vergelijkbaar is met die van de toetsing voor woningen en kantoren. Echter deze overige gebouwen toetsen de gemeenten en de omgevingsdiensten in de huidige situatie al aan de BENG-eisen. Daarom wordt verwacht dat de extra tijdbesteding per gebouw beperkt blijft tot een half uur.

Ook hier is van belang dat de toezichtstaken voor een deel van de andere gebruiksfuncties, per 2024 overgaan naar kwaliteitsborgers. Dit betreffen lage bedrijfsgebouwen (bedrijfshallen, fabriekspanden, opslagruimten en magazijnen van maximaal twee bouwlagen). Voor dit type gebouwen zijn er daarom voor gemeenten en omgevingsdiensten geen effecten te verwachten van de introductie van de MPG-eis. De onderstaande berekening van het effect van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties, op vergunningverlening en toezicht door gemeenten en omgevingsdiensten, is daarom gebaseerd op een inschatting van het aantal vergunningaanvragen voor andere gebruiksfuncties minus het aantal gebouwen (niet zijnde woonfunctie) in gevolgklasse 1.

Tabel 3 Effecten voor bevoegd gezag van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties

Tijdbesteding	Aantal	Uurtarief	Bedrag	Frequentie
0,5 uur	1.838 aanvragen	€ 64,77	€ 59.500	Jaarlijks

#### Toelichting berekening

Volgens cijfers van het CBS over bouwvergunningen werden in 2022 vergunningaanvragen gedaan voor 2.838 nieuwe gebouwen met een andere gebruiksfunctie dan woningen of kantoren (dit betreft de totale nieuwbouw bedrijfssector van 2.915 minus 77 kantoren). Van deze 2.838 gebouwen dienen voor de berekening het aantal gebouwen in gevolgklasse 1 te worden afgetrokken omdat hierbij met ingang van de WKB geen sprake meer is van vergunningverlening (zoals in de tekst hierboven toegelicht). Dit betreffen bedrijfshallen, fabriekspanden, opslagruimten en magazijnen van maximaal twee bouwlagen. We nemen aan dat dit type gebouwen het best benaderd wordt door de CBS- categorie 'Hallen, loodsen, kassen en stallen'. Dit betreffen in 2022 1.049 gebouwen. Niet bekend is hoeveel hiervan uit maximaal twee bouwlagen bestaan, we gaan uit van de ruime meerderheid. Vervolgens dienen aan dit aantal nog gebouwen te worden toegevoegd die niet direct voor de hoofdactiviteit zijn, deze worden aangewezen als activiteiten ten behoeve van een nevenfunctie. Conform een schatting uit een eerder Sira-rapport ('Financiële effecten opnemen Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in de Omgevingswet', 2019) betreft dit 10%. Dit betekent dat het aantal van 1.049 gebouwen enerzijds verlaagd dient te worden met een naar verwachting klein, maar niet exact bekend aantal, en anderzijds dient te worden opgehoogd met 10%. Bij gebrek aan exacte cijfers rekenen we met een geschat aantal van 1.000 gebouwen met een andere gebruiksfunctie die in gevolgklasse 1 vallen en derhalve van het totaal van 2.838 moeten worden afgetrokken. We komen dan op 1.838 aanvragen voor gebouwen met een andere gebruiksfunctie.

In de tabel is gerekend met een tijdbesteding van 0,5 uur per gebouw. In de berekening is verder uitgegaan van een uurtarief van een medewerker van een gemeente in schaal 9, excl btw.

## 3.3 Effecten van de wijzigingen voor kwaliteitsborgers

Zoals hiervoor toegelicht gaat het toezicht op gebouwen in gevolgklasse 1 per 1 januari 2024 over naar de kwaliteitsborgers. Dit betreft grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfshallen. Voor deze gebouwen geldt dan geen vergunningplicht meer, maar een meldplicht. De kwaliteitsborgers controleren of het gebouw voldoet aan de wettelijke technische eisen.

Anders dan bij de gemeenten en omgevingsdiensten, die verwachten als gevolg van de aanscherping meer tijd kwijt te zijn aan met name het proces van vergunningverlening, zal het werkproces van de kwaliteitsborger, dat fundamenteel anders is dan dat van de gemeente of omgevingsdienst, niet wezenlijk veranderen. In de interviews wordt bevestigd dat kwaliteitsborgers als gevolg van de wijzigingen niet meer of minder tijd verwachten te besteden aan het toezicht per gebouw dan in de huidige situatie. Er worden

daarom geen significante veranderingen of extra tijdbesteding verwacht voor de controle als gevolg van de aanscherping van de MPG-eis of de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties.

Daarnaast berekenen we ook geen kosten voor kennisname voor kwaliteitsborgers, aangezien de WKB de verplichting omvat van het kennismaken van gewijzigde wet- en regelgeving. Dit hoort dus bij de bestaande verplichtingen. Concluderend zijn er geen regeldrukeffecten te verwachten voor kwaliteitsborgers als gevolg van de voorgenomen wijzigingen.

### 3.4 Effecten voor bedrijven van de aanscherping van de MPG-eis voor kantoren

Het ministerie van BZK is voornemens de MPG-eis voor kantoren aan te scherpen van 1,0 naar 0,85. In de periode dat de interviews voor dit onderzoek hebben plaatsgevonden was er echter nog sprake van een mogelijke aanscherping naar 0,7<sup>7</sup>. Deze 0,7 is dan ook aangehouden in de interviews.

In het algemeen geven de respondenten aan te verwachten dat een MPG-eis van 0,7 voor kantoren goed haalbaar is zonder extra kosten. De recent voorgenomen MPG-eis van 0,85 zal dus in de meeste gevallen ook haalbaar zijn zonder extra kosten. Een mogelijke uitzondering vormt hoogbouw (boven de 70 meter), waarbij het volgens respondenten lastiger zal worden om de MPG van 0,7 te behalen. Wat dit laatste betekent voor de haalbaarheid van de voorgenomen MPG-eis van 0,85, is op basis van dit onderzoek niet te zeggen.

We concluderen dat er voor de meeste kantoren geen regeldrukeffecten worden verwacht van de aanscherping van de MPG-eis naar 0,85. Mogelijk vormen hoge gebouwen hierop een uitzondering, dit effect is echter niet op basis van dit onderzoek te kwantificeren. Vanwege het lage aantal nieuwe hoge kantoorgebouwen per jaar zullen de extra kosten relatief beperkt blijven.

### 3.5 Effecten voor bedrijven van de aanscherping van de MPG-eis voor woningen

De effecten voor bedrijven van de aanscherping van de MPG-eis voor woningen zijn op te splitsen in drie onderdelen:

1. Extra ontwerp-, ontwikkel- en advieskosten.
2. Extra bouwkosten voor grondgebonden woningen.
3. Extra bouwkosten voor appartementen.

#### Extra ontwerp-, ontwikkel en advieskosten

Bedrijven verwachten extra kosten voor het ontwerpen en ontwikkelen van en adviseren over woningen als gevolg van de aanscherping van de MPG-eis naar 0,5. Gebouwen moeten 'milieuprestatie-gestuurd' ontworpen worden, zodat zij voldoen aan de strengere eis. Ontwikkelaars en woningcorporaties zullen zich al aan de voorkant van het proces bewust moeten zijn van de MPG-eis van 0,5, in plaats van pas later bij het maken van de berekening. Adviseurs zullen straks niet alleen de MPG-score moeten berekenen, maar ook daadwerkelijk adviseren over te gebruiken materialen en producten.

De kosten die dit met zich meebrengt verschillen afhankelijk van de omvang van een bouwproject. Zo verwachten respondenten bij kleine projecten € 1.000 aan meerkosten per project, bij grote projecten kan dit oplopen tot € 10.000 - € 15.000 meerkosten per project. Vanwege deze verschillen hebben we een inschatting gemaakt van de meerkosten per woning (en niet per project). Op basis van de interviews en cijfers over aantallen woningen binnen diverse projecten, schatten we in dat de meerkosten voor ontwerp, ontwikkeling en advies, € 70,- tot € 100,- euro per woning bedragen. Deze kosten zijn inclusief kennisname van de nieuwe regels. Hierbij is de verwachting dat deze meerkosten zich 1 tot 3 jaar zullen voordoen, en dat men daarna gewend is aan de nieuwe werkwijze waardoor de kosten terugvallen naar het oude niveau. We vertalen dit in de berekening naar een geleidelijke afname van 100% meerkosten in het eerste jaar, naar 67% in het tweede jaar en 33% in het derde jaar.

<sup>7</sup> De reden dat de eis voor kantoren is verhoogd naar 0,85 is als volgt. Kantoren zijn volgens de kostenoptimalisatie van de BENG-eisen de afgelopen jaren zwaardere klimaat- en verlichtingsinstallaties gaan toepassen. Deze zwaardere installaties leiden tot een zwaardere milieu-impact. Daarnaast leidt de zwaardere verlichting tot meer elektriciteitsverbruik. Dit moet worden gecompenseerd met meer PV-panelen wat leidt tot meer milieu-impact.

Tabel 4 Extra ontwerp-, ontwikkel en advieskosten, minimaal en maximaal

Meerkosten minimaal	Aantal	Percentage meerkosten	Bedrag	Frequentie
€ 70	74.200 woningen	100%	<b>€ 5.194.000</b>	Eerste jaar
€ 70	74.200 woningen	67%	<b>€ 3.462.700</b>	Tweede jaar
€ 70	74.200 woningen	33%	<b>€ 1.731.300</b>	Derde jaar
Meerkosten maximaal	Aantal	Percentage meerkosten	Bedrag	Frequentie
€ 100	74.200 woningen	100%	<b>€ 7.420.000</b>	Eerste jaar
€ 100	74.200 woningen	67%	<b>€ 4.946.700</b>	Tweede jaar
€ 100	74.200 woningen	33%	<b>€ 2.473.300</b>	Derde jaar

#### Toelichting berekening

De verwachte meerkosten voor ontwerp-, ontwikkel en advieskosten per woning bedragen minimaal € 70 en maximaal € 100. Deze meerkosten zijn vermenigvuldigd met een totaal van 74.200 nieuwe woningen jaarlijks, gebaseerd op [CBS-data](#). De meerkosten nemen naar verwachting geleidelijk af gedurende drie jaar van 100%, naar 67%, naar 33%.

#### Extra bouwkosten voor grondgebonden woningen

Over het algemeen verwachten betrokken partijen dat de meeste grondgebonden woningen zonder extra kosten te maken aan een MPG-eis van 0,5 kunnen voldoen. Respondenten herkennen zich dan ook in de conclusies van het onderzoek van het EIB<sup>8</sup>, waarin is aangegeven dat een lage MPG veelal bereikt kan worden met maatregelen die niet tot extra kosten hoeven te leiden. Hierbij wordt met name gedacht aan het gebruik maken categorie 1 of 2 milieuverklaringen<sup>9</sup> en het nauwkeuriger toepassen van demarcatie, waarbij bij de bepaling van de milieuprestatie alleen die constructie-onderdelen en installaties worden meegenomen die nodig zijn om te voldoen aan het Bbl. Zo hoeven alleen de PV-panelen te worden meegenomen in de berekening die nodig zijn om te voldoen aan het Bbl. Over het gebruik van milieuverklaringen en het toepassen van demarcatie zijn in de interviews enkele aandachtspunten genoemd, die we aan het eind van deze paragraaf kort noemen.

Over het algemeen is de verwachting dat 80% van de grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de MPG-eis van 0,5 kan voldoen zonder extra kosten te maken. Voor 20% van de woningen zullen extra kosten wel nodig zijn<sup>10</sup>. Respondenten verwachten dat deze extra kosten met name voortkomen uit bouwkundige oplossingen zoals het gebruik van meer duurzame materialen, denk aan hout of duurzaam beton, of een mix van steen en houtskelbouw. Op basis van de interviews schatten we de extra kosten in op 5% - 8% per woning.

De verwachting is dat deze extra kosten tijdelijk zijn. Door de aanscherping van de MPG-eis zal de vraag naar duurzame producten toenemen, waardoor er opgeschaald wordt en de kosten naar verwachting zullen afnemen. Respondenten verwachten dan ook dat de meerkosten gedurende een periode van vijf jaar zullen afnemen tot het huidige prijsniveau. We vertalen dit in de berekening naar een geleidelijke afname van de meerkosten gedurende vijf jaar.

<sup>8</sup> Analyse aanscherping MPG-norm. Economisch Instituut voor de Bouw, juli 2023.

<sup>9</sup> De Nationale Milieu Database maakt onderscheid in categorie 1, 2 en 3 milieuverklaringen. Categorie 1-kaarten bevatten merkgebonden data van fabrikanten en leveranciers; categorie 2-kaarten bevatten merkongebonden data van groepen fabrikanten en/of toeleveranciers en branches; categorie 3-kaarten bevatten merkongebonden data van Stichting NMD.

<sup>10</sup> Bij deze percentages is al rekening gehouden met een uitzondering voor kleine en afwijkende woningen, zie paragraaf 3.7.

Tabel 5 Extra bouwkosten voor grondgebonden woningen, minimaal en maximaal

Gemiddelde bouwkosten per woning	Percentage meerkosten <u>minimaal</u>	Aantal	Bedrag	Frequentie
€ 277.900	5%	7.820 woningen	<b>€ 108.658.900</b>	Eerste jaar
€ 277.900	4%	7.820 woningen	<b>€ 86.927.100</b>	Tweede jaar
€ 277.900	3%	7.820 woningen	<b>€ 65.195.300</b>	Derde jaar
€ 277.900	2%	7.820 woningen	<b>€ 43.463.600</b>	Vierde jaar
€ 277.900	1%	7.820 woningen	<b>€ 21.731.800</b>	Vijfde jaar

Gemiddelde bouwkosten per woning	Percentage meerkosten <u>maximaal</u>	Aantal	Bedrag	Frequentie
€ 277.900	8%	7.820 woningen	<b>€ 173.854.200</b>	Eerste jaar
€ 277.900	6,4%	7.820 woningen	<b>€ 139.083.400</b>	Tweede jaar
€ 277.900	4,8%	7.820 woningen	<b>€ 104.312.500</b>	Derde jaar
€ 277.900	3,2%	7.820 woningen	<b>€ 69.541.700</b>	Vierde jaar
€ 277.900	1,6%	7.820 woningen	<b>€ 34.770.800</b>	Vijfde jaar

#### Toelichting berekening

De gemiddelde kosten van € 277.900 per grondgebonden woning zijn gebaseerd op een gewogen gemiddelde van kostendata van diverse bouwprojecten, bestaande uit rijtjeswoningen, 2-onder-1-kap-woningen en vrijstaande woningen. Deze kostendata zijn afkomstig van casadata.nl<sup>11</sup>. De verwachte kostenstijging van minimaal 5% en maximaal 8% neemt naar verwachting geleidelijk af gedurende vijf jaar. Deze kostenstijgingen zijn toegepast op 7.820 woningen, dit betreft 20% van de 39.101 nieuwbouw grondgebonden woningen. Het aantal van 39.101 grondgebonden woningen is geraamd op basis van CBS-data en betreft [52,7%](#) van het totaal van [74.200](#) nieuwbouwwoningen jaarlijks.

#### Extra bouwkosten voor appartementen

Uit de interviews komt naar voren dat het voor appartementen lastiger zal zijn om aan een MPG-eis van 0,5 te voldoen, met name omdat hier, in relatie tot het vloeroppervlak, meer materialen worden gebruikt dan bij grondgebonden woningen. Daarbij zijn extra materialen nodig om aan de eisen van brandveiligheid en geluid te voldoen. Ingeschat wordt dat, om aan een MPG-eis van 0,5 te voldoen, bij 80% van de appartementen 5% - 10% extra kosten gemaakt moeten worden. Ook hier is de verwachting dat deze extra kosten tijdelijk zijn en gedurende een periode van vijf jaar zullen afnemen tot het huidige prijsniveau.

Deze bevindingen dienen echter gerelateerd te worden aan de actuele inzichten en beleidsvoornemens, die ten tijden van het voeren van de interviews nog in ontwikkeling waren. In paragraaf 2.3 van dit rapport is toegelicht dat het ministerie van BZK voornemens is om voor appartementen een aparte eis in te voeren, met het doel dat de benodigde inspanning om aan de MPG-eis te voldoen, voor appartementen hetzelfde is als voor grondgebonden woningen. Dit houdt mogelijk in dat naarmate het vloeroppervlak kleiner wordt, de MPG-eis geleidelijk omhoog gaat. In dit licht is de verwachting dat er bij 80% van de appartementen sprake zal zijn van meerkosten, te pessimistisch.

Gezien het uitgangspunt van het ministerie van BZK bij het opstellen van het beleid, dat de inspanning om aan de MPG-eis te voldoen voor appartementen gelijk dient te zijn aan die voor grondgebonden woningen, ligt het voor hand de raming van de meerkosten voor appartementen gelijk te houden aan die voor de

<sup>11</sup> Casadata.nl bevat actuele kostengegevens over onder andere diverse (woning)bouwprojecten. De gegevens zijn afkomstig van marktpartijen en worden regelmatig gecontroleerd en geactualiseerd.

grondgebonden woningen. Onderstaande berekening van de extra bouwkosten voor appartementen is daarom, net als bij grondgebonden woningen, gebaseerd op 5% - 8% meerkosten bij 20% van de woningen, geleidelijk afnemend gedurende 5 jaar.

We benadrukken hierbij dat de berekening van de meerkosten voor appartementen dus gebaseerd is op de aanname dat de MPG-eis voor appartementen dusdanig wordt gekozen dat de extra inspanningen en kosten voor appartementen gelijk zijn aan de meerkosten die voor grondgebonden woningen worden gemaakt om aan een MPG-eis van 0,5 te voldoen. Zouden appartementen ook aan de eis van 0,5 moeten voldoen, zouden de meerkosten beduidend hoger zijn (zoals aangegeven in de eerste alinea van deze paragraaf).

Tabel 6 Extra bouwkosten voor appartementen, minimaal en maximaal

Gemiddelde bouwkosten per appartement	Percentage meerkosten minimaal	Aantal	Bedrag	Frequentie
€ 106.100	5%	7.000 woningen	<b>€ 37.135.000</b>	Eerste jaar
€ 106.100	4%	7.000 woningen	<b>€ 29.708.000</b>	Tweede jaar
€ 106.100	3%	7.000 woningen	<b>€ 22.281.000</b>	Derde jaar
€ 106.100	2%	7.000 woningen	<b>€ 14.854.000</b>	Vierde jaar
€ 106.100	1%	7.000 woningen	<b>€ 7.427.000</b>	Vijfde jaar

Gemiddelde bouwkosten per woning	Percentage meerkosten maximaal	Aantal	Bedrag	Frequentie
€ 106.100	8%	7.000 woningen	<b>€ 59.416.000</b>	Eerste jaar
€ 106.100	6,4%	7.000 woningen	<b>€ 47.532.800</b>	Tweede jaar
€ 106.100	4,8%	7.000 woningen	<b>€ 35.649.600</b>	Derde jaar
€ 106.100	3,2%	7.000 woningen	<b>€ 23.766.400</b>	Vierde jaar
€ 106.100	1,6%	7.000 woningen	<b>€ 11.883.200</b>	Vijfde jaar

#### Toelichting berekening

De gemiddelde kosten van € 106.100 per appartement zijn gebaseerd op kostendata van diverse bouwprojecten van appartementen. Deze kostendata zijn afkomstig van casadata.nl<sup>12</sup>. De verwachte kostenstijging van minimaal 5% en maximaal 8% neemt naar verwachting geleidelijk af gedurende vijf jaar. Deze kostenstijgingen zijn toegepast op 7.000 appartementen, dit betreft 20% van de 35.022 nieuwbouw appartementen. Het aantal van appartementen is geraamd op basis van CBS-data en betreft [47,2%](#) van het totaal van [74.200](#) nieuwbouwwoningen jaarlijks.

#### Punten van aandacht: beschikbaarheid categorie 1 en 2 milieuverklaringen en toepassen demarcatie

In vrijwel alle interviews zijn zorgen geuit over de beschikbaarheid van categorie 1 en 2 milieuverklaringen in de Nationale Milieudatabase (NMD). Deze milieuverklaringen zouden onvoldoende beschikbaar zijn, wat het behalen van een lagere MPG-score bemoeilijkt. In de hier gerapporteerde kostenramingen is uitgegaan van een voldoende gevulde database. Dit is echter in de huidige situatie niet het geval. Hoeveel extra milieuverklaringen nodig zijn is op basis van dit onderzoek niet te zeggen. De meningen hierover lopen uiteen van minimaal 100 tot maar liefst 20.000. De kosten die een leverancier maakt voor het toevoegen van een milieuverklaring zijn geschat op gemiddeld € 7.500. De extra kosten voor het toevoegen van milieuverklaringen beschouwen we in dit onderzoek niet als directe regeldrukeffecten van de aanscherping

<sup>12</sup> Casadata.nl bevat actuele kostengegevens over onder andere diverse (woning)bouwprojecten. De gegevens zijn afkomstig van marktpartijen en worden regelmatig gecontroleerd en geactualiseerd.

van de MPG-eis. Wel is de beschikbaarheid van voldoende categorie 1 en 2 milieuverklaringen in de NMD een randvoorwaarde voor de hier gerapporteerde nalevingskosten. Bij onvoldoende beschikbaarheid vallen deze kosten naar verwachting hoger uit.

Een tweede punt van aandacht betreft het toepassen van demarcatie, waarbij bij de bepaling van de milieuprestatie alleen die constructie-onderdelen en installaties worden meegenomen die nodig zijn om te voldoen aan het Bbl. Uit de interviews komt naar voren dat het voor sommige respondenten onduidelijk is welke installaties wel en niet meegenomen moeten worden in de MPG-berekening, en hoe dit zich verhoudt tot de eisen uit het Bbl. Deze onduidelijkheid leidt tot zorgen dat er minder geïnvesteerd zal worden in duurzame installaties omdat er anders mogelijk niet wordt voldaan aan de MPG-eis. Het is van belang voor de sector dat hierover meer duidelijkheid komt.

### 3.6 Effecten van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties

In paragraaf 3.2 zijn al kosten opgenomen voor het bevoegd gezag van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties dan woningen en kantoren. In deze paragraaf gaan we in op de effecten voor bedrijven.

Voor andere gebruiksfuncties dan woningen en kantoren wordt in de bouwregelgeving een milieuprestatie-eis geïntroduceerd van 0,8 of 0,9. Deze eis wordt zodanig gekozen dat naar verwachting een groot deel van de gebouwen hieraan kan voldoen. Dit beeld wordt bevestigd in de interviews. Over het algemeen verwacht men dat een eis van 0,8 goed haalbaar is voor deze gebouwen. Wel zullen er enkele gebouwen zijn waarbij het, om aan de 0,8 te voldoen, nodig is materialisaties aan te passen. Omdat echter nog niet precies bekend is welke eis gaat gelden en er tevens nog nader te bepalen uitzonderingen op de regel gemaakt zullen worden, kunnen we op dit moment nog niet inschatten of en hoeveel kosten gemaakt moeten worden voor het aanpassen van materialisaties om aan de eis te voldoen.

Wel ontstaan er regeldrukeffecten omdat er voor deze gebouwen straks een MPG-berekening moet worden gemaakt, wat in de huidige situatie niet het geval is. In de interviews wordt ingeschat dat de prijs van het laten maken van een MPG-berekening bij utiliteitsgebouwen minimaal € 2.000 bedraagt, mogelijk oplopend tot € 5.000 euro indien de berekening al vroeg in de ontwikkeling wordt gemaakt en later moet worden herijkt. We rekenen daarom met een gemiddelde van € 3.500 per gebouw.

Tabel 7 Kosten voor de berekening van de MPG-score voor gebouwen met andere gebruiksfuncties

Kosten	Aantal	Bedrag	Frequentie
€ 3.500	2.838 gebouwen	<b>€ 9.933.000</b>	Jaarlijks

#### Toelichting berekening

Het aantal van 2.838 gebouwen met een andere gebruiksfunctie, is gebaseerd op cijfers van het [CBS](#). In 2022 zijn vergunningaanvragen gedaan voor 2.838 nieuwe gebouwen met een andere gebruiksfunctie dan woning of kantoor (dit betreft de totale nieuwbouw bedrijfssector van 2.915 minus 77 kantoren).

### 3.7 Effecten van de introductie van aparte eisen voor gebouwen met een kleine vloeroppervlakte en bijzondere situaties

Omdat de aanscherping van de MPG-eis lastig haalbaar kan zijn voor gebouwen met een kleine vloeroppervlakte en bijzondere situaties, is het ministerie van BZK voornemens voor deze gebouwen aparte eisen te introduceren<sup>13</sup>. Het betreft hier bijvoorbeeld kleine grondgebonden woningen en kleine appartementen in woongebouwen.

Respondenten juichen deze voorgenomen aanpassing toe. Deze maatregel zal voorkomen dat de kosten voor bepaalde gebouwen disproportioneel hoog worden of dat deze gebouwen in het geheel niet meer

<sup>13</sup> Kamerbrief 'Normering circulair bouwen en standaardisatie uitvraag duurzame woningbouw', 4 oktober 2023.

gebouwd zullen worden. Respondenten verwachten niet dat deze maatregel leidt tot extra tijd voor het maken van berekeningen of voor kennisname. Het huidige proces waarbij bepaalde data worden ingevoerd in de software, die op basis hiervan een berekening maakt, verandert naar verwachting niet. Er worden dan ook geen regeldrukeffecten verwacht van deze maatregel.

### **3.8 Effecten voor burgers**

De regeldrukeffecten voor bedrijven die in de voorgaande paragrafen zijn beschreven zullen uiteindelijk ook effect hebben voor burgers. Bedrijven zullen naar verwachting de extra kosten doorberekenen aan hun opdrachtgever, die ze uiteindelijk zal doorberekenen aan een koper of huurder van de woning. Of deze kosten in hun totaliteit of slechts deels zullen worden doorberekend aan burgers is op basis van dit onderzoek niet te zeggen. Wel is aannemelijk dat burgers te maken zullen krijgen met (een deel van) de hier gerapporteerde kosteneffecten.

# 4 Samenvatting

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is voornemens per 1 januari 2025 de bouwregelgeving op de volgende punten aan te passen:

1. Aanscherping van de MPG-eis voor de woonfunctie van 0,8 naar 0,5 en voor de kantoorfunctie van 1,0 naar 0,85.
2. Introductie van een MPG-eis van voor andere gebruiksfuncties.
3. Introductie van aparte eisen voor gebouwen met een kleine vloeroppervlakte en bijzondere situaties.

In opdracht van het ministerie van BZK deed Sira Consulting onderzoek naar de lasten- en regeldrukeffecten van deze voorgenomen wijzigingen. Het onderzoek bestond uit het analyseren van documenten en rapporten, gevolgd door interviews met in totaal 21 respondenten met verschillende expertise op het gebied van bouw en rollen binnen de bouwketen. Op basis hiervan is een inschatting gemaakt van de financiële effecten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de methodiek van het Handboek meten regeldrukkosten van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK).

Hieronder zijn de verwachte lasten- en regeldrukeffecten samengevat. We maken hierbij ten eerste onderscheid tussen bestuurlijke lasten voor overheden en regeldrukeffecten voor bedrijven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen eenmalige kosten, tijdelijke kosten (die zich gedurende een beperkt aantal jaar voordoen) en structurele kosten.

## 4.1 Bestuurlijke lasten

Tabel 8 Bestuurlijke lasten

Frequentie van de bestuurlijke lasten	Kosten	
Eenmalig	€ 414.500	
Tijdelijk gedurende 2 jaar	<u>2025:</u> Minimaal: € 25.800 Maximaal: € 51.500	<u>2026:</u> Minimaal: € 12.900 Maximaal: € 25.800
Structureel	€ 59.500	

De bestuurlijke lasten betreffen de effecten van de wijzigingen voor het bevoegd gezag, in dit geval gemeenten en omgevingsdiensten. De eenmalige lasten komen voort uit kennisname van de wijzigingen en zijn geraamd op € 414.500. Daarnaast zijn er tijdelijk, gedurende twee jaar, extra lasten te verwachten doordat er meer tijd wordt besteed aan vergunningverlening en toezicht als gevolg van de aanscherping van de MPG-eis voor de woonfunctie en de kantoorfunctie. Deze extra lasten zijn ingeschat op minimaal €25.800 en maximaal € 51.500 in het eerste jaar (2025) en minimaal € 12.900 en maximaal € 25.800 in het tweede jaar (2026). Tot slot verwachten we structurele extra lasten voor het bevoegd gezag als gevolg van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties. Dit betreft een bedrag van € 59.500.



## 4.2

## Regeldrukeffecten

Tabel 9 Regeldrukeffecten

Frequentie van de regeldrukeffecten	Kosten				
Eenmalig	€ 0				
Tijdelijk gedurende 5 jaar	<u>2025:</u> Minimaal: € 150.987.900  Maximaal: € 240.690.200	<u>2026:</u> Minimaal: € 120.097.800  Maximaal: € 191.562.900	<u>2027:</u> Minimaal: € 89.207.600  Maximaal: € 142.435.400	<u>2028:</u> Minimaal: € 58.317.600  Maximaal: € 93.308.100	<u>2029:</u> Minimaal: € 29.158.800  Maximaal: € 46.654.000
Structureel	€ 9.933.000				

De regeldrukeffecten betreffen de nalevingskosten van bedrijven die een rol spelen in de bouwketen.

### Regeldrukeffecten van de aanscherping van de MPG-eis voor woonfuncties

We verwachten met name extra kosten in de eerste vijf jaar na inwerkingtreding van de nieuwe regels. Zo is er, als gevolg van de aanscherping van de MPG-eis voor woningen, met name de eerste drie jaar sprake van extra ontwerp-, ontwikkel- en advieskosten, om al vroeg in het ontwerpproces te kunnen zorgen dat aan de MPG-eis wordt voldaan. Daarnaast zullen er gedurende zo'n vijf jaar hogere bouwkosten worden gemaakt voor zowel grondgebonden woningen als voor appartementen. De tijdelijke kosten variëren van minimaal € 150.987.900 tot maximaal € 240.690.200 in het eerste jaar (2025), aflopend tot minimaal € 29.158.800 en maximaal € 46.654.000 in het vijfde jaar (2029).

Bij deze kosten gaan we er vanuit dat de MPG-eis voor appartementen dusdanig wordt gekozen dat de extra inspanningen en kosten voor appartementen gelijk zijn aan de meerkosten die voor grondgebonden woningen worden gemaakt om aan een MPG-eis van 0,5 te voldoen. Zouden appartementen ook aan de eis van 0,5 moeten voldoen, zouden de meerkosten hoger zijn.

Een andere aanname, en randvoorwaarde bij deze kostenschatting, is voldoende beschikbaarheid van categorie 1 en 2 milieuverklaringen in de Nationale Milieudatabase (NMD).

### Regeldrukeffecten van de aanscherping van de MPG-eis voor kantoorfuncties

Voor kantoren is de verwachting dat de aanscherping van de MPG-eis naar 0,85 haalbaar is zonder extra meerkosten.

### Regeldrukeffecten van de introductie van een MPG-eis voor andere gebruiksfuncties

We verwachten dat jaarlijks € 9.933.000 structurele meerkosten gemaakt worden voor het berekenen van de MPG-score voor gebouwen met andere gebruiksfuncties, waarvoor een nog nader te bepalen MPG-eis wordt geïntroduceerd. Voor deze andere gebruiksfuncties zijn voornamelijk geen meerkosten voor het ontwerp- en bouwproces voorzien. Verwacht wordt dat een te introduceren MPG-eis van 0,8 of 0,9 haalbaar is voor deze gebouwen.

### Effecten van de aparte eisen voor gebouwen met een kleine vloeroppervlakte en voor bijzondere situaties

Deze maatregel zal voorkomen dat de kosten voor bepaalde gebouwen disproportioneel hoog worden of dat deze gebouwen in het geheel niet meer gebouwd zullen worden. Het huidige proces van het berekenen van de MPG-score verandert naar verwachting niet door deze maatregel. Er worden hiervan dan ook geen regeldrukeffecten verwacht.